

# Investments

Von Walter K. Eichelburg

Datum: 2007-11-24

*Ich bekomme immer wieder Fragen, wie unterscheidet sich der Investor im Denken von anderen Leuten, speziell Angestellten. Und warum haben 80% kein Geld zu investieren – es kommt immer wieder die Antwort: ich habe eine Hypothek zu bezahlen. Für diese Leute ist meist ihr Haus das wichtigste „Investment“.  
Dieser Artikel zeigt an einigen Beispiels-Rechnungen die Unterschiede zu echten Investments.*

## Vorgeschichte:

Vor einigen Wochen besuchte ich einen Bekannten (angestellter Ingenieur) in dessen exquisit eingerichteten Haus in den Vororten von Wien. Auf meine Bemerkung, dass da überall 50% Einkommenssteuer/Sozialbeiträge und 20% Mehrwertsteuer drinnen sind, verstand er überhaupt nichts. Seine anderen Investments bestanden natürlich in der Form von Vermögensberatern verkauften Retail-Produkten mit hohen Provisionen und Steuern (Lebensversicherungen, Fonds).

Robert Kiyosaki schreibt in seiner „Rich Dad, Poor Dad“ Bücherreihe, dass für diese Leute Steuern und Zinsen die grössten Ausgaben sind, die ein echter Investor umgehen kann:

Der Investor kennt die Steuergesetze und leistet sich Berater. Damit kann er sein reales Einkommen für die Steuer reduzieren oder ganz ausschalten. Zinsen auf Kredite bezahlt nie der Investor selbst, sondern die Kunden, Mieter, etc. Ausserdem haftet er für Kredite in der Regel nicht persönlich, sondern nur seine Firma.

Diese Regeln gelten überall in der westlichen Welt. Besonders Deutschland ist mit seinem Dschungel an Steuergesetzen ein Paradies für das Ausnützen von Steuerregeln und Lücken.

## Fallbeispiele:

Ich nehme hier die „grösste Investition“ der normalen Leute (auf der auch Kiyosaki immer herumhackt): das eigene Haus. Diesesmal geht es nicht um die Bausubstanz (die eigentliche Immobilie), sondern um die Einrichtung, die mehrere € 100'000 Kaufwert haben kann. Bei allen Beispielen nehme ich der Einfachheit halber die österr. Steuersätze, sie sind nicht so verschieden von denen in Deutschland (die Schweiz ist eine Ausnahme). Immer geht es um € 100'000 „Investment“. Der Einkommens-Steuersatz wird mit 50% angenommen (inkl. Sozialbeiträge), die Mehrwertsteuer mit 20%, ohne Absetzmöglichkeiten (wie in Österreich üblich).

### Fall a) Angestellter spart an:

Hier vernachlässigen wir die derzeit mickrigen Spar-Zinsen aus mehren Jahren Ansparphase:

Zu erbringende Arbeitsleistung (vor Steuern)	200000
Nettoeinkommen angespart = Kaufpreis	100000
Realer Wert zum Kaufzeitpunkt (ohne Mwst)	83333
Wert nach 5 Jahren (bei Wiederverkauf) – 10%	10000

Also, aus einer Arbeitsleistung von €200'000 bleiben 5 Jahre (Ab-)Nutzung und ein Restwert von € 10'000. Die realen jährlichen Kosten (für die Benutzung und das Herzeigen) sind €38'000.

### Fall b) Angestellter kauft auf Kredit:

Es wird eine zusätzliche Hypothek (niedrigere Zinsen) über 25 Jahre angenommen. Es wird weiters angenommen, dass der gesamte Rückzahlungsbetrag das 2.5-fache ist (nicht immer bleiben die Zinsen so niedrig). Übrigens, kaum jemand kann sich € 100'000 aus Rücklagen leisten.

