

# Guter Rat Finance€

Verlagssonderveröffentlichung in Kooperation mit:

Ausgabe 1/2022

 **WhoFinance**  
Wegweiser zu besseren Finanzen



## Der Traum vom eigenen Haus

Bestandsimmobilien und Grundstücke in Städten sind gefragt. Der Wegweiser ins neue Zuhause



## Inflations-ABC

Was sind die Ursachen für eine Inflation? Wie schützt man sich?



## Wann sind Aktien günstig?

Kennziffern wie das Kurs-Gewinn-Verhältnis helfen, sich ein Bild zu machen, ob eine Aktie preiswert ist



Für Kunden von:



**Marco Mahling**

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Alles, außer gewöhnlich!**

Für Sie vor Ort in 80636 München Neuhausen

Olgastr. 9 - Tel: 089/37910711

**Top bewertet auf WhoFinance**

[www.whofinance.de](http://www.whofinance.de)



# SIE LIEBEN MAGAZINE SO SEHR WIE WIR?

Mit der Teilnahme an unseren Onlinebefragungen  
helfen Sie uns Zeitschriften wie diese weiterzuentwickeln.

Als Dankeschön erwarten Sie attraktive Prämien.

Punkte  
sammeln &  
direkt  
einlösen

**BONAGO** :)

Ihre Belohnungsexperten



Durchgeführt von einem Hubert Burda Media Unternehmen:  
Media Market Insights GmbH, Arabellastr. 23, 81925 München

Jetzt registrieren unter:

[www.burda-medienpanel.de/reg](http://www.burda-medienpanel.de/reg)

**Medienpanel**  
by Burda

- 4 Inflation**  
Was sind die Ursachen? Wie kann man seine Ersparnisse vor einem Kaufkraftverlust schützen?
- 6 Der Traum von den eigenen vier Wänden** .....  
Bestandsimmobilien und Grundstücke in Städten sind teuer und gefragt. Wie Sie trotzdem zum Zug kommen
- 14 Aktien**  
Wann ist eine Aktie ein Schnäppchen? Vom Kurs-Gewinn-Verhältnis bis hin zum Cashflow
- 16 Inflationsgeschützte Anleihen** .....  
So können Sie Ihre Ersparnisse vor einem Kaufkraftverlust schützen
- 19 Vom Bildschirm in die eigenen vier Wände**  
In unsicheren Zeiten steigt der Beratungsbedarf. Immer öfter wird jetzt auch online beraten
- 20 So bieten Sparer dem Finanzamt Kontra** .....  
Bei einem Freistellungsauftrag sollten Sie die Spielregeln kennen, nach denen der Fiskus spielt
- 24 Rätselraten mit Visa & Co.**  
Verstehen Sie Ihre Kreditkartenabrechnung? Abkürzungen und unbekannte Namen machen es oft schwer, den Überblick zu behalten
- 26 Bewertungsbogen**  
Wie zufrieden sind Sie mit der Beratungsqualität? Kunden bewerten ihre Finanzberater



**Liebe Leserinnen und Leser,**

wir leben in Zeiten, in denen scheinbar eine Krise die nächste jagt. Das bleibt nicht ohne Folgen für unsere Sicht, wie wir Geldanlagen, Immobilien oder Kreditfinanzierungen sehen. Was gestern noch als vertretbares Risiko galt, erweist sich heute vielleicht schon als russisches Roulette. Darum sollten Sie zusammen mit Ihrem Finanzberater prüfen, ob Ihre Ersparnisse krisenfest angelegt sind oder unter Umständen stärker gegen Risiken abgesichert werden sollten.

**Ihre Guter Rat Finanz€-Redaktion**

# Das große Inflations- **A B C**

Was ist eine Inflation, und was sind die Ursachen? Wie kann man sich dagegen schützen? Ein Blick zurück in die **Geschichte** ist bei der Beantwortung der Fragen hilfreich



Im Jahresdurchschnitt hatten die Preise 2021 um 3,1 Prozent zugelegt. Das ist der höchste Wert seit 1993. Tendenz steigend, denn im Januar betrug die Inflationsrate bezogen auf das Preisniveau im Vorjahresmonat 4,9 Prozent. Wer ist betroffen, und wer profitiert von einem Kaufkraftverlust der Währung? Was passiert eigentlich bei einer Inflation? Was sind die Ursachen? Wir haben für Sie die wichtigsten Stichwörter aufgegriffen.

## Was ist eine Inflation?

Bei einer Inflation kommt es zu einem Kaufkraftverlust vor allem bei Ersparnissen, Löhnen und Renten. Der Maßstab, an dem eine Inflation gemessen wird, ist der Preisanstieg bezogen auf einen bestimmten Warenkorb. Die Preisentwicklung in Deutschland wird dabei durch den Verbraucherpreisindex (VPI) ausgedrückt. Im europäischen Vergleich wird außerdem noch ein harmonisierter Verbraucherpreisindex

(HVPI) ermittelt, der einen internationalen Vergleich ermöglicht.

## Was sind die Ursachen?

Die Tatsache, dass die Inflation anhand des Preisanstiegs gemessen wird, führt weitläufig zu der Meinung, dass Preissteigerungen die Ursache für eine Inflation sind. So sehen das tatsächlich auch viele Ökonomen. Andere teilen diese Meinung nicht. Denn ein Preisanstieg setzt eigentlich voraus, dass die Wirtschaft boomt, Unternehmen investieren und die Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen kaum befriedigt werden kann. Die Wirtschaft droht sogar zu überhitzen.

Ein Blick zurück in das Jahr 1923 zeigt jedoch, dass die massiv steigenden Preise in dieser Zeit nicht das Ergebnis einer boomenden Wirtschaft waren. Während das Bruttoinlandsprodukt in diesem Jahr um 13 Prozent sank, kam es zu einer Hyperinflation. Die Ursache für die Inflation war

Die gesamten deutschen Kriegsschulden in Höhe von 154 Milliarden Mark beliefen sich am Tag der Einführung der Rentenmark auf gerade einmal 15,4 Pfennige.

Deutsche Bundesbank,  
[bundesbank.de/de/aufgaben/themen/inflation-  
lehren-aus-der-geschichte-614516](https://www.bundesbank.de/de/aufgaben/themen/inflation-lehren-aus-der-geschichte-614516)



**Hyperinflation**  
 Ende 1923 kostete die  
 Feinunze Gold  
 86,81 Billionen Mark

## Beispiele für den Preisverfall

**Am 9. Juni 1923**  
 kostete in Berlin

1 Ei	800 Mark
1 Liter Milch	1440 Mark
1 Kilo Kartoffeln	5 000 Mark
1 Straßenbahnfahrt	600 Mark
1 Dollar entsprach	100 000 Mark

**Am 2. Dezember 1923**  
 kostete in Berlin

1 Ei	320 Mrd. Mark
1 Liter Milch	360 Mrd. Mark
1 Kilo Kartoffeln	90 Mrd. Mark
1 Straßenbahnfahrt	50 Mrd. Mark
1 Dollar entsprach	4,21 Bio. Mark

genannten sicheren Häfen keinen hundertprozentigen Schutz bieten können, haben sie zwei Schwachpunkte:

Erstens, Kleinsparer und Durchschnittshaushalte können vor dem Hintergrund der hohen Immobilienpreise oft nicht mehr das notwendige Eigenkapital aufbringen, um z. B. für eine Eigentumswohnung die Finanzierung zu bekommen. Andere, risikoaverse Sparer fühlen sich mit einer Aktienanlage an

der Börse überfordert.

Zweitens, für Verbraucher, die in der Vergangenheit mit einem Tages- oder Festgeldkonto meist einen Liquiditätspuffer vorgehalten haben, sind solche langfristigen Investitionen ungeeignet. Für sie bieten sich eher inflationsgeschützte Bundesanleihen oder günstige ETFs zu diesem Zweck an, die in solche Anleihen breiter gestreut investieren.

## Was ist mit Renten & Löhnen?

Anders als bei der Frage, wie man seine Ersparnisse vor einem Kaufkraftverlust schützt, haben Angestellte, Selbstständige oder Rentner kaum eine Möglichkeit, auf die Folgen von steigenden Preisen aktiv zu reagieren. So sind z. B. die Reallohne (Nettolohnsteigerung minus Inflationsrate) im vergangenen Jahr dann auch leicht gesunken. Hier sind die Arbeitnehmervertreter in den Unternehmen gefragt, einen angemessenen Ausgleich für die Teuerung einzufordern. Dabei sollte man allerdings auch wissen, dass Lohnsteigerungen zu einer Lohn-Preis-Spirale führen, die die Inflation beschleunigt.

Rentner haben praktisch keine Möglichkeit, auf den Kaufkraftverlust ihrer gesetzlichen Renten aktiv zu reagieren. Ihre Höhe folgt mit etwas zeitlichem Verzug der Entwicklung des Lohnniveaus. Anders sieht es bei privaten oder betrieblichen Renten aus. Hier wird lediglich ein nominaler Betrag garantiert, dessen Kaufkraft bei steigender Inflation sinkt. ■

also nicht die hohe Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen.

Eine Erklärung für dieses Phänomen liefert die Bundesbank. In den Jahren nach dem Ersten Weltkrieg, so heißt es auf ihrer Internetseite, hatte die Regierung immer mehr Kredite bei der Reichsbank aufgenommen. Dadurch brachte die Reichsbank mehr Geld in Umlauf, ohne dass das Güterangebot in Deutschland im gleichen Maße wuchs. Das Geld verlor an Wert. Ende 1923 folgte eine Währungsreform. Die Mark wurde durch die Rentenmark abgelöst. »Am meisten profitierte davon der Staat: Die gesamten deutschen Kriegsschulden in Höhe von 154 Milliarden Mark beliefen sich am Tag der Einführung der Rentenmark auf gerade einmal 15,4 Pfennige.«

## Was kann man dagegen tun?

So wie die Geldpolitik den Ausgangspunkt für eine Inflation bildet, so ist es

auch an der Geldpolitik, die davonlaufenden Preise wieder einzufangen. Üblicherweise erhöhen Zentralbanken die Leitzinsen und machen dadurch Geld und damit wiederum Investitionen teurer. Auf diese Weise drosseln sie die Nachfrage und damit den Preisauftrieb.

Höhere Zinsen führen allerdings auch dazu, dass Kreditnehmer mit hohen Schulden bereits durch geringe Zinserhöhungen Gefahr laufen, zahlungsunfähig zu werden. Im Euroraum könnte das aktuell für einzelne Staaten wie z. B. Italien oder Griechenland gefährlich werden. Die Zahlungsunfähigkeit eines Staates im Euroraum würde wiederum die gemeinsame Währung gefährden.

## Was ist mit meinem Geld?

Die reflexartige Antwort auf diese Frage lautet: Investieren Sie in Sachwerte. Gemeint sind Edelmetalle, Immobilien und Aktien. Abgesehen davon, dass diese so-



**JETZT SCHÜTZEN**  
[wwf.de/protector](http://wwf.de/protector)

# GLOBAL WIRKEN

Werden Sie »Global Protector« und bewahren Sie die Artenvielfalt unserer Erde.

Gemeinsam mit führenden Wissenschaftler:innen hat der WWF über **200 einzigartige Lebensräume** ermittelt. Sie alle sind Heimat unzähliger Tier- und Pflanzenarten. Doch diese unersetzlichen Regionen sind vielerorts bedroht. Wenn es uns gelingt, diese Global 200 zu erhalten, können wir einen **Großteil der biologischen Vielfalt retten**. Um dieses Ziel zu erreichen, suchen wir Menschen, die sich gemeinsam mit dem WWF einsetzen, um diese Gebiete zu bewahren: die „**Global Protector**“. Sie helfen uns zum Beispiel dabei, grenzübergreifende Wanderkorridore für die Wildtiere einzurichten.

