

JOHANN C. KÖBER | DAVID KASPER

# Steuern steuern



DAS  
STANDARDWERK  
seit 10 Jahren –  
erweitert und  
aktualisiert

FBV

MIT DER RICHTIGEN STRATEGIE ZU  
VERMÖGEN UND WOHLSTAND

JOHANN C. KÖBER | DAVID KASPER

# Steuern steuern

### **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie. Detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <https://dnb.de> abrufbar.

### **Für Fragen und Anregungen**

[info@m-vg.de](mailto:info@m-vg.de)

### **Wichtiger Hinweis**

Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wurde auf eine genderspezifische Schreibweise sowie eine Mehrfachbezeichnung verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen sind somit geschlechtsneutral zu verstehen.

Originalausgabe

1. Auflage 2024

© 2024 by Finanzbuch Verlag, ein Imprint der Münchner Verlagsgruppe GmbH

Türkenstraße 89

80799 München

Tel.: 089 651285-0

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. Wir behalten uns die Nutzung unserer Inhalte für Text und Data Mining im Sinne von § 44b UrhG ausdrücklich vor.

Dies ist eine erweiterte und überarbeitete Jubiläumsausgabe des Buches *Steuern steuern* von Johann C. Köber aus dem Jahr 2015.

Redaktion: Judith Engst

Umschlaggestaltung: Maria Verdorfer

Umschlagabbildungen: Christina Nentwich

Satz: Daniel Förster

Druck: GGP Media GmbH, Pößneck

Printed in Germany

ISBN Print 978-3-95972-807-2

ISBN E-Book (PDF) 978-3-98609-577-2

ISBN E-Book (EPUB, Mobi) 978-3-98609-578-9




Weitere Informationen zum Verlag finden Sie unter

**[www.finanzbuchverlag.de](http://www.finanzbuchverlag.de)**

Beachten Sie auch unsere weiteren Verlage unter [www.m-vg.de](http://www.m-vg.de)

JOHANN C. KÖBER | DAVID KASPER

# Steuern steuern



DAS  
STANDARDWERK  
seit 10 Jahren –  
erweitert und  
aktualisiert

MIT DER RICHTIGEN STRATEGIE ZU  
VERMÖGEN UND WOHLSTAND

# FBV



# Inhalt

Vorwort von Johann C. Köber zur zehnten Jubiläumsauflage . . . .	7
Danksagung von David Kasper . . . . .	9
<b>1 Warum Sie noch nicht reich sind</b> . . . . .	<b>11</b>
Das Steuerspiel . . . . .	12
Die Standortbestimmung . . . . .	15
Wie viel Steuern und Abgaben wir wirklich zahlen . . . . .	29
Der Weg in die Selbstständigkeit . . . . .	47
<b>2 Wie Sie reich werden</b> . . . . .	<b>59</b>
Übernehmen Sie die Kontrolle über Ihre Steuern . . . . .	60
Der Start der Kapitalgesellschaft . . . . .	69
Die Drei-Säulen-Strategie . . . . .	92
Säule eins – der eigene Lohn . . . . .	103
Säule zwei – Rückstellungen und andere Abzüge . . . . .	111
Säule drei – der Gewinn . . . . .	116
Abschreibungen verstehen . . . . .	134
Die Firma kann viel für Sie tun . . . . .	144
Geldanlagen in der GmbH oder Stiftung . . . . .	159
Anlagen in Form von Aktien . . . . .	165
Immobilien in der GmbH oder Stiftung . . . . .	170
Kryptowährungen in der GmbH oder Stiftung . . . . .	182
Veräußerungsgewinne . . . . .	184
<b>3 Wie Sie reich bleiben</b> . . . . .	<b>189</b>
Absichern des Vermögens . . . . .	190
Richtig vererben . . . . .	207
Die Stiftung . . . . .	213
Die Umsetzung der Strategie . . . . .	224
Anmerkungen . . . . .	228
Literaturverzeichnis . . . . .	231
Stichwortverzeichnis . . . . .	236
Über die Autoren . . . . .	240

»David ist nicht nur ein Steuerberater, sondern ein Stratege, der seine Mandanten in den Mittelpunkt setzt. Seine Kompetenz ist beeindruckend und seine Leidenschaft für das Thema spürbar. Er ist jederzeit erreichbar und findet stets innovative steuerliche Lösungen. David integriert bestehende Strukturen optimal in neue Strategien und sorgt dafür, dass keine Nachteile entstehen. Für mich war es wichtig, auf einen erfahrenen Experten wie ihn zu setzen. Ich kann David uneingeschränkt empfehlen – er lebt sein Fachgebiet.«

Tobias Beck  
#1 Spiegel-Bestsellerautor

»Erst habe ich das Buch ›Steuern steuern‹ gelesen und mich im Anschluss für eine Strategieberatung entschieden. In der Beratung hat David Kasper sich einen ganzen Vormittag für mich Zeit genommen, all meine Fragen beantwortet und mir genau erklärt, wie wir vorgehen, um meinen Steuersatz auf 15% zu reduzieren.«

