

# Schoellerbank Analysebrief

## Ausgabe Nr. 363, April 2019

### Presseinformation

Wien/Salzburg, 2. April 2019

Wir behandeln folgendes Thema:

### Finanzplanung: Vorsicht vor illiquiden Vermögensstrukturen

- **Ungeplant: Vermögen wächst oftmals über viele Jahre mit unterschiedlichen Entwicklungsraten und wird immer wieder durch neue Investments ergänzt**
- **Verplant: Illiquide Vermögensstrukturen können früher oder später in unterschiedlichen Dilemmas enden**
- **Geplant: Der Aufbau einer zukunftsorientierten Vermögensstruktur ist ein wesentlicher Bestandteil zur optimalen privaten Vorsorge und Vermögensweitergabe**

### Vermögensbildung „aus dem Bauch heraus“

Viele erfolgreiche Persönlichkeiten haben es über Jahre geschafft, ein stattliches Vermögen aufzubauen. Manche waren auch von einer größeren Erbschaft begünstigt und verfügen daraus über ein umfassendes Gesamtvermögen. Andere wiederum haben erfolgreich ein Unternehmen aufgebaut und sich so ein Vermögen geschaffen. In den seltensten Fällen ist das aufgebaute oder erworbene Vermögen durchstrukturiert und ausreichend diversifiziert. Immerhin ist das investierte Privatvermögen über viele Jahre mit unterschiedlichen Entwicklungsraten gewachsen und durch neue Investments ergänzt worden. Bei vielen Investments wurde die Entscheidung auch oftmals spontan, unter Zeitdruck oder einfach aus dem Bauch heraus getroffen. Ein vorheriger Blick auf die bestehenden Vermögenswerte erfolgt zumeist nicht. Aus diesem Umstand ergibt sich im Rahmen einer ganzheitlichen Finanzplanung häufig die Situation, dass die private Vermögensstruktur sehr illiquide und damit wenig flexibel aufgestellt ist. Vielfach sind Vermögenswerte – speziell Immobilienvermögen – auch mit Finanzierungen „belastet“ und diesbezüglich wenig disponibel. Je nach persönlichen Wünschen und Zielen, kann dies viele Problemstellungen mit sich bringen – insbesondere zusätzliche Kosten bei der Umstrukturierung oder spätestens bei der Vermögensweitergabe.

### Das Pensionsdilemma

Wird Vermögen für die spätere Altersvorsorge gebildet, tritt vielfach bei nicht abgestimmter Vorgehensweise ein „finanzieller Pensionsschock“ ein. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn das Pensionseinkommen im Ruhestand – bestehend aus gesetzlicher und eventuell betrieblicher Leistung – die Kosten des aufgebauten Lebensstandards nicht abdeckt. Spätestens ab diesem Zeitpunkt muss auf das angesparte und über Jahre aufgebaute Vermögen zurückgegriffen werden. Dass sich der Lebenswandel im Ruhestand auch noch verteuern kann, da selbstredend mehr Freizeit zur Verfügung steht, beschleunigt im schlimmsten Fall sogar noch

den Prozess des Vermögensverzehr. Ab da an zeigt sich, wie wichtig eine liquide Vermögensstruktur – die primär auf liquiden Vermögensbestandteilen, wie Sparguthaben, Festgeldern oder Wertpapiervermögen fußt – ist. Speziell Wertpapiervermögen sollte hier in Zeiten einer „nominalen Nullverzinsung“ bzw. einer „realen Negativverzinsung“ einen gewichtigen Anteil am Gesamtvermögen ausmachen. Denn – eine tägliche Kursfeststellung und damit Veräußerungsmöglichkeit vorausgesetzt – auf diesen Vermögensteil kann schnell und unkompliziert zurückgegriffen werden.