## KONTAKTIEREN SIE UNS:

WWF Deutschland  
Reinhardtstraße 18  
10117 Berlin

E-Mail:  
[claudia.bierhoff@wwf.de](mailto:claudia.bierhoff@wwf.de)  
Tel. 030 311 777-578

Jetzt helfen und »Global Protector« werden: [wwf.de/protector](http://wwf.de/protector)

# Unser Traum vom eigenen Haus



*Lebensmittelpunkt  
Wo werden wir viele Jahre  
glücklich sein? Die Ent-  
scheidung für ein Haus ist  
eine der größten überhaupt*

Die Marktlage ist angespannt, der Run auf Bestandsimmobilien und Grundstücke in Städten enorm. Kein Grund, sich einschüchtern zu lassen. Unser **Wegweiser** ins neue Zuhause

**N**ie war es so wichtig, sich zu Hause richtig wohlfühlen, wie in den vergangenen zwei Jahren. Wenn man als Familie oder Paar mehr Zeit daheim verbringt als je zuvor, fallen das winzige Wohnzimmer, der fehlende Garten oder die lauten Nachbarn plötzlich viel mehr ins Gewicht. Wann könnte es also einen besseren Zeitpunkt

geben als jetzt, endlich über ein eigenes Haus nachzudenken – zumal das Zinsniveau weiter historisch günstig ist. Stellt sich nur noch die Frage: Altimmoblie kaufen oder selber bauen?

**Realität** Beides leider einfacher gesagt als getan, vor allem in Großstädten. Die Nachfrage übersteigt das Angebot bei Weitem, sodass man sich nicht nur mit

schwerwiegenden Entscheidungen, sondern auch Hunderten von Mitbewerbern herumplagen muss. Und dann steigen die Preise für Häuser und Grundstücke auch noch Monat für Monat. Keine leichte Ausgangslage also – wir zeigen auf den kommenden Seiten aber, wie Ihr Traum vom Eigenheim trotzdem wahr wird und die Kosten im Rahmen bleiben. ▶

## BESTANDSIMMOBILIE KAUFEN

# Wer richtig sucht, der findet

Ein schönes Haus in guter Lage zum **bezahlbaren Preis** zu ergattern, das gleicht in mancher Stadt einem Lottogewinn. Zwei Makler verraten, wie Sie sich am Markt behaupten

**G**leich vorweg: Ein paar Abstriche muss fast jeder Eigenheimjäger machen, der gerade in Ballungsgebieten sucht und nicht eben ein Millionchen geerbt hat. Dieses Wissen mag ernüchtern, es hilft aber auch, sich auf Kompromisse einzulassen und fokussierter zu suchen. Die Berliner Makler Dirk Wohltorf und Christopher Zebitz verraten, mit welchen cleveren Strategien man dem Glück ordentlich auf die Sprünge hilft.

Leute in Ihrer Wunschwohngegend anzusprechen: Vielleicht gibt es ältere Nachbarn, die schon länger darüber nachdenken, das Eigenheim gegen eine kleinere Wohnung zu tauschen und durch Ihre Anfrage den entscheidenden Anstoß bekommen, so Zebitz: »Viele Verkäufer wollen gar nicht mit Maklern zusammenarbeiten, sondern lieber privat verkaufen.«

**TIPP** Interesse zeigen, ohne aufdringlich zu sein – vergessen Sie nicht, dass der erste Eindruck zählt.

**Andere ins Boot holen**  
Sie suchen ein Haus? Lassen Sie das die ganze Welt wissen! Fragen Sie Freunde, Kollegen, Bekannte, ob die etwas von einem Verkauf gehört haben. »Mundpropaganda ist ein Riesending bei der Immobiliensuche«, weiß Christopher Zebitz. Trauen Sie sich auch,

**Auf viele Pferde setzen**  
Inzwischen konzentrieren sich viele Suchende nur noch auf große Online-Immobilienportale wie Immoscout24 oder Immowelt. Aber: »Die Chancen, dort ein schönes Haus zu einem guten Preis zu finden, stehen schlecht«, sagt Dirk Wohltorf. Denn nicht

selten bieten Maklerbüros hier nur ihre Restbestände an, und die Preise sind unverhältnismäßig hoch. Besser: Kombinieren Sie verschiedene Suchstrategien. Nutzen Sie die Schwarmintelligenz Ihres Bekanntenkreises, wenden Sie sich an gleich mehrere erfahrene Makler, schalten Sie nett formulierte Gesuche bei eBay-Kleinanzeigen und in der Zeitung. Auch im Jahr 2022 ist das Internet nicht immer erstes und einziges Mittel der Wahl.

**TIPP** Wenn schon im Netz, sollte man sich an kleine, unbekanntere Portale wie [ivd24immobilien.de](http://ivd24immobilien.de) halten – da gibt es weniger, aber attraktivere Angebote.

## »Vormarkt« nutzen

Wenn Sie sich entscheiden, Makler zu beauftragen, nehmen Sie sich etwas Zeit, die richtigen zu finden: »Es ist schade, dass sich jeder Makler nennen darf – ohne Sach- und Fachkunde-Nachweis«, findet Dirk Wohltorf. »Aber wenn jemand schon 10, 20 Jahre in der Branche arbeitet, sich auf Ihre Wunschgegend spezialisiert hat und Mitglied im Immobilienverband Deutschland ist, sind das schon mal gute Zeichen.« Die Makler haben, auch wenn sie nicht exklusiv für einen Klienten suchen, doch zumindest eine Kundendatenbank, in die Sie sich mit Ihren Wünschen aufnehmen lassen können. Bekommen die Büros

passende neue Hausangebote, erfahren Sie davon, bevor das Objekt öffentlich beworben wird. Der Vorteil dieses sogenannten Vormarkts liegt auf der Hand: Vielleicht können Sie gleich einen der ersten Besichtigungstermine abgreifen und haben schon einen Fuß in der Tür, bevor massenhaft Mitbewerber auftauchen.

**TIPP** Kein Zögern und Zaudern: Warten Sie bei attraktiven Angeboten nicht, bis Sie bequem am Wochenende besichtigen können.

## Präsenz zeigen

Ein weiterer Tipp für die Zusammenarbeit mit Immobilienvermittlern: Sorgen Sie dafür, dass die Makler sich an Sie erinnern. »Wer, statt nur eine E-Mail mit Infos zu schicken, persönlich zu mir ins Büro kommt und bei einer Tasse Kaffee erklärt, was er sich unter einem Traumhaus vorstellt, bleibt mir einfach besser im Gedächtnis«, so Wohltorf. »Und an diese Kunden denke ich als Erstes, wenn was passendes Neues reinkommt.« Dazu gehört auch, immer mal wieder beim Makler nachzufragen, weiter Interesse zu bekunden. Oder, wie Wohltorf es formuliert, »positiv auffällig« zu sein.

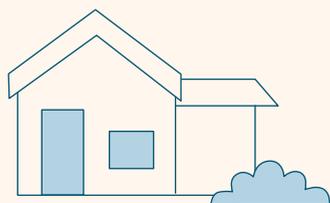
**TIPP** Die Maklerprovision, oft 3,57% des Kaufpreises, fällt nur an, wenn Sie das Haus wirklich kaufen. ▶

„Mundpropaganda ist ein Riesending in der Immobilienbranche. Es lohnt sich definitiv, sein Immobiliengesuch so weit wie möglich zu streuen.“

Christopher Zebitz,  
Immobilienmakler

# EINE INVESTITION FÜRS LEBEN

Wer es finanziell stemmen kann, greift nun zu: Wohneigentum ist heiß begehrt



## 65%

der Deutschen wünschen sich, ein frei stehendes Einfamilienhaus zu besitzen



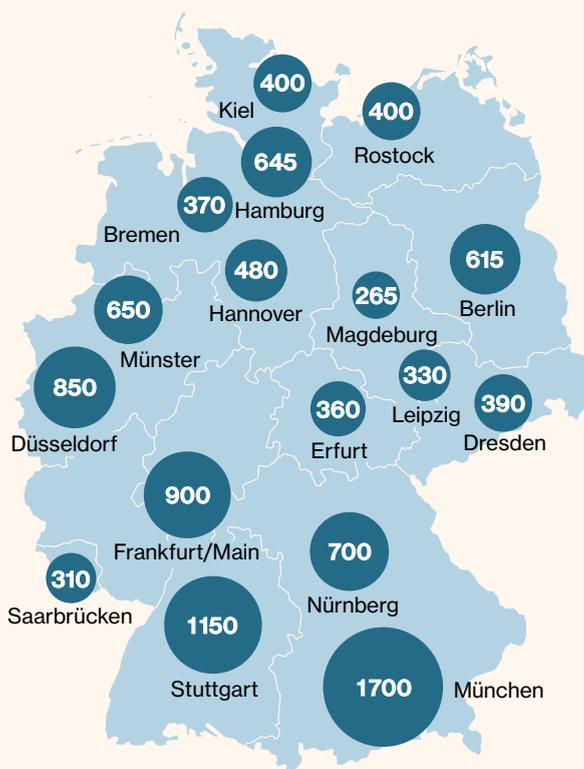
## 16,35

Millionen

Bausparverträge gibt es in deutschen Haushalten insgesamt

## TEURER SÜDWESTEN

So viel kostet ein frei stehendes Einfamilienheim derzeit im Schnitt (Angaben in 1000 Euro)

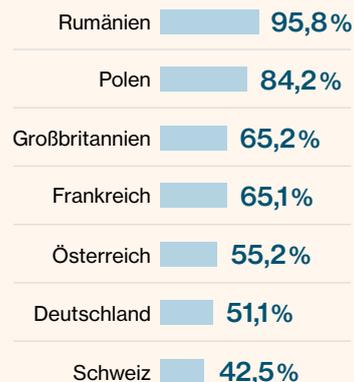


## 26%

der Deutschen nutzen Immobilien als Geldanlage

## LÄNDERVERGLEICH

So viele Europäer wohnen in ihrer eigenen Immobilie

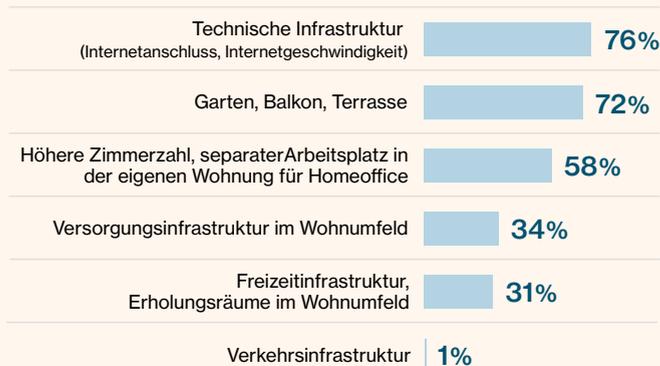


## BOOM



## NUR NOCH MIT HOMEOFFICE

Diese Merkmale sind Immobiliensuchenden infolge der Corona-Pandemie wichtiger als früher (Mehrfachnennungen)



## WENN SCHON, DENN SCHON

Die meisten Eigenheimbesitzer haben ein Einfamilienhaus und wohnen selbst darin. Anzahl in Millionen



### Gut vorbereiten

Vor der Besichtigung Ihres Traumhauses fallen Hausaufgaben an. Erstens: Lernen Sie, Mängel richtig einzuschätzen. Lesen Sie sich an, was etwa Risse in der Wand bedeuten können oder ein feuchter Keller, wie viel eine neue Heizung kostet oder die Beseitigung asbesthaltiger Baustoffe. »Wenn ich guten Gefühls ein Haus kaufen will, muss ich wissen, worauf ich mich einlasse«, betont Christopher Zebitz. Seiner Ansicht nach zögern Interessenten im entscheidenden Moment oft zu lange, weil sie nicht gut informiert sind. Zweitens: Regeln Sie vorab Ihre Finanzierung, soweit es geht; ein Kapitalnachweis kann schon beim ersten Interesse am Haus förderlich sein. Wünschen Sie sich eine Zweitbesichtigung mit einem Baugutachter, suchen Sie sich diesen schon vorab und klären Sie, wie schnell er verfügbar ist.