Oliver Myrzik  
Immobilieninvestor

»Ich bin über den YouTube-Kanal ›Steuern steuern‹ und das Buch ›Steuern steuern‹ zu David Kasper gekommen. Ich war und bin von Anfang an absolut begeistert, wie diese Kanzlei arbeitet. David ist megakompetent, weiß auf jede Frage eine Antwort, und die Zusammenarbeit macht nicht nur richtig Spaß, sondern spart einem Unternehmen am Ende des Tages unglaublich viele Steuern bei gleichzeitig mehr Vermögensaufbau! Besonders hervorheben möchte ich auch den Support, dieser ist wirklich Weltklasse! Zum einen hat man als Mandant Zugriff auf ein Onlineportal, in dem alle Fragen und Antworten übersichtlich gesammelt sind, sodass man sie später auch noch mal nachlesen kann. Zudem gibt es einen Live-WhatsApp-Support, in dem Fragen extrem schnell und unkompliziert beantwortet werden. Ich hatte letzte Woche eine dringende Frage und diese wurde sogar spätabends noch gegen 23:00 Uhr beantwortet!«

Markus Stiegler  
Stiegler & Friends GmbH

# Vorwort von Johann C. Köber zur zehnten Jubiläumsauflage

Liebe Leserin, lieber Leser,

vor zehn Jahren erschien die erste Ausgabe von *Steuern steuern! Mit der richtigen Steuerstrategie zu Vermögen und Wohlstand* – ein Jahrzehnt, in dem sich viel verändert hat. Aber eines ist konstant geblieben: Ihr Vertrauen und Ihre Treue. Dafür möchte ich Ihnen herzlich danken. Dass das Buch nach all dieser Zeit noch immer ein beliebter Bestseller ist, verdanken wir Ihnen, den Leserinnen und Lesern, die unsere Begeisterung für Steuerstrategien teilen.

Diese besondere Ausgabe markiert jedoch nicht nur ein Jubiläum, sondern auch einen wichtigen Übergang. Mit großer Freude begrüße ich meinen Nachfolger und Mitautor, David Kasper. David begann als Werkstudent in meiner Kanzlei und entwickelte sich in kürzester Zeit zu einem unverzichtbaren Steuerberater und Partner. Heute führt er nicht nur die Marke »Steuern steuern!« weiter, sondern erweitert und vertieft die Strategien mit großem Talent und ebenso großer Leidenschaft.

Es ist beruhigend zu wissen, dass »Steuern steuern!« in so kompetenten Händen liegt und dass unsere Leser weiterhin von topaktuellen und praxistauglichen Steuerstrategien profitieren werden.

In dieser Jubiläumsausgabe finden Sie aktualisierte und neue Strategien, die Ihnen helfen, Ihre Steuerlast weiter zu optimieren und Ihr Vermögen nachhaltig zu steigern. Wir hoffen, dass Sie ebenso viel Freude und Nutzen aus der Lektüre ziehen wie aus den vorherigen Ausgaben.



Zum Schluss möchten wir uns noch einmal bei Ihnen, unseren geschätzten Lesern, bedanken. Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung sind der Antrieb, der »Steuern steuern!« seit einem Jahrzehnt erfolgreich macht. Lassen Sie uns gemeinsam die nächsten zehn Jahre angehen und weiterhin erfolgreich Steuern steuern!

Herzliche Grüße

Johann C. Köber, Steuerberater

Hersbruck, Sommer 2024

# Danksagung von David Kasper

Ich möchte diese Gelegenheit nutzen, um einigen besonderen Menschen zu danken, die maßgeblich zu diesem Buch und meiner beruflichen Entwicklung beigetragen haben.

Mein tiefster Dank gilt meinem Mentor, Johann C. Köber. Lieber Johann, Dein Vertrauen und Deine Unterstützung haben mir den Weg zum Steuerberater und Unternehmer geebnet. Du hast mir gezeigt, dass Steuerberatung weit mehr ist als nur Zahlen und Paragraphen – es geht darum, Strategien zu entwickeln, die echten Mehrwert schaffen. Es ist mir eine große Ehre, die Marke »Steuern steuern!« weiterzuführen und Deine Arbeit fortzusetzen. Sie ist für mich eine Inspiration und Verpflichtung zugleich, stets das Beste zu geben.

Weiterhin danke ich meinen Kollegen Steuerberaterin Michaela Krause und Sven Wecklein sowie meinem Team, die durch Loyalität und Zielstrebigkeit stets zum Erfolg der Kanzlei beitragen.

Ein besonderer Dank gilt meiner Familie, die mich in allen Phasen meines Lebens stets unterstützt.