Besteht das Gesamtvermögen jedoch aus zahlreichen illiquiden Vermögenswerten, wie Immobilien, Beteiligungen, Versicherungen oder sonstigen Anlageobjekten, wie Kunstgegenständen, wertvollen Fahrzeugen und Schmuckstücken, gestaltet sich eine laufende Vermögensentnahme schwieriger. Zudem können solche Vermögenswerte auch aus steuerlicher Sicht wenig disponibel sein. Zum Beispiel dann, wenn bei Bauherrenmodellen der steuerliche Totalüberschuss noch in weiter Ferne ist oder wenn bei Versicherungen gegen Einmalerglag die steuerlichen Behaltefristen einen vorzeitigen Ausstieg teuer und damit unrentabel machen. Speziell bei eigengenutzten Immobilien kann zudem auch die Preisfindung negative Überraschungen bergen. Dies ist meist dann der Fall, wenn das persönliche Wohnenerlebnis und die freudestiftenden Zubauten nicht von interessierten Käufern abgegolten werden. Immobiliengutachter betiteln dies mit einem „verlorenen Bauaufwand“.

In Summe zeigt sich bei diesen Vermögenswerten, – neben einem erhöhten Veräußerungsaufwand, einer aufwendigeren Preisfindung und steuerlichen Restriktionen – dass ein zeitnahe Verkauf unmöglich ist. Dies hat zur Folge, dass liquide Vermögenswerte unter Inkaufnahme von Verlusten und zusätzlichen Steuerzahlungen veräußert werden müssen. Diese Aspekte können jedoch schon beim Vermögensaufbau berücksichtigt werden, sofern man die ganzheitliche Vermögensstruktur jederzeit im Auge behält. Hierzu ist eine professionelle Beratungsunterstützung im Rahmen einer privaten Finanzplanung ratsam.

### **Das Immobiliendilemma**

In den letzten Jahren sind die Preise für innerstädtische Wohnimmobilien in guten und sehr guten Lagen im wahrsten Sinne durch die Decke gegangen. Diese steigende Preisentwicklung hat, in Kombination mit einer fallenden Zinsentwicklung, noch mehr Anleger mit ausreichend liquiden Mitteln motiviert in den Markt einzusteigen. Vielfach wird ein vermietetes Immobilienvermögen auch mit einem risikolosen Zusatzeinkommen gleichgesetzt. Das dem oft nicht so ist, haben sicherlich schon einige Immobilieneigentümer leidvoll erfahren müssen, wenn sie mit Mietnomaden konfrontiert waren oder aufwendige Instandhaltungsarbeiten finanzieren mussten. Der rasante Preisanstieg von Immobilien rief auch den Fiskus auf den Plan, der steuerliche Verschärfungen im Immobilienbereich vornahm. Einerseits wurde eine Wertzuwachssteuer von 30% auf primär vermietete Immobilien eingeführt, andererseits wurden Abschreibungsmöglichkeiten (Erhöhung des Grundanteils) beschränkt. Dass die Immobilienertragsteuer (ImmoEST) im Jahr 2012 auch noch – quasi rückwirkend – für Käufe ab dem 1. April 2002 eingeführt wurde, hatte natürlich eine erhöhte Brisanz, denn damit wurden auch Käufe, die unter dem Glauben einer 10-Jahres-Spekulationsfrist erworben wurden, erfasst. So ist nicht verwunderlich, dass sich viele Immobilieneigentümer davor scheuen, das bestehende Objekt zu veräußern und diese Steuer zu realisieren. Immerhin werden dann stolze 30% des Wertzuwachses mit der Immo EST belastet, während Erträge aus Wertpapiervermögen mit 27,5% besteuert werden.

