

Immobilieigentümer werden zur Melkkuh des Staates! von Markus Miller

Sehr geehrte Damen und Herren, Staaten betreiben fleißig den Abbau ihrer Schuldenberge und werden dabei immer ungenierter. Über Steuererhöhungen, Inflation, kalte Progression und finanzielle Repression durch neue Steuern und Sonderbelastungen auf bestimmte Kapitalvermögen wird sich der Fiskus auch einen Teil Ihrer Vermögenswerte holen.

Steuerrechtlich gilt bei Immobilienvermögen das so genannte Belegenheitsprinzip. Das bedeutet, das Besteuerungsrecht hat der Staat, in dem die Immobilie liegt. Das ist ein ganz großer Nachteil gegenüber mobilen Sachwerten.

Zwangshypotheken: 1923 und 1948 müssen für Immobilieigentümer eine Warnung sein

Bei Aktien werden sehr häufig die großen Crashes von 1929 und 1987 als warnende Beispiele herangezogen. Für private Immobilienbesitzer gibt es auch zwei einschneidende Jahreszahlen aus der jüngeren Geschichte. Sowohl 1923 als auch 1948 kam es nach den Währungsreformen zu staatlichen Zwangshypotheken. Ich halte es nicht für unwahrscheinlich, dass man auch in Deutschland noch einmal auf diese Geldbeschaffungsmaßnahme zurückgreift.

Die Zwangshypothek am Beispiel von 1948

Die Auswirkungen einer Zwangshypothek erläutere ich Ihnen an einem Beispiel aus der jüngeren Geschichte Deutschlands. Die Währungsreform von 1948 führte zur Deutschen Mark als alleinigem gesetzlichem Zahlungsmittel. Im Zuge dieser Währungsreform wurde die Geldmenge durch die Umstellung wirkungsvoll zu Lasten der Bürger verringert. Genau dieser Effekt wird auch in der Zukunft eines Tages wieder notwendig sein.

Die neue D-Mark wurde um 90 % abgewertet!

Die ersten Notierungen in Deutscher Mark lagen um mehr als 90 Prozent unter den letzten Reichsmark-Kursen. Immobilienbesitzer erhielten Zwangshypotheken eingetragen. Die Hälfte des ermittelten Immobilienwertes musste verteilt auf 30 Jahre in 120 vierteljährlichen Raten in einen neu eingerichteten Lastenausgleichsfonds einbezahlt werden. Bei einem Immobilienwert von 150.000 Mark mussten also monatlich 625 D-Mark über 30 Jahre zurückbezahlt werden, auf ein einst lastenfreies Vermögen!

Immobilieigentümer stehen vor zunehmenden Steuerbelastungen

Aktuell gibt es in Deutschland bereits sehr bedenkliche Entwicklungen, Immobilieigentümer finanziell zu schröpfen. Allein in den letzten anderthalb Jahren hat die Hälfte der deutschen Bundesländer die Grunderwerbsteuer teilweise massiv erhöht. Auch die Grundsteuern können bei Bedarf sehr schnell und sehr deutlich angehoben werden, ohne dass eine generelle Vermögensteuer oder Zwangsabgabe eingeführt werden muss. Durch den Zensus 2011 ist der Immobilienbesitz in Deutschland zusätzlich zu den Grundbüchern noch ein Stück transparenter geworden für den Staat. In der Vergangenheit wurden Vermieter von Immobilien in Krisenphasen durch den Staat wiederholt mit Mietpreisfestschreibungen belastet. Dadurch war ein Inflationsausgleich nicht mehr realisierbar. Wie schnell eine solche Mietpreisfestschreibung eingeführt werden kann, zeigt die neu eingeführte Mietpreisbremse. Das ist für mich ein weiteres Warnsignal.

Seit dem 01.01.2015 gibt es ein neues EU-Immobilienmeldegesetz

Neben diesen Entwicklungen aus Deutschland gibt es in der EU ein derzeit noch vollkommen unbekanntes neues Gesetz, das alle EU-Mitgliedstaaten dazu verpflichtet, Daten von Immobilien und ihren Eigentümern automatisch untereinander auszutauschen. Das Gesetz mit dem Namen EUAHiG ist bereits seit dem 01.01.2015 in Kraft. Die relevanten Informationen – wie beispielsweise Eigentum an unbeweglichem Vermögen und Einkünfte daraus (§ 7 Abs. 1 Nr. 5 EUAHiG) – werden ohne vorheriges Ersuchen automatisch übermittelt. Betroffen sind natürliche wie juristische Personen.

Zwangshypothek: Belasten Sie Ihre Immobilienwerte vorsorglich selbst, bevor es andere tun!

Feuer lässt sich bekanntermaßen nicht nur mit Wasser bekämpfen, sondern auch mit einem Gegenfeuer. Gleiches gilt auch für Belastungen. Wenn Sie die Sorge haben, dass Ihre unbelasteten Immobilien durch Dritte mit einer Zwangs- oder Sicherheitshypothek belastet werden könnten, dann ist es überlegenswert, Ihr Eigentum vorsorglich einfach selbst durch eine erstrangige Hypothek mit Schulden zu belegen. Vor allem in der derzeitigen Niedrigzinsphase ist das sinnvoll. Das frei werdende Kapital können Sie dann wiederum anderweitig veranlagen, beispielsweise in Immobilien im Ausland oder in mobile Sachwerte wie Aktien, Edelmetalle oder Diamanten, die Sie wiederum außerhalb der EU verwahren. Dadurch bleiben Sie in einem Krisenfall flexibler.