David Kasper, M. A.  
Steuerberater

Fürth, im Sommer 2024

E-Mail-Adresse: [dk@steuernsteuern.de](mailto:dk@steuernsteuern.de)



1

WARUM SIE NOCH  
NICHT REICH SIND

---

*Steuern und Abgaben rauben Ihren Reichtum*

# Das Steuerspiel

Wer das deutsche Einkommensteuergesetz (EStG) liest, muss sich durch 100 Paragraphen mit jeweils zahllosen Unterpunkten durcharbeiten. Allein Paragraph 7 reicht von 7a bis 7k (von denen allerdings c, d, e, f, und k weggefallen sind), und jeder dieser Paragraphen verfügt über bis zu neun mehr oder weniger ausführliche Absätze; Paragraph 3 (steuerfreie Einnahmen) hat sogar 71 Unterpunkte, die teilweise weiter unterteilt sind.

Wie alle Gesetze ist auch das EStG in einer Sprache geschrieben, die oft nur Fachleute verstehen. Für die meisten Menschen stellen derartige Texte das Gegenteil einer spannenden Lektüre dar; sie sind froh, wenn die jährliche Steuererklärung abgegeben ist und vielleicht ein Steuerberater den Großteil der Arbeit übernimmt. Fast jeder beklagt sich zwar über die hohen Abzüge, aber die meisten begreifen sie zum Teil als Schmerzensgeld dafür, sich selbst nicht zu viel mit Steuern und Abgaben beschäftigen zu müssen.

Wer sich auf den Staat verlässt und die Festsetzung von Lohnsteuer sowie Abgaben akzeptiert und vielleicht nicht einmal eine Steuererklärung abgibt, der muss dafür den entsprechenden Preis in Form hoher Abzüge zahlen. Das kann man so halten, es muss aber nicht sein. Ich zum Beispiel finde diese Situation in höchstem Maße unbefriedigend, denn ich behalte mein Geld lieber und entscheide selbst, wie ich mit meinem Eigentum umgehe. Der Staat bekommt nur das Nötige.

Doch was heißt »das Nötige«? Es bedeutet sicher nicht, mit krummen Tricks Geld vor dem Fiskus zu verstecken. Doch ebenso wenig sollten wir die Verantwortung abgeben und auf Gestaltungsmöglichkeiten verzichten. Wie wäre es stattdessen, die vielen Paragraphen der unterschiedlichen Steuergesetze als Spielregeln zu begreifen, anstatt vor dem vermeintlich Unvermeidlichen die Augen zu verschließen?

Was kommt wohl dabei heraus, wenn wir uns die Logik hinter diesen Regeln genauer anschauen und versuchen, nicht jedes Jahr wieder zu verlieren – gegen den Fiskus, der, ohne zu fragen, die Hälfte unseres Einkom-

mens abzieht? Diese Überlegung stand am Beginn meines beruflichen Lebenswegs, auch deshalb bin ich Steuerberater geworden. Daraus ist der Ehrgeiz erwachsen, die Regeln des Steuerspiels für mich und meine Mandanten zu nutzen. Besonders ärgert es mich seit jeher, dass der Staat mich nicht fragt; er nimmt einfach. Deshalb bestand mein Ziel darin, die Kontrolle zurückzugewinnen.

Sie glauben, die Übersicht zu behalten funktioniert nicht? Wer die einschlägigen Gesetze durchblättert, merkt schnell, dass mehr Ausnahmen existieren als Regeln und dass der Fiskus ein und denselben Tatbestand vollkommen unterschiedlich beurteilt – je nach Situation. Viele Menschen beklagen sich über diesen Sachverhalt und finden es ungerecht, dass etwa große Firmen nahezu keine Steuern zahlen. Für mich ist diese Erkenntnis jedoch eher positiv; offensichtlich sind viele Steuern eben doch nicht so unvermeidlich.

Aus gutem Grund verfügen große Unternehmen über umfangreiche Steuerabteilungen, die darauf achten, dass nicht zu viel Geld an den Staat fließt. Davon können kleine Handwerker, Selbstständige, Vermieter, Geldanleger oder Angestellte zwar nur träumen. Jedoch gelten die Steuergesetze für alle gleich, für Groß und Klein. Aus diesem Grund möchte ich einige der erfolgreichen Strategien auch kleineren und mittleren Steuerzahlern zugänglich machen. Manche meiner Grundprinzipien sind nicht übermäßig komplex und lassen sich sinnvoll auch im kleineren Rahmen umsetzen. Aus diesem Grundgedanken entstanden die Strategien, die ich Ihnen auf den folgenden Seiten vorstellen möchte.