### Fix, aber bedacht sein

Ein Haus hat Sie bei der ersten Besichtigung wirklich begeistert? Nehmen Sie sich unbedingt die Zeit, die Umgebung zu erkunden. Wie viel



*Zu viel ist zu viel Ein stark sanierungsbedürftiges Haus ist eine Sache – aber dann auch noch Fluglärm? Halten Sie bei der Besichtigung Augen und Ohren offen*

Lärm macht die nahe Straße zur Rushhour? Kommt man gut zu Fuß zur nächsten Haltestelle und zum Supermarkt? Welchen Eindruck macht die Nachbarschaft auf Sie? »Die Lage der Immobilie ist wirklich extrem wichtig, denn an der kann man, anders als am Haus selbst, nichts ändern«, sagt Zebitz. Ist das Thema abgesehen, preschen Sie vor: »Geben Sie mir als Makler das

Gefühl, dass Sie dieses Haus wirklich wollen. Seien Sie hinterher, leiten Sie zügig eine Zweitbesichtigung mit Gutachter in die Wege«, rät Dirk Wohltorf. »Am Ende entscheidet sich der Verkäufer meist für denjenigen, der am schnellsten die Zahlung des Kaufpreises sicherstellen und den Notar beauftragen kann.«

**TIPP Aber: Lassen Sie sich nie von Makler oder Verkäufer drängen. Will man Ihnen etwa die Begehung mit dem Gutachter ausreden oder lässt Ihnen keine Zeit, den Kaufvertrag zu prüfen – Finger weg!**

### Gekonnt verhandeln

Es ist ein Mythos, dass der Preis für ein Haus immer viel zu hoch angesetzt ist. »Im heißen Markt gilt generell: nicht ohne Begründung runterhandeln«, sind sich die Makler einig. »Wenn der Preis marktgerecht ist, zahlen Sie ihn einfach, wenn Sie können«, so Wohltorf. Etwas anderes ist

es natürlich, wenn es gute Argumente für die Nachverhandlung gibt, die sich etwa bei der Zweitbesichtigung mit dem Gutachter ergeben. Dann überschlagen Sie die Sanierungskosten schon einmal und legen dem Verkäufer Ihre Kalkulation zusammen mit dem Gegenangebot vor.

**TIPP Ist der Kaufpreis für ein Objekt viel zu hoch angesetzt, wird Sie auch Ihre Bank warnen. Denn die finanziert keine überbewertete Schrottimmobilie.**

### Nicht verzagen

Das richtige Haus zu finden dauert gern auch mal anderthalb Jahre. Trotzdem kann man sich nach einigen erfolglosen Monaten fragen, woran es liegt: Haben Sie von Anfang an zu viel kategorisch ausgeschlossen?

»Vergrößern Sie Ihren Suchradius um ein paar Kilometer. Vielleicht reicht auch eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenendhaus – viele Leute unterschätzen, wie viel Arbeit ein frei stehendes Einfamilienhaus mit großem Garten macht«, rät Wohltorf Langzeitsuchenden. Legen Sie mit der Erfahrung aus einigen Besichtigungen eine neue Checkliste an: Was ist für Sie weiter ein Muss, was nun ein Kann? Oft verändern sich die Ansprüche, wenn man ein realistisches Bild von der Marktlage hat. »Die Eier legende Wollmilchsau gibt es leider nicht«, so der Makler. »Lassen Sie sich trotzdem nicht auf Notkäufe ein: Irgendwann wird Ihre große Chance kommen.«

**TIPP Möglich ist aber auch, dass Sie ein Neubau glücklicher macht als Altbestand. Dann: weiterlesen.**

„ Im heißen Markt gilt generell: nicht ohne Begründung runterhandeln. Etwas anderes ist es natürlich, wenn es gute Argumente für die Nachverhandlung gibt.

**Dirk Wohltorf**, Makler und Vizepräsident beim Immobilienverband Deutschland



## BAULANDSUCHE

# Augen auf vor dem Kauf

Bauland ist vor allem im Umland großer Städte **knapp und teuer**. Aber nicht nur dort gilt: kühlen Kopf bewahren!

**D**ie schlechte Nachricht zuerst: Grundstücke zu Schnäppchenpreisen gibt es so gut wie nie. Wird Bauland zu ungewöhnlich niedrigen Preisen angeboten, sollten Interessenten sehr gründlich nach den Ursachen forschen – und anschließend abwägen, ob sie mit den Risiken und Nebenwirkungen an dem Standort leben wollen.

### Lage und Größe

Die wichtigsten Kriterien dafür, wie tief der Käufer für den Erwerb seines Baulandgrundstücks in die Tasche greifen muss, sind Lage und Größe der Fläche. Während in noblen Lagen von Großstädten wie Berlin oder München für knappes Bauland

sogar teilweise weit mehr als 1 000 Euro pro Quadratmeter aufgerufen werden, kosten Grundstücke im angrenzenden Speckgürtel meist 300 bis 600 Euro pro Quadratmeter. Erst im Umkreis von mindestens einer Stunde Fahrzeit zur Metropole finden Bauherren Bauland für unter 100 Euro pro Quadratmeter. Wer nicht auf überhöhte Preise reinfallen will, kann sich in der Gemeindeverwaltung seines Wunschwohnortes die aktuellen Bodenrichtwerte beschaffen.

Neben dem Preis sollten diese Kriterien beim Grundstückskauf eine wichtige Rolle spielen: Bau- und Infrastrukturpläne der Gemeinde, Verkehrsverbindungen zum Arbeitsplatz und zu Freun-

den, Kitas/Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Kulturangebote in der näheren Umgebung.

**Bauvorschriften** Im örtlichen Bauamt sollte auf jeden Fall vor dem Kauf geklärt werden, ob die eigenen Vorstellungen vom Wunschhaus bei den gültigen Bauvorschriften auch umsetzbar sind. Am sichersten ist eine schriftliche Bauvoranfrage. Das Amt informiert dann über den Stand der Erschließung, Auflagen der Gemeinde oder Abstände, die zu Nachbarn und Straße einzuhalten sind.

### Vor Notartermin prüfen

Auch wenn gut geschnittene Grundstücke in begehrter Lage Scharen von Bauwilli-

gen anlocken, sollten Kaufinteressenten immer einen kühlen Kopf bewahren und zwei Dinge beachten: einerseits Hände weg von windigen Vorverträgen und Anzahlungen ohne kostenlose Ausstiegsklausel. Erst der vom Notar beurkundete Kaufvertrag sichert bei vertragsgemäßer Bezahlung das Eigentum.

Andererseits sollte vor dem Notartermin unbedingt bei der Gemeinde ins Grundbuch geschaut werden. Nötig ist dafür eine kurze Bestätigung vom Eigentümer, dass der Kaufinteressent das Dokument einsehen darf.

**Grundbuch** Dort sind alle früheren Bebauungen, Einschränkungen und Pflichten eingetragen, die mit dem Grundstück verbunden sind. Wichtig für alle, die sich für ein Grundstück in zweiter Reihe interessieren: Der uneingeschränkte Zugang über das Nachbargrundstück muss im Grundbuch eingetragen sein. Fertighausbauer sollten vor dem Kauf klären, ob die Zufahrt breit genug für die Anlieferung der Hausmodule ist.

**Altlasten** Grundstücksverkäufer versuchen gerne, die Pflicht zur Beseitigung von eventuellen Altlasten im Boden per Vertrag an den künftigen Eigentümer weiterzugeben. Wie groß das finanzielle Risiko ist, können Interessenten bei der örtlichen Umweltbehörde erfragen. Kritische Standorte sollten Käufer von einem Sachverständigen checken lassen, damit es nicht später zu kostspieligen Überraschungen kommt. Wer ein Grundstück trotz Mängeln kaufen möchte, sollte beim Preis nachverhandeln.

*Bauland Neubausiedlungen am Stadtrand sind begehrt bei jungen Familien*



**F**ür Bauherren kann ein Einfamilienhaus sehr schnell zum finanziellen Kraftakt werden. Damit die Kosten nicht aus dem Ruder laufen, sollten natürlich alle Verträge gründlich geprüft werden. Genauso wichtig ist allerdings ein klarer Plan: Welche Ausstattung benötigt das Haus auf jeden Fall, damit sich die Bewohner wohlfühlen, und wo kann gespart werden, damit Extras an anderer Stelle möglich sind? Von der Auswahl des Grundstücks über die Heizung bis zum Gartenzaun lassen sich mehrere Zehntausend Euro sparen. *Guter Rat* sagt, worauf es ankommt.

**1 Sattel statt flach**  
Die Dachform hat großen Einfluss auf die Kosten des Dachs. Generell gilt: Ein aufwendiges Mansarden- oder Walmdach mit wenig Schrägen sowie Gauben und große Dachfenster können ein Dach schnell um rund 10 000 Euro verteuern. Das klassisch-schlichte Satteldach ist langfristig vom Preis her kaum zu toppen: Die Konstruktion ist einfach, robust und wartungsarm. Bei Fertighäusern lässt sich der Dachstuhl gut im Werk vorproduzieren und auf der Baustelle ruck, zuck montieren. Auch Flachdächer liegen im Trend und lassen sich ebenfalls kostengünstig konstruieren. Allerdings müssen sie penibel abgedichtet und mit ausreichend Gefälle geplant werden, damit es weder Wasserschäden im Haus noch Feuchtbioptope auf dem Dach gibt. Hinzu kommen regelmäßige Wartungskosten.



## 10 SPARTIPPS FÜR HÄUSLEBAUER

# Mehr Haus fürs Geld

Kluge Bauherren sparen beim Platz und an der Ausstattung, dafür können sie sich dann **langersehnte Extras** gönnen

**2 Energie vom Dach**  
Das unter anderem beim Dach gesparte Geld könnte in eine Photovoltaikanlage investiert werden. Die senkt nicht nur dauerhaft Stromkosten aus dem Netz, sondern könnte künftig auch Energie fürs Auto liefern. Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) belohnt Bauherren, die erneuerbare Energien (EE-Klasse) verwenden, mit bis zu mehreren

Tausend Euro pro Wohneinheit. Voraussetzung: Das Haus ist auch sonst besonders energieeffizient, sodass zum Heizen und Kühlen mindestens 55 Prozent erneuerbare Energie genutzt werden.

**3 Sparsamer Würfel**  
Je kompakter das Gebäude, desto preiswerter wird jeder Quadratmeter Wohnfläche, erst bei den Baukosten und später beim

Heizen. Rein rechnerisch bietet der Würfel die meiste Wohnfläche im Verhältnis zur Außenfläche.

**4 Fenster**  
Preisrechner im Internet können Augenöffner für Bauherren sein: Standardmaße und Festverglasung sind vergleichsweise günstig, bodentiefe Fensterflügel oder Schiebetüren kosten extra. Spezielle Rahmenprofile,



*Aktionshaus Durch kostengünstiges Bauen passt als Extra sogar noch die Solaranlage ins Budget*

Sprossen oder integrierter Sonnenschutz gehen schnell ins Geld. Generell gilt: Kunststoffrahmen sind günstiger als Holz- oder Alu-Rahmen. Tipp: Gute Wärmedämm- und Schallschutzeigenschaften steigern den Wert des Hauses.

## 5 Teure Extras

Ob Terrasse, Kamin, Sicherheitstechnik, Sonnenschutz oder Wintergarten, vieles, wovon Bauherren träumen, kostet extra, weil es auf der Sonderausstattungsliste des Hausanbieters steht. Schlaue Bauherren prüfen dann erstens: Möchte ich wirklich mein Geld dafür ausgeben? Und zweitens: Gibt es andere Anbieter, bei denen ich für gleiche Quali-

tät weniger bezahle? Gründlich prüfen, aber auf keinen Fall geizen sollten Bauherren beim Energiekonzept ihres Hauses. Das optimale Zusammenspiel von Dämmung, Heizung und Lüftung soll schließlich Jahr für Jahr Heizkosten sparen.