Zahlreiche Immobilienkäufer tätigten die Investitionen vor dem Hintergrund des Zusatzeinkommens in den Pensionsjahren. Der Vorsteuerabzug, die steuerliche Behandlung der Mieteinnahmen und die Investition in

ein „Substanzinvestment“ sprechen immerhin eindeutig für Immobilienveranlagungen. Doch leider ist der Ausblick hier nicht mehr nur rosig: Die schnelle Vermietung über Internetplattformen wie Airbnb ist in Kritik geraten (Stichwort: Kurtaxe). Zudem wird es immer mehr zur Herausforderung, bonitätsstarke Mieter zu finden. Darüber hinaus wird leistbares Wohnen sowie Konzepte zu einer Mietdeckelung, die Einführung einer Leerstandsabgabe etc. immer öfter zum Gegenstand des öffentlichen Diskurses. All diese Unsicherheiten müssen daher in Kauf genommen werden, wenn der private Lebenswandel auf das Einkommen aus Vermietung und Verpachtung aufgebaut wird. Auch Themen wie Mieterwechsel, Instandhaltung und Leerstand sind zu berücksichtigen, was das Kalkulationsgerüst zur Altersvorsorge heftig ins Wanken bringt. Bei aktuellen Mietrenditen von teilweise bereits unter 2% für Wohnimmobilien in guten Lagen, sind Mieteinnahmen längst kein Garant mehr zur Abdeckung des erwarteten Liquiditätsbedarfs im Ruhestand.

### **Das Vermögensweitergabedilemma**

Eine liquide und flexible Vermögensstruktur ist auch für die Umsetzung einer geregelten Vermögensweitergabe immanant wichtig. Immerhin sind je nach Familiensituation Pflichtteile zu erfüllen, die wiederum auf die Bewertung des bestehenden Vermögens zum Todeszeitpunkt abstellen. Darüber hinaus ist es für den Erblasser augenscheinlich viel einfacher, liquide Vermögenswerte – wie Kontoguthaben, Sparbücher, Wertpapierdepots – zu verteilen, als weniger liquide. Ebenso ist es für die Erbengeneration einfacher, über geerbtes Vermögen in liquider Form zu disponieren. Auch der Aufwand und die Kosten spielen hier eine wesentliche Rolle, beispielsweise dann, wenn die Erben mit ihren Familien im Ausland leben und sich in Österreich um die Veräußerung einer Liegenschaft im ländlichen Raum kümmern müssten. Des Weiteren, ist bei wenig liquiden Vermögenswerten der Streit in der Vermögensnachfolgegeneration vorprogrammiert. Wer bekommt das Haus (vielleicht noch versehen mit einem Wohnrecht einer dritten Person) und wer das Sparguthaben? Können sich die Erben überhaupt einigen, wenn Sie gemeinsam Vermögen erwerben? All diese Fragestellungen sind maßgeblich von der Vermögensstruktur abhängig und diese könnte bereits zu Lebzeiten für eine spätere Verteilung optimal gestaltet werden.

Und auch hier ist Immobilienvermögen kritisch zu nennen. Durch die Aufhebung der Bewertungsbasis der Einheitswerte und durch Schaffung einer neuen – an den Verkehrswert angelehnten – Bewertungssystematik für die Grunderwerbsteuer, ist die Weitergabe von größeren Immobilienobjekten deutlich teurer geworden. Aus Sicht der Erben kann es daher – trotz höherer Bewertung – unattraktiv sein, das eigene Elternhaus anstelle eines bestehenden Wertpapierdepots zu erben. Immerhin muss für die Begleichung der Grunderwerbsteuer nun deutlich tiefer in die Tasche gegriffen werden, ohne den Verkaufserlös bereits erhalten zu haben.

### **Vermögensschutz durch die optimale Vermögensstruktur**

Wie kann man sich vor diesen illiquiden Vermögensstrukturen schützen? In erster Linie bereits vor dem Erwerb des angedachten Vermögenswertes. Hier sollte zunächst ein Blick auf das bestehende Gesamtvermögen erfolgen, um zu erkennen, ob der erwartete Zweck erreicht werden kann. Dabei ist es ratsam, professionelle Unterstützung im Rahmen einer Finanzplanung einzuholen. Geprüfte und zertifizierte Experten, die sich im Financial Planning mit diesen Themengebieten befassen, können eine private Vermögensbilanz erstellen und die Auswirkungen der Vermögensstruktur auf die gewünschten Ziele und Vorstellungen aufzeigen. Die Schoellerbank steht ihren Kunden auch hierzu mit Rat und Tat zur Seite.