Zunächst kommt es darauf an, das Heft des Handelns selbst in die Hand zu nehmen. Eigenverantwortlichkeit ist die Voraussetzung dafür, das Steuerrecht im eigenen Sinne zu nutzen. Jeder ist daher gut beraten, die Richtung zu kennen, die er einschlagen möchte. Das Steuerspiel funktioniert nur, wenn Sie sich Ziele setzen. Es geht nicht darum, diese in jedem Fall hundertprozentig zu erreichen; jeder wird seine Pläne früher oder später anpassen. Doch erwächst die persönliche Strategie aus ebendiesen Zielen.

Unser komplexes Steuerrecht zeigt, dass wir nur in der Lage sind, Steuern optimal zu gestalten, wenn wir individuell vorgehen. Zudem sorgen persönliche Ziele für die nötige Motivation. Doch eines sollte jeder be-

denken: Eigenverantwortlichkeit bedeutet Arbeit. Wie bei jedem guten Spiel muss man auch in puncto Steuern wach bleiben und die eigenen Züge immer wieder aufs Neue überdenken.

Beherrzigen wir diese Regeln, bieten sich vielfältige Ansatzpunkte, um Steuern und Abgaben zu vermindern. Anschließend bleibt uns unter dem Strich viel mehr Geld übrig, um ein Vermögen aufzubauen. Damit liegt jedoch erst die halbe Strecke auf meinem strategischen Weg hinter uns. Denn die angestrebte finanzielle Unabhängigkeit setzt voraus, dass wir über unser gesamtes Finanzkonzept nachdenken. Doch wie gehen wir klug mit unserem Geld um? Diese Frage beantworten wir, wenn wir uns mit unseren wirtschaftlichen Zielen beschäftigen und klären, wie wir investieren oder wie wir unseren Lebensunterhalt bestreiten möchten. Denn fast jeder Geldfluss wirkt sich positiv oder negativ auf unser Vermögen aus – je nachdem, wie wir ihn gestalten.

Doch bevor es in die Vollen geht, noch ein Wort aus Anlass der häufigen Zeitungsberichte über Steuerflucht und Ähnliches: Dieses Buch legt Wert darauf, dass die vorgestellten Strategien hundertprozentig legal sind und nicht darauf abzielen, den Fiskus zu prellen. Ich erläutere lediglich, warum die deutsche Steuergesetzgebung so ist, wie sie ist, und wie sich auf ihrer Grundlage ein eigenes Vermögen aufbauen lässt. Die hierzulande geltenden Steuergesetze bieten uns allen genug Gestaltungsspielraum. Es liegt an uns, diese Möglichkeiten zu nutzen.



Die Steuergesetze sind kaum lesbar, so weit hat Vater Staat sie verkompliziert. Diese Komplexität beinhaltet jedoch zahlreiche Regeln und Ausnahmen, die sich für den Steuerzahler vorteilhaft nutzen lassen. Deshalb sind Sie gefragt, selbst die Initiative zu ergreifen und die Steuern zu steuern.

# Die Standortbestimmung

Spätestens nach dem ersten Drittel des eigenen Berufslebens stellt sich oft eine schmerzhaftes Erkenntnis ein: Das Einkommen verwandelt sich kaum in Vermögen. Dieses Problem trifft nicht nur Arbeitnehmer, auch zahlreichen Freiberuflern und Unternehmern geht es ähnlich. Immerhin besitzen viele eine eigene Immobilie, doch diese gehört oftmals zum Großteil der Bank und das Eigentum äußert sich vor allem in hohen Kreditraten.

Wer Kinder hat, ein oder zwei Autos benötigt und sich Kleinigkeiten gönnt, läuft in der Regel auf Gleichstand hinaus – auf dem Konto sammeln sich pro Jahr nur wenige Hundert oder Tausend Euro an; das Einkommen ist mehr oder weniger gleich dem Verbrauch. Wer zudem die Berichte über den demografischen Wandel liest und Warnungen vor unvermeidlichen Rentenkürzungen hört, kommt angesichts seiner zukünftigen Finanzlage häufig ins Grübeln.

Ob sie der Schwarzmalerei in puncto Renten glauben oder nicht: Eine zusätzliche Sicherheit in Form eigener Ersparnisse streben dennoch die meisten Menschen an. Rechenspiele zu einem möglichen Vermögen unternimmt nahezu jeder, und die Wege zur finanziellen Unabhängigkeit sind vermutlich ein ständiges Thema in jedem zweiten Familienrat.

Doch woher nehmen, wenn nicht stehlen? Zumal die Rechnung vieler Haushalte zeigt, dass keineswegs ein luxuriöser Lebensstil den Überschuss am Jahresende verhindert. In fast allen Fällen schlägt der Kleinkram zu Buche. Miete oder Kreditraten, Versicherungen, Auto, Lebensmittel oder Gebühren jedweder Art dezimieren das monatliche Einkommen bis zur Unkenntlichkeit. Leider lautet die bittere Erkenntnis: Alle Ausgaben sind mehr oder weniger fixe Kosten, die sich kaum reduzieren lassen.