## 6 Kleines Grundstück

Vor allem im Speckgürtel großer Städte sind die Baulandpreise so kräftig gestiegen, dass sich leicht 20 000 bis 40 000 Euro sparen lassen, wenn auf 100 Quadratmeter Grundstücksfläche verzichtet wird. Wer viel Platz rund ums Haus möchte, sollte darüber nachdenken, richtig aufs Land zu ziehen, denn die Grundstückspreise sinken mit je-

dem Kilometer Abstand zur City. Auch die Gestaltung kleiner Gärten ist günstiger als bei großen Flächen. Hundebesitzer, die eine stabile Abgrenzung ihres Gartens benötigen, zahlen für einen schlichten Zaun deutlich weniger als für eine Mauer.

## 7 Stabile Außenwände

Je tragfähiger die Außenwände, desto weniger tragende Innenwände sind für die Statik des Hauses erforderlich. Bei vielen Holzfertighäusern tragen die Außenwände die gesamte Last des Hauses. Innen reichen dann günstige Trockenbauwände zum Abtrennen der Räume. Vorteil: Sie lassen sich bei Bedarf viel einfacher versetzen oder auch wieder herausnehmen.

## 8 Keller verzichtbar

Die Entscheidung zwischen Keller und Bodenplatte hängt an verschiedenen Faktoren. Für den Keller spricht: Er bietet viel Stauraum, Hobbyräume oder Platz für Heiztechnik. Auf einem Hanggrundstück könnte im Keller eine Einliegerwohnung entstehen. Ungünstig sind Keller generell in Gegenden mit hohem Grundwasserspiegel oder in Überschwemmungsgebieten. Bedenkenswert für Unentschlossene: Es muss nicht die gesamte Grundfläche des Hauses unterkellert werden. Auch Teilkeller oder vorgefertigte Minikeller sind möglich. Wenn ein Technik- und Abstellraum im Erdgeschoss reicht, ist nur eine Bodenplatte als Basis fürs Haus erforderlich. Das spart im Vergleich zum Keller schnell 20 000 bis 30 000 Euro.

## 9 Kompakt gewinnt

Bei gleicher Wohnfläche, senkt jeder weggelassene Balkon, Erker oder Querriegel die Baukosten. Tipp: Farb- und Materialwechsel können die Fassade gliedern, ohne das Budget allzu stark zu belasten. Ein anderes großes Sparpotenzial haben Bauherren selten im Fokus, wenn sie ihr Wunschhaus planen: Jeder Quadratmeter Wohnfläche kostet rund 2 000 Euro. Kompakte Raumaufteilung, Multifunktionsbereiche und platzsparende Einbaumöbel können ohne Komfortverlust sehr schlaue Wohnfläche und damit Geld sparen.

## 10 Sparen mit System

Fertighäuser sind nicht unbedingt günstiger als vom Architekten individuell geplante Häuser. Bauherren, die mehr Haus für ihr Geld möchten, haben zwei Möglichkeiten: Aktions- oder Typenhäuser sind verlockend günstig, weil sie in großer Stückzahl produziert werden. Grundfläche, Fassade oder die Zahl der Fenster/Türen ist jedoch vorgegeben, der Grundriss weitgehend vorgeplant. Die Auswahlmöglichkeiten bei Fußboden, Fliesen und Badausstattung sind eingeschränkter als bei anderen Haustypen. Am allgünstigsten ist es, so ein Sonderangebot unverändert zu kaufen. Sonderwünsche der Käufer sind zwar möglich, kosten aber extra. Die zweite Möglichkeit ist der Kauf eines Ausbauhauses. Dabei übernimmt der Käufer den Innenausbau. Je nach Umfang der Eigenleistung, können sogar einige Zehntausend Euro gespart werden. ■

# Wann ist eine Aktie ein Schnäppchen?

Jeder kennt die alte **Kaufmannsregel**: »Im Einkauf liegt der Gewinn.« Das gilt auch und vor allem bei Aktien. Doch wann ist eine Aktie eigentlich günstig, und wann ist sie eher teuer?

**D**ie niedrigen Zinsen und die steigende Inflation lassen privaten Haushalten keine Wahl. Einen Teil ihres Geldes sollten sie auch in Aktien investieren. Bis zu diesem Punkt wird es wahrscheinlich kaum Widerspruch geben. Sobald es jedoch konkret wird, stellen sich Fragen.

**Gewinn** Eine der zentralen Fragen lautet dabei: Wann ist eine Aktie teuer, und wann ist sie preiswert? Denn egal, ob Sie im Supermarkt einkaufen oder sich für ein neues Auto oder eine Eigentumswohnung interessieren – in jedem Fall dreht sich alles um den Preis.

Die VW-Aktie kostet z. B. aktuell knapp 192 Euro. Die Deutsche-Bank-Aktie gibt es schon für 13 Euro. Ist VW also teuer und die Deutsche Bank günstig? Nein. Denn gemessen an den Gewinnen, die die beiden Unternehmen jährlich erzielen, ist die VW-Aktie ein Schnäppchen. Ihr Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV) beträgt gerade einmal 5,74. Das heißt, mit den Gewinnen, die das Unternehmen einfährt, ist der Kaufpreis innerhalb von knapp sechs Jahren wieder eingefahren. Die Deutsche Bank hat dagegen ein KGV von 9,5 und ist damit deutlich teurer.

**Substanz** Das KGV wird in der Regel mithilfe des Gewinns berechnet, der für das laufende Geschäftsjahr erwartet wird. Die Kennziffer ist allerdings nicht der einzige Maßstab dafür, ob eine Aktie teuer ist. Das Kurs-Buchwert-Verhältnis (KBV) ist für Anleger mindestens genauso interessant. Auch hier gilt, je niedriger die Kennziffer ausfällt, desto mehr lohnt es sich, die Aktie näher anzuschauen.

Bei VW beträgt das KBV 0,6. Das bedeutet, dass allein das Anlage- und Betriebsvermögen pro Aktie nach Abzug der Schulden höher ist als der Börsenkurs des

Wertpapiers. Würde man das Unternehmen – theoretisch – liquidieren und alle Vermögenswerte verkaufen sowie alle Schulden ausgleichen, würde für den Aktionär noch ein Gewinn übrig bleiben.

**Aktienfonds** So weit, so gut. Doch jeder private Anleger ist eigentlich schlecht beraten, in einzelne Aktien zu investieren. Denn das Risiko ist bei einzelnen Aktien für einen durchschnittlichen privaten Anleger viel zu hoch. Selbst erfahrene Fondsmanager – das zeigt z. B. der Fall Wirecard – sind hier vor Fehlgriffen nicht geschützt.

Als beliebteste Alternative zu Einzelaktien haben sich preisgünstige ETFs (Exchange Traded Funds) etabliert. Hier kann man sein Geld kostengünstig und breit gestreut in Aktien anlegen. Doch auch bei einem solchen ETF ist es nicht uninteressant, ob das Aktienportfolio teuer ist oder ob man damit unter Umständen ein Schnäppchen macht. Banken geben Kennzahlen wie das KGV oder das KBV für ETFs meist nicht oder nur auf Anfrage an. Darum sind Anleger, die sich für einen ETF interessieren, gut beraten, einen Blick auf die Internetseite des ETF-Anbieters zu werfen.

Für den Xtrackers MSCI World UCITS ETF 1C (ISIN IE00BJOKDQ92), mit dem ein Anleger in 1 545 Aktien weltweit investiert ist, weist die DWS International, Xtrackers Team ein KGV von 22,04 aus. Der Wettbewerber iShares gibt für seinen iShares MSCI World UCITS ETF (ISIN IE00B0M62Q58) mit 1 566 Aktien im Portfolio ein KGV von 24,03 an.

**Shiller-KGV** Das KGV ist sicherlich die bekannteste Kennziffer, die hilft, den Blick auf eine Aktie zu objektivieren. Aber sie ist auch kein Allheilmittel. Denn vor allem der Gewinn eines Unternehmens,



der in diese Kennziffer einfließt, kann schwanken und von temporären Faktoren beeinflusst werden. Das ist zum Beispiel dann der Fall, wenn ein Unternehmen Rückstellungen auflöst. Dadurch steigt der Unternehmensgewinn, ohne dass man damit Rückschlüsse auf den Erfolg der eigentlichen Geschäftstätigkeit ziehen kann.

Für den Anleger ist es daher sinnvoll, nicht nur nach dem »normalen« KGV einer Aktie zu fragen. Fragen Sie Ihren Finanzberater auch nach dem sogenannten Shiller KGV. Diese Kennziffer wurde 1988 von dem US-Ökonomen Robert Shiller erstmals für den S&P 500 berechnet. Anders als beim »normalen« KGV bezieht sich der Aktienkurs beim Shiller-KGV nicht auf den aktuellen Unternehmensgewinn, sondern auf den durchschnittlichen Unternehmensgewinn der letzten zehn Jahre.



*Fundamental Wer sich für Aktien interessiert, sollte auch die Kommentare der Analysten der großen Banken im Auge behalten*



**Growth** Um das KGV richtig einzuordnen, sollten Sie daran denken, dass an der Börse die Gewinne »von morgen« gehandelt werden. Es geht um Zukunftserwartungen. Hier wird spekuliert. Aus diesem Grund hat z. B. eine Tesla-Aktie ein KGV von gut 86. Die Aktie wäre also nach herkömmlichen Maßstäben eigentlich viel zu teuer. Doch Investoren spekulieren bei solchen Wachstumsaktien (Growth) darauf, dass sie mit neuen Technologien und Produkten einen Fuß in die Tür zu den Märkten von morgen haben.

Wer als Anleger auf Wachstum setzen möchte, ohne sich mit den Details beschäftigen zu wollen, kann auch gezielt einen ETF wie z. B. den iShares Euro Total Market Growth Large UCITS (ISIN IE00B0M62V02) kaufen. Der Aktienkorb dieses ETF umfasst 53 Einzelwerte mit einem KGV von 30,81.

**Value** Wer dagegen gezielt preiswert investieren möchte und dabei auf unterbewertete Aktien mit einem niedrigen KGV und KBV setzen möchte, wird oft auch als Value-Investor bezeichnet. Als prominentester Vertreter dieser Investmentphilosophie gilt Warren Buffet. Aber Vorsicht, niedrig bewertete Aktien müssen nicht unbedingt ein Schnäppchen sein. Ein niedriges KGV kann auch ein Hinweis darauf sein, dass der Markt dem Unternehmen keine großen Aussichten für die Zukunft einräumt.

Auch für Anhänger dieser Strategie gibt es einfache und kostengünstige Anlagelösungen in Form von ETFs. Dazu gehört z. B. der MSCI World Value UCITS ETF 1C (ISIN IE00BL25JM42), der einen Korb von 400 Aktien umfasst. Als KGV dieses Portfolios wird ein Wert von 11,11 angegeben. ■

## KURZERKLÄRT Die wichtigsten Kennzahlen im Überblick

**KGV** Das Kurs-Gewinn-Verhältnis ergibt sich aus dem Verhältnis aus dem aktuellen Aktienkurs und dem Unternehmensgewinn. Ein niedriges KGV gilt als Indiz dafür, dass ein Unternehmen günstig bewertet ist. Zugleich kann ein niedriges KGV auch darauf hindeuten, dass ein Unternehmen keine großen Wachstumschancen hat. Für die Berechnung verwenden Banken oft den für das laufende Jahr erwarteten Gewinn.