### Fazit:

Der Aufbau einer zukunftsorientierten Vermögensstruktur ist ein wesentlicher Bestandteil zur optimalen privaten Vorsorge und Vermögensweitergabe. Sowohl bei Überlegungen zur Eigenvorsorge, zur Vermögensweitergabe als auch zum Vermögensaufbau ist ein Blick auf bestehende Vermögenswerte unumgänglich. Wird dieser Prozess zudem von Financial-Planning-Experten begleitet, können frühzeitig Schwachstellen der Vermögensstruktur aufgezeigt und mit konkreten Handlungsmaßnahmen beseitigt werden.

### Autor:

Mag. (FH) Norbert Prenner, CFP®, CFEP®, EFA®  
Head of Wealth Advisory  
Schoellerbank AG  
Tel. +43/662/86 84-2393

### Rückfragen bitte auch an:

Marcus Hirschvogel, BA  
Pressesprecher  
Schoellerbank AG  
Tel. +43/1/534 71-2950  
1010 Wien, Renngasse 3  
[marcus.hirschvogel@schoellerbank.at](mailto:marcus.hirschvogel@schoellerbank.at)

Die Schoellerbank, gegründet 1833, ist eine der führenden Privatbanken Österreichs, die als Spezialist für anspruchsvolle Vermögensanlage gilt. Sie konzentriert sich auf die Kernkompetenzen Vermögensanlageberatung, Vermögensverwaltung und Vorsorgemanagement. Ihre Anlagephilosophie definiert sich über das Motto „Investieren statt Spekulieren“. Die Schoellerbank ist mit 10 Standorten und 370 Mitarbeitern die einzige österreichweit vertretene Privatbank. Sie verwaltet für private und institutionelle Anleger ein Vermögen von rund 11,5 Milliarden Euro. Die Schoellerbank ist eine 100%ige Tochter der UniCredit Bank Austria.  
Mehr Informationen unter: [www.schoellerbank.at](http://www.schoellerbank.at)

Diesen Text sowie weitere Presseinformationen finden Sie im Internet auf unserer [Presseseite](#)

### Hinweis:

Diese Information ist eine **Marketingmitteilung**, keine Finanzanalyse, keine Anlageempfehlung und keine Anlageberatung. Sie enthalten weder ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages über eine Wertpapierdienstleistung oder eine Nebendienstleistung, noch eine Aufforderung, ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages über eine Wertpapierdienstleistung oder eine Nebendienstleistung abzugeben. Diese Marketingmitteilung wurde nicht unter Einhaltung der Rechtsvorschriften zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen erstellt und unterliegt auch nicht dem Verbot des Handels im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen.

Marketingmitteilungen können eine Anlageberatung nicht ersetzen. Ausschließlich bei Anlageberatungen kann die Schoellerbank die persönlichen Verhältnisse des Kunden (Anlageziele, Erfahrungen und Kenntnisse, Risikoneigung und finanzielle Verhältnisse) berücksichtigen, sowie eine umfassende und kundenspezifische Eignungsprüfung durchführen.

Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Jede Kapitalveranlagung ist mit einem Risiko verbunden. Unter Umständen kann es bis zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen. Die Interessentin bzw. der Interessent sollte sich hinsichtlich der konkreten steuerlichen Auswirkungen des Investments von einem Steuerberater beraten lassen.

### Haftungsbeschränkung:

Alle Informationen beruhen auf verlässlichen Quellen und sorgfältigen Analysen, die jederzeit einer Änderung unterliegen können. Die Schoellerbank ist zu einer Aktualisierung dieser Informationen nicht verpflichtet.

**Die Haftung der Schoellerbank für leichte Fahrlässigkeit im Zusammenhang mit der Quellenrecherche und Analyse und den darauf beruhenden Informationen wird ausgeschlossen.**