Dieses Buch tritt daher nicht an, Ihre persönlichen Zahlungen zu optimieren. Sie sollen schließlich keine Ausgabendiät machen. Auch wissen Sie am besten, was Sie benötigen. Im Gegenteil, unsere gesamte Wirt-



schaftsordnung beruht darauf, dass wir konsumieren, und wer dabei nicht mitspielt, verhungert schlicht und einfach. Im Hinblick auf die Gestaltung der persönlichen Finanzen interessiert es uns nicht, wie viel ein Individuum braucht oder welche Konsumgüter jeweils angemessen sind. Dieses Buch setzt bei den Steuern und Abgaben an – und diese lassen sich definitiv optimieren.

»Sie sollen keine  
Ausgabendiät machen.«

Besonders wirkungsvoll lassen sich die Ausgaben mit diesem Ansatz optimieren, weil Steuern und Abgaben in der Regel den größten Posten in der persönlichen Finanzrechnung darstellen. Deshalb sind Einsparungen vor allem in diesem Bereich wirkungsvoll.

Doch halt – ein Schritt nach dem anderen. Bevor wir die Strategie zu weniger Steuern und Abgaben kennenlernen, gilt es, zunächst die Grundlagen der persönlichen Finanzen zu betrachten. Auch wenn es trivial klingt: Den Weg zu mehr Vermögen und weniger Steuern beschreitet nur derjenige erfolgreich, der seinen monetären Status quo in allen Einzelheiten kennt und über einen Einblick in die eigenen Finanzen verfügt. Wobei die Erfahrung zeigt, dass viele Menschen ihre finanzielle Situation nicht ausreichend kennen und sowohl Werte und Einnahmen als auch Ausgaben falsch einschätzen. Deshalb ist es ratsam, für sich zunächst diese vier grundlegenden Fragen zu beantworten:

- Welche **Werte** besitze ich?            **W**
- Welche **Schulden** habe ich?            **S**
- Welche **Einnahmen** erziele ich?       **E**
- Und welche **Ausgaben** tätige ich?    **A**

## W steht für Werte, und diese schaffen Einnahmen

Welche Werte besitzen Sie? Ein Auto? Eine Immobilie? Aktien? Schmuck? Fast immer enthält die Liste persönlicher Werte die genannten Punkte. Allerdings wirken sich zumindest zwei der vier nicht als Werte, sondern als deren Gegenteil aus, als Verbindlichkeiten.

Recht einfach als Verlustbringer lässt sich das Auto identifizieren. Der Pkw bringt kein Geld in die Kasse. Er kostet beim Händler beispielsweise 30.000 Euro und ist demnach diesen Betrag »wert«, doch verliert er bereits bei der ersten Fahrt nach Hause einen Großteil seines Wertes. Wenn Sie Ihr wenige Jahre altes Gefährt verkaufen, erhalten Sie oft nicht einmal die Hälfte des Anschaffungspreises. Ein klarer Fall von Substanzverlust. Damit nicht genug. Schon Besitz und Benutzung des Autos verursachen tägliche, monatliche und jährliche Kosten für Treibstoff, Wartung, TÜV, Versicherung und Steuern. So entstehen keine Einnahmen, sondern Ausgaben. Daher zähle ich ein Auto in der Regel nicht zu den Werten, sondern zu den Verbindlichkeiten.

Etwas komplexer fällt die Bewertung der eigengenutzten Immobilie aus. Diese schafft im Regelfall keine Einnahmen und ist nach unserer Definition deshalb kein Wert. Doch ganz so schlimm sieht es nicht aus, denn eine Immobilie hilft in vielen Fällen zumindest dabei, Ausgaben zu vermindern. Wie Befragungen in diesem Zusammenhang aber immer wieder zeigen, überschätzen die meisten Immobilieneigentümer die Ersparnis durch ein eigenes Haus. Trotz Eigentum kostet eine Immobilie regelmäßig ...

- Grundsteuer,
- laufende Aufwendungen zur Instandhaltung und für kleinere Reparaturen sowie
- Sanierungen, die in größeren Abständen nötig werden; gerade diese werden oft unterschätzt.

Diese Kosten fressen einen Großteil der ersparten Miete auf und übersteigen diese in manchen Fällen. Rein finanziell lohnt sich die Anschaffung einer eigenen Immobilie daher sehr selten. Zudem lassen sich Werte wie das eigene Haus nicht so leicht verkaufen. Erstens sorgen die Kreditverträge für Bindung, zweitens benötigt der Hausbesitzer ein Dach über dem Kopf, und wer im Eigentum gewohnt hat, geht ungern in eine Mietwohnung zurück. Deshalb ist es richtig, die eigenen vier Wände als Verbindlichkeit einzuordnen.