**KBV** Beim Kurs-Buchwert-Verhältnis wird der Aktienkurs in Relation zum Buchwert (Vermögen minus Schulden) eines Unternehmens gesetzt. Die beiden Ökonomen Fama und French hatten amerikanische Aktien für die Zeit von 1963 bis 1990 untersucht. Dabei stellte sich heraus, dass die zehn Prozent mit dem niedrigsten KBV deutlich stärker an Wert zulegten (um 21 Prozent) als die Aktien mit dem höchsten KBV (um acht Prozent).

**KCV** Das Kurs-Cashflow-Verhältnis setzt den Aktienkurs ins Verhältnis zum sogenannten Cashflow (Geldzufluss) innerhalb eines bestimmten Zeitraums. Der Cashflow ist dabei die Differenz aus Zufluss und Abfluss liquider Mittel in dem Unternehmen. Der Cashflow sagt etwas über die Finanzkraft eines Unternehmens und damit seine Unabhängigkeit von Krediten aus. Als Faustformel gilt, dass ein im Branchendurchschnitt niedriges KCV auf eine günstige Bewertung der Aktie hindeutet.

**KUV** Die vierte Kennziffer, die Aufschluss gibt, ob eine Aktie eher teuer oder günstig gehandelt wird, ist das Kurs-Umsatz-Verhältnis. Hier wird der Aktienkurs multipliziert mit der Zahl der am Markt gehandelten Aktien in Relation zum Umsatz gesehen. Auch hier sollte die Kennziffer immer in Bezug zum Branchendurchschnitt gesehen werden.

# So schützen Sie Ihr Geld vor der Inflation

Durch Bundesanleihen mit Inflationsschutz können Sparer ihr Geld gegen einen **Kaufkraftverlust absichern**. Doch beim Erwerb lauern Überraschungen



**D**ie Verbraucherpreise steigen immer schneller. Im Dezember vergangenen Jahres betrug die Inflationsrate 5,3 Prozent. Das bedeutet, dass 1 000 Euro, die im Dezember 2020 auf einem Kontoauszug standen, ein Jahr später noch einen realen Wert von 947 Euro hatten.

**Handlungsbedarf** Was kann man gegen diesen Kaufkraftverlust tun? Die Erfahrung zeigt, dass Sachwerte – also vor allem Immobilien und Aktien – gegen die Folgen einer solchen Entwicklung einen gewissen Schutz bieten. Doch in dieser Liga spielen die meisten Menschen gar

nicht. Sie müssen »vermögenstechnisch« kleinere Brötchen backen. Was können sie konkret tun, um ihre eher bescheidenen Ersparnisse gegen eine Geldentwertung zu schützen?

## Anleihen mit **Inflationsschutz**

Es gibt eine relativ einfache Möglichkeit dafür. Sparer können ihr Geld in sicheren Bundesanleihen anlegen, deren Rückzahlungswert an die Inflationsentwicklung gekoppelt ist. Man spricht hier auch von inflationsindextierten Anleihen. Stark vereinfacht heißt das, dass ein Anleger, der eine solche Anleihe z. B. für 1 000 Euro

kauft, bei einer Preissteigerungsrate von fünf Prozent nach einem Jahr 1 050 Euro zurückerhält.

**Mindestanlage** Da es meist keine Mindestanlage bei diesen Wertpapieren gibt, eignen sie sich theoretisch auch für Sparer mit kleinem Geldbeutel. Da die Banken aber meist Mindestordergebühren berechnen, kommen kleine Anlagebeträge dennoch teuer.

**Rendite** Reich werden Sie mit einer solchen inflationsgeschützten Bundesanleihe jedoch nicht. Für die mit 0,1 Prozent verzinsten Bundesanleihe (WKN 103057), die 2046 zur Rückzahlung fällig wird und



chen Anleihe an die Inflation angepasst wird, ziemlich komplex. Anleger sind daher gut beraten, sich auf der Internetseite der Finanzagentur des Bundes einen Überblick zu verschaffen ([deutsche-finanzagentur.de/private-anleger](https://deutsche-finanzagentur.de/private-anleger)). Hier werden bestimmte Parameter wie z. B. die sogenannte Indexverhältniszahl berechnet, die beim Kauf und Verkauf dieser Wertpapiere durch einen Anleger eine wichtige Rolle spielen.

**Kauf** Wer sich entscheidet, eine solche inflationsgeschützte Anleihe zu kaufen, erlebt eingangs eine ziemlich unangenehme Überraschung. Er bezahlt deutlich mehr für die Anleihe, als deren aktueller Börsenkurs, den er im Internet sieht, es zunächst ahnen lässt. Das sorgt natürlich für Unruhe.

Um zu zeigen, was bei einem Kauf einer solchen inflationsindexierten Bundesanleihe passiert, haben wir auf der nächsten Seite mit Unterstützung von ING Deutschland ein fiktives Rechenbeispiel erstellt. In diesem Beispiel kauft ein Privatanleger am 17. Mai 2021 eine inflationsgeschützte Bundesanleihe. Der Nominalwert dieser Anleihe beträgt 10 000 Euro. Der Nominalwert ist der Betrag, den sich der Schuldner, also die Bundesrepublik, mit der Ausgabe der Anleihe ursprünglich geliehen hat.

Auf der Internetseite der Bank wird der aktuelle Kurs, zu dem man die Anleihe kaufen kann, zu diesem Zeitpunkt mit 139,40 Prozent angegeben. Der Anleger rechnet also mit einem Kaufpreis von 13 940 Euro. Tatsächlich wird sein Verrechnungskonto jedoch mit 14 971,71 Euro belastet. Also mehr als 1 000 Euro höher als eigentlich erwartet.

auf die wir uns in unserer Beispielrechnung auf der nächsten Seite beziehen, beträgt die jährliche Rendite minus 1,44 Prozent. Warum ist das so? Anleger kaufen Anleihen zu ihrem jeweils aktuellen Kurs, zu dem sie an der Börse gehandelt werden. Diese Kurse reflektieren zum einen das aktuelle Zinsniveau (steigt der Marktzins, fallen die Kurse) und zum anderen die Sicherheit, die der Emittent bietet.

### Überraschung beim Kauf

Das alles hört sich zunächst recht einfach und plausibel an. Tatsächlich sind die Berechnungen, mit denen der Wert einer sol-

**Kosten** Zunächst vermutet der Anleger, dass die Bank ihn mit hohen Kosten für den Kauf überzogen hat. Doch das ist falsch. Die Provision, die die Bank in dem Beispiel berechnet, beträgt 42,22 Euro (4,90 Euro plus 0,25 Prozent vom Kurswert). Hinzu kommen sogenannte Stückzinsen in Höhe von einem Euro, die der Käufer dem Verkäufer schuldet.

Auch die anfallenden Handelsplatzgebühren und Handelsentgelte (Direkthandel, Gettex München), die wir, um das Beispiel einfach und übersichtlich zu halten, weggelassen haben, erklären die hohe Differenz nicht.

Entscheidend für die zunächst überraschend hohe Belastung des Verrechnungskontos ist dagegen die Tatsache, dass der ausgewiesene (Netto-)Kurs der Anleihe lediglich die Bewertung durch den Kapitalmarkt widerspiegelt. Tatsächlich hat die Anleihe jedoch durch die Anbindung an die Inflationsrate einen wesentlich höheren Wert. Der beträgt nämlich in dem konkreten Beispiel 14 928,49 Euro.

**Inflationseffekt** »Der reale Wert der Anleihe, den wir dem Käufer in Rechnung stellen, schließt die bislang erfolgte Anpassung des Nominalwerts der Anleihe an die Inflation ein«, erklärt Philipp Schönweiß, Experte für Wertpapierabwicklung bei der ING Deutschland. Das geschieht, indem der Kurswert der Anleihe (139,40 Prozent) sowohl mit dem Nominalwert (10 000 Euro) als auch mit der Indexverhältniszahl (1,07091) multipliziert wird.

Anhand der Indexverhältniszahl, die die Finanzagentur des Bundes für das jeweilige Wertpapier veröffentlicht, wird der Inflationsausgleich für die Anleihe ▶



„Manche Anlegerinnen und Anleger dürften die Komplexität inflationsgeschützter Anleihen unterschätzen. Darum sollte man sich vor einem Kauf über diese Anlageform gründlich informieren.“

**Philipp Schönweiß**,  
Experte für Wertpapierabwicklung, ING Deutschland



## STÜCKZINSEN So funktioniert das Zins-Roulette

**Zeitfenster** Bei Anleihen gibt es in der Regel einen festen Zeitpunkt, an dem der Schuldner einmal im Jahr Zinsen an seinen Gläubiger zahlt. Meist wird eine Anleihe jedoch innerhalb dieses Zeitraums ver- bzw. gekauft. Deshalb muss der Käufer mit den Stückzinsen an den Verkäufer eine Art Entschädigung zahlen – und zwar genau für den Zeitraum, in dem der Verkäufer noch Gläubiger des Schuldners war und dafür anteilig Anspruch auf die Zinsen für das Wertpapier hat.

**Beispiel** Ein Anleger kauft an der Börse für 10000 Euro eine mit einem Prozent verzinsten Anleihe. Die Zinsen für die vergangene Zinsperiode wurden vor 100 Tagen ausgezahlt und sind dem Verkäufer zugeflossen. Die nächsten Zinsen werden erst in 260 Tagen fällig. Die erhält dann der Käufer komplett, obwohl er nicht das gesamte Jahr der Gläubiger des Schuldners war. Aus diesem Grund muss er für die ersten 100 Tage eine Entschädigung in Form von Stückzinsen an den Verkäufer zahlen. Insgesamt betragen die Zinsen 100 Euro (ein Prozent von 10000 Euro). Dem Verkäufer stehen davon 27,78 Euro als Stückzinsen zu (100 Tage/360 Tage x 100 Euro Jahreszinsen).

**Steuern** Der Verkäufer muss die erhaltenen Stückzinsen als Kapitalertrag mit 25 Prozent Abgeltungsteuer plus 5,5 Prozent Soli versteuern, wenn seine Gewinne höher als der Sparerfreibetrag (801 Euro pro Jahr) sein sollten. Der Käufer kann dagegen seine Zinserträge, die er mit der Anleihe erzielt und die er ebenfalls versteuern muss, um die Stückzinsen reduzieren, sodass seine Steuerlast sinkt.

ermittelt. »Der Kunde«, so Schönweiß, »sieht das nicht sofort im Detail bei der Belastung seines Verrechnungskontos.« Dazu muss er einen Blick in seine Wertpapierabrechnung werfen. Dort legt die Bank die Bewertung der Anleihe anhand des Nominalwerts, des Kurses und der aktuellen Indexverhältniszahl noch einmal ausführlich offen. In dem konkreten Beispiel werden dem Anleger in seinem Depot also 14 928,49 Euro gutgeschrieben (siehe Kasten unten).

## Überraschung beim Verkauf

Was beim Kauf einer inflationsgeschützten Anleihe für Irritationen sorgt, führt beim Verkauf umgekehrt zu einer Art warmem Regen. Der Verkäufer erhält deutlich mehr, als der aktuelle Verkaufskurs ahnen lässt.

In unserem Beispiel verkauft der Anleger seine Anleihe am 4. Januar 2022. Der Kurs der Anleihe beträgt zu diesem Zeitpunkt 161,46 Prozent. Doch statt einer Gutschrift von 16 146 Euro fließen 17 804,93 Euro auf sein Konto. Denn auch hier wird der Kurswert noch mit der Indexverhältniszahl multipliziert. Die beträgt zu diesem Zeitpunkt nach Angaben der

Finanzagentur des Bundes 1,10532. Die im Vergleich zum Kauf gestiegene Indexverhältniszahl verdeutlicht die Auswirkungen der Inflation auf den Kurswert der Anleihe über die Zeit.