Verstehen Sie mich bitte nicht falsch. Ich möchte Wohneigentum keineswegs abwerten. Für das eigene Haus sprechen gute Gründe, wie der hohe

Wohlfühlfaktor oder die umfassenden Gestaltungsmöglichkeiten. Diese Argumente entspringen aber nicht der Investitionsseite, sondern stellen Konsumgründe dar. Ergo ordne ich eine selbst genutzte Immobilie nicht den Werten, sondern den Konsumausgaben zu. Diese Sichtweise wirkt sich weitreichend auf die persönliche Finanzrechnung aus, wie wir später sehen werden.<sup>1</sup>

Meine Definition von Werten in diesem Buch und im Hinblick auf ihre hier beschriebene Hauptaufgabe entspringt einem anderen Gedanken. Für den Vermögensaufbau haben Werte zwei zentrale Funktionen:

1. Sie steigern ihren Wert oder behalten ihn zumindest bis zu dem Zeitpunkt, zu dem sie verkauft werden, und
2. sie verschaffen ihrem Eigentümer Einkommen.

Nach dieser Definition lassen sich unterschiedliche Beispiele für Werte anführen, etwa vermietete Immobilien, bei denen die Miete das Einkommen darstellt. Bei Wertpapieren sorgen Dividenden oder Zinsen für Einnahmen. Bei Firmenbeteiligungen sind es die Ausschüttungen, die Einkünfte generieren. Die genannten Beispiele ermöglichen zudem eine Wertsteigerung. Als über lange Sicht wertsteigernd haben sich auch Gold und Silber erwiesen, sie werfen jedoch keinen laufenden Ertrag ab. Neue Werte wie Bitcoins oder andere digitale Assets folgen eigenen Gesetzen.

Um Ihre persönlichen Werte zu identifizieren, müssen Sie danach fragen, ob bestimmte Gegenstände Ihnen etwas einbringen (können) oder ob sie bei Lichte betrachtet eher Ihr Portemonnaie belasten. Ganz wichtig ist es, diese Aufstellung unsentimental vorzunehmen. Denn Ihr Vermögen

»Vermögen bildet sich nach rein mathematischen Kriterien.«

fragt nicht nach Vorlieben oder Hoffnungen; es bildet sich nach rein mathematischen Kriterien. Diese Einschränkung soll Sie jedoch keineswegs davon abhalten,

nach persönlichen Vorlieben Werte zu schaffen, also zu investieren. Denn eines brauchen Sie auf jeden Fall als Voraussetzung für den Erfolg: Es ist notwendig, dass Sie sich mit Ihren Werten und Ihrem Vermögen beschäftigen. Nur wenn Sie so verfahren, erwerben Sie das nötige Know-how und erkennen die Gelegenheiten für gewinnträchtige Wertanlagen. Auf dieses wichtige Thema komme ich im zweiten Abschnitt zurück.

Zum Abschluss des Kapitels über Werte bleibt noch eine weitere Frage: die des Kontextes. Ein und derselbe Gegenstand stellt für den einen einen Wert dar, für den anderen eine Verbindlichkeit, und die Zuordnung kann sogar wechseln. Kommen wir zum Auto zurück: Was meist als Verbindlichkeit anzusehen ist, verschafft etwa dem Besitzer eines Taxis Einnahmen, denn das Auto fungiert als Wertgegenstand im Taxiunternehmen. Auch eine Immobilie vermag ihren Charakter schnell zu ändern. Sie wandelt sich in dem Moment von einem Wert zur Verbindlichkeit, in dem der Eigentümer seinem Mieter kündigt und selbst in die Immobilie einzieht.

## **S steht für Schulden, und diese kosten Geld**

Die Definition von Schulden fällt auf den ersten Blick leichter, als einen Wert von einer Verbindlichkeit zu unterscheiden. Also versuchen wir es: Schulden stellen Geld dar, das ich mir von einem anderen (in der Regel von einer Bank) geliehen habe. Mit diesem Leihvorgang geht das Versprechen einher, dieses Geld (meist in monatlichen Raten) zurückzuzahlen und darüber hinaus Zinsen zu überweisen.

Schulden sind in zwei Geschmacksrichtungen erhältlich: als gute und böse Schulden. In fast jeder persönlichen Schuldenaufstellung lassen sich beide Arten ausmachen. Dabei ist nicht das geliehene Geld gut oder böse, Geld ist neutral. Ein erheblicher Unterschied besteht jedoch darin, wozu dieses Darlehen dient. Dient es zur Finanzierung von Konsum, dann lässt es sich ohne Zögern als »böse« bezeichnen. Warum halte ich kreditfinanzierten Konsum für böse? Ganz einfach: Problematisch sind die erhöhten Kosten für die Anschaffung. Sie fallen an, wenn der Konsum zu einem Zeitpunkt erfolgt, bevor das nötige Geld verdient ist. Wer nach diesem Prinzip kauft, muss eine doppelte Kostenbelastung tragen: Auf die Kappe des Verbrauchers geht nicht nur das Geld für das erworbene Gut, sondern zusätzlich die Zinsen dafür. Meist unterschätzen die Betroffenen die Auswirkungen der Zinsen.