**Wermutstropfen** Anders als bei Kursgewinnen, die sich auf die Zinsentwicklung an der Börse beziehen, handelt es sich bei dem Plus, das mit der Inflationsindexierung erzielt wird, eigentlich nicht um Kapitalerträge. Trotzdem muss der Anleger sein Plus, das er mit der Inflationsindexierung seiner Anleihe erzielt, mit dem Finanzamt – für uns völlig unverständlich – teilen. Die Bank führt darauf 25 Prozent Abgeltungsteuer, 5,5 Prozent Soli und gegebenenfalls Kirchensteuer an das Finanzamt ab.

## Es geht auch einfacher

Wer jetzt angesichts der mehr oder weniger anspruchsvollen Mechanik solcher inflationsgeschützten Anleihen entnervt den Kopf schüttelt, muss auf die Vorzüge dieser Anlageform mit Inflationsschutz nicht unbedingt verzichten. Denn es gibt zahlreiche ETFs (Exchange Traded Funds/börsengehandelte Indexfonds), die ausschließlich in solche Anleihen investieren. Hier bekommt der Anleger von der mehrstufigen Bewertung dieser Wertpapiere praktisch nichts mit.

**Besonderheiten** Ein Vorteil bei dieser Anlagevariante besteht unter anderem darin, dass das Geld des Anlegers nicht nur in ein Wertpapier, sondern breit gestreut investiert wird. Der iShares Euro Inflation Linked Government Bond UCITS ETF (WKN A0HGV1) investiert zum Beispiel in 37 europäische Staatsanleihen mit Inflationsschutz. Auch das französische Konkurrenzprodukt Lyxor Euro Government Inflation Linked Bond (DR) UCITS ETF (WKN LYX0XL) hat 37 solcher Anleihen im Portfolio.

**Fazit** Anleihen mit Inflationsschutz sind für private Anleger eine interessante Möglichkeit, ihre Ersparnisse vor einem Kaufkraftverlust zu schützen. Doch deren Konstruktion ist für viele eine Herausforderung. Darum sollten Anleger, die sich dafür interessieren, nicht ohne einen erfahrenen Finanzberater aktiv werden. ■

## ANLEIHE & INFLATIONSSCHUTZ

**Beispiel** Ein privater Anleger kauft am 17. Mai 2021 eine inflationsgeschützte Bundesanleihe mit der WKN 103057 im Wert von nominal 10000 Euro. Der nominale Zinssatz beträgt 0,1%. Der jährliche Zinstermin ist der 15. April. Die Anleihe wird zum 15. April 2046 zur Rückzahlung fällig. Am 4. Januar 2022 verkauft der Anleger die Anleihe.

Kauf	
Nominalwert	10000,00 €
Kurs	139,40 %
Datum des Kaufs	17.5.21
Indexverhältniszahl	1,07091
Kurswert	14928,49 €
+ Stückzinsen	1,00 €
+ Provision	42,22 €
= Abbuchung vom Konto des Anlegers	14971,71 €
Verkauf	
Nominalwert	10000,00 €
Kurs	161,46 %
Datum des Verkaufs	4.1.22
Indexverhältniszahl	1,10532
Kurswert	17846,39 €
+ Stückzinsen	8,06 €
- Provision	49,52 €
= Gutschrift* auf Konto des Anlegers	17804,93 €

Quelle: ING Deutschland; \*vor Steuern

# Vom Bildschirm in die eigenen vier Wände

In unsicheren Zeiten wie diesen steigt die Nachfrage nach **Finanzberatungen**, um Entscheidungen zu treffen. Dabei zeichnet sich seit einiger Zeit ein Trend zu Online-Beratungen ab

In Zeiten von großen Unsicherheiten ist die Immobilie nach wie vor das dominierende Thema für Anleger, für »Vorsorger« und für (Noch-)Mieter. Steigende Zinsen, globale politische Krisen und die Angst vor wiederkehrenden Naturkatastrophen bestimmen derzeit die Gedankengänge bei Finanzkunden.

Finanzthemen sind dadurch wichtiger und bestimmt nicht einfacher geworden. Dennoch – oder vielleicht gerade deswegen – suchen Kunden noch häufiger als zuvor nach einer Beratung zur Baufinanzierung. WhoFinance, Deutschlands größter Marktplatz für Finanzberatung, verzeichnete im ersten Quartal 2022 einen massiven Anstieg bei den Suchen rund um die Finanzierung der eigenen vier Wände: 41,8 Prozent der Suchen spielten sich rund um die Immobilie ab, rund elf Prozent mehr als noch im Vorquartal. Im selben Zeitraum stiegen auch die Suchanfragen nach Beratung zu den Themen Geldanlage (um sechs Prozent) und Altersvorsorge (um drei Prozent).

## Geschwindigkeit entscheidet

Bei den Suchen nach Baufinanzierungsberatung spielten Themen wie ein möglicherweise steigendes Zinsumfeld und



*Trend Immer öfter werden auch Online-Beratungen genutzt*

Unsicherheiten bei KfW-Fördermitteln sicher eine Rolle. Kunden betrachten die Immobilie immer noch als sinnvolle Möglichkeit, um die Themen Altersvorsorge, Geldanlage und steigende Mietpreise in den Griff zu bekommen. Immer mehr wird dort die Geschwindigkeit in der Beratung und bei der Kreditzusage zu einem

wesentlichen Erfolgskriterium – gleichermaßen für Kunden und Berater. Kaufobjekte sind knapp – dies führt nicht selten zu Wettrennen zwischen interessierten Käufern.

Online-Beratungen über Video sind – nicht nur durch Corona-Kontaktbeschränkungen – in Mode gekommen. Die Videoberatungen bieten vor allem bei komplexen Entscheidungsprozessen die einfache Möglichkeit, schnell und unkompliziert Fragen zu klären, Hilfestellungen einzuholen und Komplexität zu reduzieren. Folgerichtig werden Beraterinnen und Berater, die ihren Kunden Videoberatung anbieten, auch häufiger angefragt.

Wenn auch Sie eine Beratung – über Video oder persönlich – in Anspruch nehmen wollen, dann ist Ihr Ansprechpartner gern für Sie da. ■

Von Mustafa Behan

## WAS IST GEFRAGT? Immobilienfinanzierungen weit vorn

	1. Quartal 2022	4. Quartal 2021	Differenz zum Vorjahr
Baufinanzierung und Immobilien	41,8%	37,8%	+10,8%
Geldanlage	21,1%	19,7%	+6,9%
Versicherung	10,6%	11,8%	-9,7%
Altersvorsorge	9,7%	9,4%	+3,1%
Konto & Kredit	8,3%	8,9%	-6,7%
Private Krankenversicherung	3,0%	3,4%	-11,6%
Berufsunfähigkeitsversicherung	1,8%	2,9%	-39,2%
Für Geschäftskunden	2,2%	4,8%	-53,6%
Betriebliche Altersvorsorge	1,3%	1,2%	+11,7%

Quelle: WhoFinance, Auswertung der Suchanfragen

# So bieten Sie dem Fiskus Kontra

Mit dem **Freistellungsauftrag** können Sie bis zu 801 Euro an Zinsen und Dividenden steuerfrei kassieren. Doch dafür sollten Sie die Spielregeln kennen, nach denen der Fiskus spielt

*Steuerstrategie  
Beim Sparschwein  
brauchen Sie keinen  
Sparerfreibetrag.  
Auch ein Frei-  
stellungsauftrag  
ist überflüssig*



**W**er verhindern möchte, dass seine Bank Abgeltungsteuer auf Kapitalerträge einbehält, muss dem Kreditinstitut einen Freistellungsauftrag erteilen. Doch dabei müssen einige steuerliche Spielregeln beachtet werden.

## 1 Steuerspielregeln für Kapitalerträge

Kapitalerträge wie Zinsen, Dividenden oder Kursgewinne aus dem Verkauf von

Aktien oder Fonds unterliegen der sogenannten Abgeltungsteuer. Die Banken müssen auf Kapitalerträge 25 Prozent Abgeltungsteuer plus 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag auf die Abgeltungsteuer und je nach Religionszugehörigkeit Kirchensteuer einbehalten.

## 2 Sparer-Pauschbetrag

Unterliegen Kapitalerträge der Abgeltungsteuer, kann der Sparer keine steuer-

sparenden Werbungskosten (z. B. Depotgebühren oder Zahlungen an Anlageberater) geltend machen. Jedem Sparer steht jedoch der Sparer-Pauschbetrag zu. Für Ledige beträgt der 801 Euro. Für zusammenveranlagte Eheleute bleiben 1 602 Euro steuerfrei.

## 3 Abgeltungsteuer – nein danke

Damit die Bank keine Abgeltungsteuer auf Ihre Kapitalerträge einbehält, kön-

nen Sie Ihrem Bankberater einen Freistellungsauftrag erteilen.

Wenn Sie Konten und Depots bei mehreren Banken haben, können Sie bei jeder Bank je nach der Höhe der zu erwartenden Kapitalerträge einen eigenen Freistellungsauftrag erteilen. In der Summe darf der Sparer-Pauschbetrag von 801 Euro/1 602 Euro (ledig/Zusammenveranlagung) dabei jedoch nicht überschritten werden.

## 4 Zu hohes Freistellungsvolumen

Haben Sie den Überblick verloren, bei welcher Bank Sie in welcher Höhe einen Freistellungsauftrag erteilt haben, kann es passieren, dass Kapitalerträge von mehr als 801 Euro/1 602 Euro unbesteuert bleiben. Die Besteuerung wird jedoch meist nachgeholt. Denn die Banken, bei denen Sie einen Freistellungsauftrag abgegeben haben, melden dem Bundeszentralamt für Steuern jedes Jahr die tatsächlich steuerfrei belassenen Kapitalerträge. Stellt das Bundeszentralamt fest, dass die unversteuerten Kapitalerträge über dem Sparer-Pauschbetrag von 801 Euro/1 602 Euro liegen, wird das zuständige Finanzamt informiert. Und das holt dann die Besteuerung nach.

## 5 Gültigkeitsdauer einschränken

Die Gültigkeitsdauer für den Freistellungsauftrag können Sie übrigens zeitlich begrenzen. Erwarten Sie bei einer Bank einmalig Kapitalerträge, genügt die Freistellung für den Zeitraum, in dem Ihnen die Kapitalerträge zufließen sollen. Vorteil: Sie müssen den Freistellungsauftrag somit nicht mehr extra widerrufen.

## 6 Form des Freistellungsauftrags

Der Freistellungsauftrag muss nach einem amtlichen Muster bei der Bank eingereicht werden. Sind Sie bei einer Direktbank, ist es in der Regel zulässig, den Auftrag online zu übermitteln. Zu Ihrer Identifikation verwenden Sie Ihre persönliche Identifikationsnummer (PIN). Die eigenhändige Unterschrift wird durch die Eingabe der Transaktionsnummer (TAN) ersetzt.

## 7 Steuer-Identifikationsnummer

Damit die Bank Ihre freigestellten Kapitalerträge ans Bundeszentralamt für Steuern melden kann, benötigen Sie Ihre Steuer-Identifikationsnummer. Haben Sie diese nicht bei der Hand? Dann schauen Sie einfach in einen Ihrer letzten Steuerbescheide. Dort finden Sie neben der Steuernummer auch Ihre persönliche Steuer-Identifikationsnummer.

Haben Sie keine Steuerbescheide, finden Sie online unter [bzst.bund.de](https://www.bzst.bund.de) Hilfe. Dort können Sie seit 2022 über die virtuelle Online-Auskunft ViOIA die erneute Übermittlung Ihrer Steuer-Identifikationsnummer beantragen.

## 8 Freistellungsauftrag vergessen

Sollten Sie vergessen haben, bei der Bank einen Freistellungsauftrag zu beantragen, und das Kreditinstitut hat Abgeltungsteuer einbehalten, ist noch nichts verloren. Sie bekommen die zu viel bezahlte Abgeltungsteuer zurück, indem Sie beim Finanzamt für das betreffende Steuerjahr eine Einkommensteuererklärung abgeben und die Anlage KAP ausfüllen. Das Finanzamt berücksichtigt dann bei Besteuerung der Kapitalerträge mit der Abgeltungsteuer den Sparer-Pauschbetrag von 801 Euro/1 602 Euro und erstattet die zu viel bezahlte Abgeltungsteuer.

## 9 Besonderheit bei Verlusten

Nicht immer wirft eine Geldanlage auch Gewinne ab. Steuerlich spricht man dann von negativen Kapitalerträgen. Erzielt ein Sparer solche negativen Kapitalerträge, z. B. aus realisierten Kursverlusten, kann er diese Verluste mit positiven Kapitalerträgen (z. B. Aktiengewinnen) steuerparend verrechnen. Hat er im selben Jahr keine positiven Kapitalerträge, kann er die Verluste mit positiven Kapitalerträgen im Folgejahr steuerparend verrechnen. Werden in einem Jahr jedoch Aktiengewinne und Aktienverluste erzielt, gibt es eine bestimmte Reihenfolge. Zuerst wird die Verrechnung von Gewinnen und Verlusten aus Kapitalanlagen vorgenommen, und erst danach kommt der Sparer-Pauschbetrag zum Abzug.

## 10 Jahr der Hochzeit

Heiraten Sie und Ihre Kapitalerträge lagen im gleichen Jahr über dem Sparer-Pauschbetrag – also über 801 Euro – hat die Bank üblicherweise Abgeltungsteuer einbehalten. Ab dem Tag der Heirat steht Ihnen und Ihrem Ehegatten jedoch ein Sparer-Pauschbetrag von 1 602 Euro zu. Liegen Ihre und die Kapitalerträge Ihres Ehegatten unter dem Sparer-Pauschbetrag von 1 602 Euro, müssen Sie zur Erstattung der bereits einbehaltenen Abgeltungsteuer nicht extra eine Steuererklärung samt Anlage KAP beim Finanzamt einreichen. Die Bank erstattet auf Antrag die zu viel einbehaltene Abgeltungsteuer.

## 11 Freistellungsvolumen bei Ehegatten

Ehegatten können der Bank Freistellungsaufträge in Höhe des Sparer-Pauschbetrags von 1 602 Euro erteilen. Hat ein Ehepaar bei mehreren Banken Konten und Depots, können bei jeder Bank Freistellungsaufträge erteilt werden – insgesamt aber nur mit einem Volumen von maximal 1 602 Euro. Achtung: Erteilt ein Ehepartner für ein nur auf seinen Namen lautendes Konto einen Freistellungsauftrag von z. B. 1 400 Euro, muss auch der andere Ehepartner den Freistellungsauftrag unterschreiben.

## 12 Freistellung über null Euro

Haben Eheleute bei ein und derselben Bank jeweils eigene Konten und der eine Ehegatte erzielt positive Kapitalerträge und der andere negative Kapitalerträge (z. B. aus Kursverlusten), darf die Bank die positiven und negativen Kapitalerträge nicht einfach verrechnen. Verheiratete Sparer haben zwei Möglichkeiten.

Erstens, sie geben eine gemeinsame Steuererklärung ab und füllen eine gemeinsame Anlage KAP aus. Dann saldiert das Finanzamt die positiven und negativen Kapitalerträge und erstattet die zu viel einbehaltene Kapitalertragsteuer.

Zweitens, beide geben bei der Bank vor Ablauf des Jahres einen Null-Euro-Freistellungsauftrag ab, der von beiden unterschrieben ist und in dem die jeweiligen Konten der Eheleute aufgeführt ▶

sind. In diesem Fall saldiert die Bank ausnahmsweise automatisch die Gewinne und Verluste aus den Kapitalanlagen der beiden Ehepartner und erstattet die zu viel einbehaltenen Steuern.

### 13 Nichtveranlagungsbescheinigung

Alternativ zum Freistellungsauftrag bietet sich für Steuerzahler mit einem zu versteuernden Einkommen unterhalb des Grundfreibetrags (im Jahr 2022 9 984 Euro) eine Nichtveranlagungsbescheinigung an (kurz NV-Bescheinigung). Die muss beim Finanzamt beantragt werden. Stimmt das Finanzamt zu, werden Sie für die nächsten drei Jahre von der Abgabe einer Steuererklärung befreit. Händigen Sie diese NV-Bescheinigung Ihrem Bankberater aus, behält die Bank ab diesem Zeitpunkt für die Gültigkeitsdauer der Bescheinigung keine Abgeltungsteuer mehr auf Kapitalerträge ein und erstattet für das erste Jahr der Gültigkeit der Bescheinigung unter Umständen bereits einbehaltene Steuern wieder zurück. Der Antrag auf Ausstellung einer NV-Bescheinigung muss auf einem amtlichen Formular erfolgen. Das finden Sie entweder im Internet oder bei Ihrem Finanzamt. ■



*Ruhe vor dem Fiskus Eine NV-Bescheinigung greift in der Praxis aufgrund der geringen Einkünfte meist bei Rentnern*

## STEUER-1X1 Das sollten Sie wissen

**14 Gratis-Service** Die Bank darf für die Bearbeitung des Freistellungsauftrags keine Gebühren verlangen (BVerfG, Beschluss v. 28.8.2000), egal, wie oft Sie ihn ändern bzw. anpassen sollten.

**15 Gemeinschaftskonten** Ein Freistellungsauftrag ist nicht möglich für Gemeinschaftskonten (z. B. gemeinsames Konto Nichtverheirateter, Konto einer Erbengemeinschaft oder eines Sparklubs).

**16 Trennung** Trennen Sie sich von Ihrem Ehegatten, behält der Freistellungsauftrag grundsätzlich bis zum

Ende des Jahres seine Gültigkeit. Der Freistellungsauftrag kann allerdings auch widerrufen werden. Dann müssen aber beide Ehepartner unterschreiben.

**17 Steuererklärung** Erfährt die Bank erst nach Ablauf des Jahres von der Scheidung eines Ehepaars und hat deshalb Kapitalerträge wegen des zu hohen Sparer-Pauschbetrags zu Unrecht nicht besteuert, muss die Bank die Steuern nicht nachträglich einbehalten. Die Bank wird jedoch das Finanzamt informieren, und das stellt die Besteuerung letztendlich sicher.

**18 Tod des Sparers** Mit dem Tod des Ehegatten verliert ein gemeinsamer Freistellungsauftrag seine Wirkung für Gemeinschaftskonten der Eheleute und für Konten und Depots, die auf den Namen des Verstorbenen lauten. Für Konten und Depots, die auf den Namen des verwitweten Ehegatten lauten, bleiben die Freistellungsaufträge gültig.

**19 Witwensplitting** Für Witwen und Witwer gilt bei der Ermittlung der Einkommensteuer im Jahr nach dem Tod eine Besonderheit. Das Finanzamt gewährt ausnahmsweise ein letztes Mal

die Besteuerung für Ehegatten (sog. Witwensplitting). Freistellungsaufträge dürfen im Folgejahr nach dem Tod allerdings nur noch in Höhe von 801 Euro für Ledige erteilt werden. Nur wenn für das Folgejahr eine Steuererklärung samt Anlage KAP abgegeben wird, winkt ein Sparer-Pauschbetrag von 1602 Euro.

**20 Freistellung von Kindern** Auch unter 18-Jährigen mit Kapitalerträgen steht ein eigener Sparer-Pauschbetrag zu. Eltern können für sie den Freistellungsauftrag erteilen. Bei höheren Erträgen besser die NV-Bescheinigung beantragen.



**SOS  
KINDERDORF**



**SOS-Kinderdorf schenkt  
Kindern in Not ein neues,  
liebevolles Zuhause.**

Weil jeder eine Familie braucht.

**Jetzt helfen: [sos-kinderdorf.de](https://www.sos-kinderdorf.de)**



# Rätselraten mit Visa & Co.

Verstehen Sie Ihre **Kreditkartenabrechnung**? Der monatliche Mix aus Abkürzungen und unbekanntenen Namen macht es schwer, den Überblick zu behalten



**D**as Ende der Girocard, wie wir sie kennen, scheint nicht mehr fern zu sein. Mastercard will dieses Zahlungssystem mit dem vertrauten Maestro-Logo nach eigenen Angaben über kurz oder lang auslaufen lassen. Zwar bietet Mastercard neue Debitkarten an (hier werden die Kartenumsätze anders als bei Kreditkarten sofort vom Girokonto abgebucht), doch im Supermarkt, am Fahrkartenautomaten und im Restaurant setzen sich Kreditkarten immer mehr durch.

**Mehr Vorteile** Das ist für sich genommen kein Grund zur Aufregung. Im Gegenteil: Kreditkarten bieten deutlich mehr als Girokarten. Sie werden z. B. auch im Ausland außerhalb der Eurozone problemlos

*Plastikgeld* Kreditkarten gehören zu unserem Alltag. Doch man muss auch aufpassen, dass man den Überblick über seine Ausgaben nicht verliert

akzeptiert. Das macht sich im Urlaub etwa in Israel oder den USA gut. Hinzu kommt, dass der Verfügungsrahmen einer Kreditkarte – zusätzlich zum Dispo für das Girokonto – einen größeren finanziellen Spielraum bietet.

## Bezahlen vor Ort

Bis dahin ist also alles gut. Wären da nur nicht das Kauderwelsch und das Durcheinander auf den monatlichen Abrechnungen. Das macht es oft nicht einfach zu kon-

trollieren, für was und von wem die Karte in den vergangenen vier Wochen belastet wurde.

**Beispiel** Herbert J. bezahlt mit seiner Kreditkarte für einen PCR-Test. Er autorisiert die Kartenzahlung vor Ort mit seiner PIN. Einen Tag später wird das Kartenkonto mit dem Rechnungsbetrag belastet. Absender ist SumUp\*Schnelltest Berlin. Zwei Tage später, Herbert J. hat am Flughafen Essen mit der Karte bezahlt, wird die Karte erneut belastet. Der Absender diesmal: SumUp\*My smart break, Berlin. Obwohl sich die Schreibweise leicht unterscheidet, ahnt Herr J., dass sich hinter dem seltsamen Namen das gleiche Unternehmen verbirgt. »So ist es«, bestätigt Carola Obergföll

von American Express. »Bei SumUp handelt es sich um einen Zahlungsdienstleister, der vor allem von kleineren Händlern genutzt wird, um Kartenzahlungen überhaupt anzubieten.«

**Die gute Nachricht** Für Sicherheit bzw. Transparenz sorgt bei Bezahlung mit Karte vor Ort eine Art Echtzeitservice, den viele Banken bieten. Gemeint ist ein Nachrichtendienst – über eine App auf dem Smartphone oder per E-Mail oder SMS –, wenn die Karte mit einem Umsatz belastet wird. Wer etwa die Visa GenialCard der Hanseatic Bank nutzt und die App der Bank auf seinem Smartphone installiert hat, bekommt innerhalb weniger Sekunden nach Bezahlung mit seiner Kreditkarte eine Nachricht, dass seine Karte mit einem bestimmten Betrag von einem bestimmten Unternehmen belastet wurde.

## Bezahlen im Internet

Aber wie steht es um Transparenz und damit um die Sicherheit, wenn der Karteninhaber im Internet mit seiner Karte bezahlt? Auch hier greift der Schutz für den Kartenbesitzer nicht erst bei der Kontrolle der Kartenabrechnungen, sondern sofort im Anschluss, wenn mit der Kreditkarte ein Einkauf bezahlt wurde. »Mit der EU-Richtlinie PSD2 (Payment Service Directive 2)«, erklärt Carola Obergföll, »wurden 2020 verschiedene Maßnahmen eingeführt, um Kartenkunden und -kundinnen unter anderem beim Online-Einkauf besser zu schützen. Eine dieser Maßnahmen bei American Express ist die Durchführung einer Zwei-Faktor-Authen-

tifizierung bei Online-Zahlungen durch den sogenannten Safekey.«

Bei Safekey handelt es sich um einen Sicherheitscheck beim Einkauf im Web. Dabei wird der Karteninhaber gebeten, die Online-Zahlung mit einem Bestätigungscodex oder einer Push-Benachrichtigung in der Amex-App auf dem Smartphone zu verifizieren. Es kann vorkommen, dass zur Verifizierung weitere Informationen benötigt werden. In diesem Fall müssen die Karteninhaber ihre PIN eingeben. Dabei handelt es sich um die gleiche PIN, die bei Zahlungen im Geschäft verwendet wird.