### Fallbeispiel 1: Anna

Anna ist alleinstehend, Arbeitnehmerin und hat ein schlechtes Jahr. Bevor sie sich versieht, steckt sie wegen eines neuen Smartphones und der letzten Urlaubsreise im Dispo – und zwar über ein halbes Jahr lang mit 4.000 Euro. Sie weiß zwar, dass ihre Bank dafür Zinsen in Höhe von satten 15 Prozent verlangt, aber andere Möglichkeiten der Geldbeschaffung kamen ihr nicht in den Sinn. Außerdem war die Überziehung einfach, und sie hat ihr Limit nicht einmal ausgereizt. Anna muss also 300 Euro an Zinsen bezahlen – für gerade einmal sechs Monate, in denen sie knapp bei Kasse ist.

Konsum, finanziert durch böse Schulden, geht deutlich ins Geld und legt nebenbei den Grundstein dafür, dass viele Verbraucher dauerhaft von mehreren Jobs abhängig sind und dass ihnen keine Chance für den Vermögensaufbau bleibt. Zudem belegen die Daten der Schuldnerberatungen, dass viele der in Deutschland überschuldeten Haushalte mit vermeintlich harmlosen Konsumschulden begonnen haben, etwa mit Annas 4.000 Euro. Aus schuldenfinanziertem Konsum wird leider allzu oft Gewohnheit – angeregt durch entsprechende Werbebotschaften der Anbieter – und viele Menschen geraten in eine Schuldenfalle, der sie nur schwer entkommen. Spätestens wenn diese Falle zuschnappt, erkennt der Betroffene, wie böse seine Schulden sind.

Lassen Sie es uns so sehen: Die Zinsen für böse Schulden, also Konsumschulden, schmälern das monatliche Einkommen; ebenso die Tilgung.

»*Schuldenfinanzierter Konsum geht ins Geld – mehr, als Sie denken.*«

Böse Schulden sind vergleichbar mit einer Gehaltssenkung, denn es steht weniger für den eigenen Konsum zur Verfügung. Eine negative Spirale setzt sich in Gang, wenn der eigene Verbrauch teilweise mit neuen Schulden finanziert werden muss.

Damit nicht genug – es geht noch schlimmer! Manche Menschen sind der Meinung, das Überziehungslimit der Bank ist stets zum Ausreizen geeignet – sowohl am Automaten als auch mit der Kreditkarte. Mitunter herrscht die Meinung vor, insbesondere Kreditkartenschulden ließen

sich mit kleinen Raten »bequem« begleichen. Doch diesen Verbrauchern ist nicht klar, dass in den kleinen Raten überwiegend die Zinsen zu Buche schlagen. So ist es kaum jemals möglich, von diesen Schulden herunterzukommen. Viele Menschen bezahlen noch Dinge ab, die sie schon gar nicht mehr besitzen. Der Flachbildschirm ist längst kaputt, das Handy veraltet; nur die Schulden sind noch da. Hier gilt es also zu identifizieren, unter welchen finanziellen Umständen Konsumentenscheidungen sich problematisch auswirken.

Wie oben angedeutet, gibt es auch gute Schulden. In diesem Fall müssen sie jedoch leider mehr als nur ein Kriterium erfüllen. Erstens sollen diese Schulden solche Werte finanzieren, die Einnahmen generieren. Ein klassisches Beispiel dafür ist der Kauf einer vermieteten Immobilie auf Kredit. Zweitens muss der Käufer sicherstellen, dass die Mieteinnahmen die Summe von Zinsen und Tilgung übersteigen. Auch die guten Schulden darf der Betreffende nicht unbegrenzt aufnehmen. Gleichgültig, um welche Investition es sich handelt, die Einnahmen müssen höher ausfallen als die Kreditraten, und die Investition muss sich selbst tragen. Banken nennen diesen Sachverhalt Kapitaldienstfähigkeit.

Doch es gilt, weitere Bedingungen zu beachten: Schuldenfinanzierte Werte sollten sich jederzeit wieder verkaufen lassen und selbst im ungünstigsten Fall so viel einbringen, dass die Bankschulden damit getilgt werden können. Die Höhe der Schulden darf daher nie über dem langfristigen Wert der Investition liegen. Wenn wir bei unserer Immobilie bleiben, sollten wir also auf Kriterien wie Marktwert oder Investitionsbedarf achten. Und das gilt nicht nur für den Augenblick, denn darüber hinaus müssen gute Schulden diese Kriterien zu jedem Zeitpunkt, jetzt und in der Zukunft, erfüllen.

Deshalb sollten Anleger kreditfinanzierte Werte stets im Auge behalten. Sinkt der Wert des Investitionsgegenstandes, müssen auch die Schulden in demselben Maße reduziert, also getilgt, werden. Gewinnt der Wertgegenstand nachhaltig an Wert, dann wäre es vertretbar, den Schuldenstand nicht zu tilgen oder sogar zu erhöhen.

### **Regeln für (gute) Schulden**

1. Gute Schulden dienen dem Kauf von Werten, die Einnahmen generieren.
2. Gute Schulden bringen höhere Einnahmen, als die Raten kosten, die dafür an die Bank fließen (Zins, Tilgung und die Steuern für die Tilgung).
3. Die Höhe der Schulden liegt unter dem möglichen Verkaufspreis des angeschafften Vermögenswerts, selbst im ungünstigsten Fall.

Diese Kriterien lassen sich allerdings durchaus flexibel auslegen, sofern der Trend stimmt. Beispiel Aktien: Anteile eines über Jahre hinweg ertragreichen Unternehmens, bei dem die Zukunftsaussichten stimmen, werden in vielen Fällen einmal unter den Kaufpreis fallen. Angesichts des langfristigen Potenzials und anderer Renditeaussichten – etwa aus Dividenden – umfasst eine Ertragsrechnung bei Aktien immer mehr als kurzfristige Kursschwankungen. Vorschnelle Verkäufe konterkarieren hingegen oft eine nachhaltig angelegte Vermögensstrategie.

### **E steht für Einnahmen, und diese gilt es zu erhöhen**

Nun kommen wir zum nächsten Punkt unserer kleinen Finanzrechnung und betrachten wir die Einnahmen. Sie lassen sich einfach als solche Zahlungen definieren, die ohne Minderung der Substanz des Vermögens auf dem Konto eingehen. Dabei sind viele unterschiedliche Arten von Einnahmen vorstellbar. So gelten zum Beispiel Zinsen als Einnahmen. Eine Bank zahlt einen jährlichen Prozentsatz auf angelegtes Kapital, ohne dass dieses Geld weniger wird. Allerdings gilt dieser Grundsatz mitunter nur der Zahl nach; in einem späteren Kapitel werden wir die Rolle der Inflation bei der Geldanlage betrachten.

In der Niedrigzinsphase erkennen viele Anleger, dass große Mengen Geld anzuhäufen nicht zum Ziel führt. Wichtiger als die Menge an Geld, die man besitzt, wird die Frage, wie man das Geld sinnvoll nutzt und investiert. Ohne Ideen für sinnvolle Investments bleibt das Geld eher eine Belastung, als zum Segen zu werden. Früher, als die Bank uns nennens-

werte Zinsen für unser Geld zahlte, war das viel einfacher: Wir haben das Verdienen an die Bank delegiert und nur die Zinsen kassiert. Das funktioniert heute nicht mehr. Wir müssen uns selbst um unsere Investments kümmern.

### **Exkurs 1: Die Peters'sche Formel**

Welche Kosten bei einer Immobilie anfallen, lässt sich mithilfe der sogenannten Peters'schen Formel kalkulieren. Die Rechnung funktioniert wie folgt: Innerhalb von 80 Jahren muss das Anderthalbfache des Neupreises (Baupreis ohne Kosten für das Grundstück) einer Immobilie für Instandhaltungsrücklagen angesetzt werden. Konkret bedeutet diese Formel, dass der Besitzer pro Jahr  $1/80$  mal  $1,5 = 1,88$  Prozent der Neubauposten einer Immobilie für die Sanierungen ansetzen muss.

Kostet eine Eigentumswohnung mit 100 Quadratmetern also 300.000 Euro und können wir für den Grundstücksanteil 60.000 Euro abziehen, so ergibt sich folgende Rechnung pro Quadratmeter Wohnraum:

$$\frac{2.400 \text{ €} \times 1,5}{80 \text{ Jahre}} = 45,00 \text{ €/Jahr}$$

Das sind 3,75 Euro pro Monat.

Die Instandhaltungskosten pro Jahr und Quadratmeter betragen demnach 45,00 Euro. Da es sich um eine Eigentumswohnung handelt, entfallen 65 bis 70 Prozent der entstehenden Kosten in der Regel auf das Gemeinschaftseigentum. Hierfür erhebt die Hausverwaltung Rücklagen. Für die restlichen 30 bis 35 Prozent der Kosten muss der Vermieter selbst Rücklagen schaffen.

Erzielt der Vermieter eine monatliche Kaltmiete von 9,00 Euro pro Quadratmeter, müsste er demnach  $45,00 / 12 = 3,75$  Euro pro Quadratmeter und pro Monat von seinen Einnahmen abziehen und damit Rücklagen bilden. Einnahmen aus Vermietungen berechnen sich abzüglich des genannten Betrags, sind also nicht 9,00 Euro sondern realistisch 5,25 Euro. Ein ernüchterndes Ergebnis.