**Mastercard** Ganz ähnlich funktioniert das auch bei der Konkurrenz. Bei der Luftansa Mastercard Miles & More der Deutschen Kreditbank (DKB) greift z. B. der Mastercard Identity Check. Der Karteninhaber, der im Internet eine Ware kauft und mit seiner Kreditkarte bezahlt, kann die Zahlung mit einer App auf seinem Smartphone autorisieren (Biometrie) oder mit einer smsTAN (sechsstelliger Code per SMS) freigeben. Die Freigabe kann auch alternativ über das Online-Kartenkonto erfolgen.

**Zwischenfazit** »Die verpflichtende Zwei-Faktor-Authentifizierung hat zu einer Reduzierung des Kreditkartenbetrugs geführt. Wie hoch dieser Effekt tatsächlich ist, lässt sich noch nicht abschließend beurteilen«, heißt es beim Bundesverband deutscher Banken dazu.

Doch trotzdem bleibt es auch bei Einkäufen im Internet mitunter undurchsichtig, wer die Karte wofür belastet. Beispiel: Susi S. kauft sich im Internet eine Wollmütze bei dem Unternehmen Icebreaker. Von

Icebreaker Clothing (**do-not-reply@icebreaker.com**) erhält sie eine Rechnung. Wenige Tage später wird ihre Karte mit dem Kaufpreis von einer Firma mit dem Namen »VF Germany Services GM, Hamburg« belastet. Da Susi wegen des unbekanntes Namens unsicher ist, schaut sie ins Impressum auf der Internetseite **icebreaker.com**. Dort heißt es: »Diese Website wird von der VF International S.a.g. L., einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach Schweizer Recht, betrieben.«

So richtig eindeutig ist das noch nicht. Sie prüft ihre Rechnung, die sie vorher von Icebreaker erhalten hat, noch einmal intensiv. Und tatsächlich findet sich am Schluss ein Hinweis auf eine Firma mit dem Namen »VF Germany Service GmbH, München«. Hier ist also – nach einer Suche – der Firmenname identisch, nur der Firmensitz nicht. Damit ist Susi beruhigt.

## Was sagt die Bundesbank dazu?

Natürlich haben wir bei der Bundesbank zu den Rahmenbedingungen für die Belastung von Kreditkarten nachgefragt. Wie sind Verbraucher vor verwirrenden Angaben zum Zahlungsgrund und Zahlungsempfänger geschützt?

Und tatsächlich scheint sich bei dieser Frage etwas zu tun. »Die von Ihnen beschriebene Situation ist im Markt bekannt«, heißt es in einer Antwort der Bundesbank. »Daher hat auf europäischer Ebene das von der Europäischen Zentralbank geleitete Euro Retail Payments Board (ERPB) Empfehlungen für eine Verbesserung der Transparenz im Zahlungsverkehr verfasst.«

Und so findet sich auf Seite 15 des ERPB-Reports zur Transparenz für private Endnutzer von Zahlungssystemen eine Empfehlung, dass im Fall, wenn mehrere Parteien im Buchungstext erwähnt werden können, künftig der Name des Unternehmens, der für den Zahler am wichtigsten ist, erscheinen muss. Wie gesagt, hier handelt es sich zwar lediglich um Empfehlungen, die aber zeigen, dass die geschilderten Probleme wahrgenommen werden. Nun sei es Aufgabe der Marktteilnehmer, fordert die Bundesbank, »die Umsetzung der Empfehlungen zu prüfen. Gleichzeitig sollen erste Schritte zur Verbesserung der Transparenz im Zahlungsverkehr eingeleitet werden.« ■

## ALTERNATIVE Hier ist der Absender oft ähnlich

### Bargeldlos

*Kleine Unternehmen nutzen oft SumUp; Händler, die mit SumUp kooperieren, nutzen statt der gängigen Kartenleser oft solche eher minimalistisch anmutenden Kartenterminals*



# Jetzt bewerten!

Bitte bewerten Sie mich auf Deutschlands führendem Portal für Finanzberatung. Auf WhoFinance werden regelmäßig die besten Berater\*innen in Deutschland ausgezeichnet. Über Ihre Bewertung würde ich mich freuen.

1. Bogen ausfüllen – 2. mit dem Handy fotografieren – 3. an [bewertungen@whofinance.de](mailto:bewertungen@whofinance.de) schicken.  
oder Online-Bewertung unter: [www.whofinance.de/bewertung-abgeben/fuer/berater/](http://www.whofinance.de/bewertung-abgeben/fuer/berater/)

**\* Pflichtfelder**

## Angaben Berater\*in

Name

Ort

Firmenname

## Beratungsthema\*

Bitte kreuzen Sie mindestens ein Beratungsthema an.

Baufinanzierung     Altersvorsorge     Versicherungen

Geldanlage     Private Banking     Immobilien

Konto & Kredit     Für Geschäftskunden

## Detailthemen\*

1.

2.

3.

4.

5.

z.B.: Bausparvertrag, Aktien, Berufsunfähigkeitsversicherung

Bewertung* (bitte ankreuzen)	Nicht zufrieden	Wie zufrieden waren Sie?			Sehr zufrieden
		☆	☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆
Beratungsqualität	☆	☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆	
Servicequalität	☆	☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆	
Preise & Konditionen	☆	☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆	
Produktangebot	☆	☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆	
Kommunikation	☆	☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆	
Würden Sie Ihre*n Berater*in weiterempfehlen?	☆ keinesfalls	☆☆ eingeschränkt	☆☆☆ ja	☆☆☆☆ in jedem Fall Top-Tipp	

Ihr Kommentartext:\* (\*Pflichtfeld, sofern kein Eintrag erfolgt, wird die Bewertung nicht veröffentlicht.)

Kommentarüberschrift:\*

## Absender\*in

Vorname\*

Nachname\*

Straße\*

PLZ/Stadt\*

E-Mail

Ich möchte, dass meine Bewertung auf [www.whofinance.de](http://www.whofinance.de) veröffentlicht wird. Ich habe die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) von WhoFinance unter [www.whofinance.de/agb/](http://www.whofinance.de/agb/) gelesen und stimme ihnen zu. Die Datenschutzerklärung von WhoFinance unter [www.whofinance.de/datenschutz/](http://www.whofinance.de/datenschutz/) habe ich zur Kenntnis genommen.

Mein Nachname darf veröffentlicht werden.

Datum, Unterschrift

**\*Pflichtfelder**

Haben Sie Fragen?

[www.whofinance.de](http://www.whofinance.de)

Teerofendamm 1, 14532 Kleinmachnow

Tel.: 033203-1821-0

E-Mail: [kontakt@whofinance.de](mailto:kontakt@whofinance.de)

# Unser exklusives Angebot



**12 x Guter Rat lesen & nur 9 bezahlen**  
**+15€ Prämie sichern!**

„Unser Anspruch ist es, Ihnen jeden Monat wertvolle Ratschläge und Tipps von Experten zu liefern. Sichern Sie sich jetzt Ihre Wunschprämie und verpassen Sie keine Ausgabe. Denn Guter Rat ist nur teuer, wenn man ihn nicht hat.“

Stefan Kobus,  
Chefredakteur Guter Rat



Lesen Sie Guter Rat für **12 Monate** und bezahlen Sie **nur 9 Monate** (12 Hefte für 29,70 € statt 39,60 €).

Wählen Sie Ihre Wunschprämie dazu:

einen **15€** Verrechnungsscheck (4016), oder  
einen **15€** Amazon.de-Gutschein (F191).



Gleich online bestellen unter:

**guter-rat-abo.de/finance**



Oder per Telefon:

**01806 12 07 00 09\***



Oder einfach  
einscannen  
und bestellen

GR1PFE01

## Ihre Vorteile

- 15 Euro Prämie wählen
- Jeden Monat wertvolle Tipps
- keine Ausgabe mehr verpassen
- zuverlässig und portofrei im Briefkasten

Ein Jahr (12 Ausgaben) Guter Rat für nur 29,70 € lesen und 15 € Prämie als Dankeschön sichern. Das Abo kann ich nach Ablauf eines Jahres jederzeit mit einer Kündigungsfrist von einem Monat kündigen. Bei Weiterbezug gilt der reguläre Abopreis (Heftpreis im Abo: zzt. 3,30 € pro Ausgabe; Berechnung jährlich: 12 Ausgaben für zzt. 39,60 €). Das Angebot gilt nur innerhalb Deutschlands und solange der Vorrat reicht. Auslandskonditionen auf Anfrage, Tel. +49 (0) 1806 12 07 00 09\*. Alle Preise in Euro inkl. gesetzlicher MwSt. und Versand. Sie haben ein gesetzliches Widerrufsrecht, die Belehrung können Sie unter [guter-rat-abo.de/Widerrufsrecht](http://guter-rat-abo.de/Widerrufsrecht) abrufen.

Verantwortlicher und Kontakt: Abonnenten Service Center GmbH, Hauptstr. 130, 77652 Offenburg für die Super Illu Verlag GmbH & Co. KG, in gemeinsamer Verantwortlichkeit mit mehreren Verlagen von Hubert Burda Media (siehe [www.burda.com/de/gvv](http://www.burda.com/de/gvv)). Alle Preise in Euro inklusive der gesetzlichen MwSt. und Versand. Sie haben ein gesetzliches Widerrufsrecht. Die Belehrung können Sie unter [www.guter-rat-abo.de/agb](http://www.guter-rat-abo.de/agb) abrufen. Datenschutzinfo: Kontakt zum Datenschutzbeauftragten: Abonnenten Service Center GmbH, Postfach 1223, 77602 Offenburg, Tel: 0761-6396100. Namens-, Adress- und Kontaktdaten zum Vertragsschluss erforderlich. Verarbeitung (auch durch Zahlungs- und Versanddienstleister) zur Vertragserfüllung sowie zu eigenen und fremden Werbezwecken (Art. 6 I b) bzw. f) DSGVO) solange für diese Zwecke oder aufgrund Aufbewahrungspflichten erforderlich. Bei Art. 6 I f) DSGVO ist unser berechtigtes Interesse die Durchführung von Direktwerbung. Sollten wir Ihre Daten in einen Staat außerhalb der Europäischen Union übermitteln, stellen wir sicher, dass Ihre Daten gemäß Art. 44ff. DSGVO geschützt sind. Sie haben Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung, Widerspruch gegen die Verarbeitung, auf Datenübertragbarkeit sowie auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde. Details unter: [www.guter-rat-abo.de/datenschutz](http://www.guter-rat-abo.de/datenschutz) \*120 Cent/Verbindung aus allen deutschen Netzen - aus dem Ausland abweichend.

# DER DEAL

## DEINES LEBENS!

Jetzt bei deinem Arzt!



Ab  
50 Jahren.



Arzt anrufen.  
Termin ausmachen.



Darm-Check  
durchführen lassen.

**FÜR DEINE GESUNDHEIT GIBT  
ES KEIN BESSERES ANGEBOT!**

Für alle ab 50 Jahren: Der kostenlose Darm-Check.  
Damit du gesund bleibst. Und keinen Darmkrebs bekommst.

Frag Deinen Arzt.

**#DEAL DEINES LEBENS**



FELIX BURDA  
STIFTUNG