Zu erbringende Arbeitsleistung (vor Steuern)	500000
Nettoeinkommen für Kredit-Rückzahlung	250000
Kaufpreis	100000
Realer Wert beim Kauf (ohne Mwst)	83333
Wert nach 5 Jahren (bei Wiederverkauf) – 10%	10000

Da kann man nur sagen: unglaublich. Die jährliche (Ab-)Nutzung kostet jetzt €98'000 (praktisch die Kaufsumme), man muss insgesamt eine halbe Million erarbeiten. Natürlich behalten viele Leute die Einrichtung auch nach 5 Jahren noch, aber viele tauschen sie aus, oder werden gezwungen, auszuziehen (Scheidung, Ortswechsel, etc.). Auf jeden Fall zahlt man dann noch lange an der alten Hypothek oder an einer neuen Hypothek. *Daher haben diese Leute auch nie Geld zum Investieren.*

### Fall c) Angestellter kauft ertrageiches Investment:

Hier wird aus dem Nettoeinkommen investiert (meist über mehrere Jahre – hier nicht berücksichtigt). Das Investment ist ertrageich und bringt in 5 Jahren etwa das 5-fache (ist nicht so schwierig). Die Inflation wird hier nicht berücksichtigt.

Zu erbringende Arbeitsleistung (vor Steuern)	200000
Nettoeinkommen zum Investieren	100000
Realer Wert beim Einstieg	100000
Wert nach 5 Jahren – 500%	500000

Der nominelle Ertrag von der Arbeitsleistung vor Steuern gemessen ist immer noch 250% - nicht schlecht. Aber es wird noch besser:

#### **Fall d) Investor schichtet um:**

Hier wird ein Investment von € 100'000 verkauft und ein anderes gekauft (muss man ohnehin alle 10 Jahre oder so machen. Es wird angenommen, dass das 1. Investment über die vorigen 5 Jahre um 500% gestiegen ist. Es wird weiters angenommen, dass man durch geschickte Ausnützung von Behaltefristen, etc. keine Steuer auf die Erträge bezahlen muss. Das neue Investment ist ebenso ertragreich und bringt in 5 Jahren etwa das 5-fache. Die Inflation wird hier nicht berücksichtigt.

Initial-Investment (vor 5 Jahren)	20000
Investitionssumme jetzt (Umschichtung)	100000
Wert nach 5 Jahren – 500%	500000

Man sieht, es wurden überhaupt keine Steuern bezahlt. Aus € 20'000 Initialsumme (die vermutlich steuerbelastet war) sind nach jeweils 5 Jahren zuerst € 100'000 und dann € 500'000 geworden.

Ok, die € 500'000 von heute sind inzwischen weniger wert als vor 10 Jahren, aber es bleibt immer noch ein 10..12-facher Ertrag. Auf der anderen Seite muss auch die Haus-Einrichtung nach 10 Jahren dringend ersetzt werden (vor allem, wenn man sie wieder herzeigen möchte). Wegen der Inflation kostet sie aber jetzt das Doppelte, also € 200'000. Das Spiel beginnt wieder von Vorne.

#### **Kredite:**

Durch den Einsatz von Krediten kann man die Erträge natürlich noch emporhebeln. Das ist besonders bei vermieteten Immobilien interessant. Der Einsatz von Krediten für ein Privathaus oder dessen Einrichtung ist aber reiner Konsum – sorry, keine „Investition“. Jeder Kredit birgt aber immer Gefahren, besonders bei einem Systemumbruch wie derzeit.

In dem oben genannten Fall b) muss die ca. 6-fache Arbeitsleistung vom Realwert (ohne Mwst) erbracht werden, um eine exquisite Haus-Einrichtung herzeigen zu können. Steuern und Zinsen fordern ihren Tribut für dieses Prestige. Solche Konsumkredite sind in diesen Umfeld die reine Unvernunft – aber trotzdem allgemein üblich.

Wie schreibt Richard Russel: wer Zinsen versteht, kassiert sie, wer sie nicht versteht, bezahlt sie.

#### **Unternehmer:**

Wer eine eigene Firma hat, hat die Möglichkeit die eigenen Firmen-Einnahmen und Ausgaben in gewissen Grenzen zu steuern. Manche reale Privatausgaben können auch zu „Firmenausgaben“ gemacht werden (Dual Use), aber nicht viele. Und schon sind Mehrwertsteuer, Sozialbeiträge und Einkommenssteuer dafür weg.

Ich kenne Fälle, wo ganz radikal die Entnahmen aus der Firma auf 0 gesetzt werden (etwa weil man von Investments lebt). Hier droht aber dann die Frage vom Finanzamt: von was leben Sie eigentlich? Die Finanzbeamten vermuten dann natürlich sofort Schwarzeinnahmen, können sich aber als Gehaltsempfänger nicht vorstellen, dass man etwa von Aktiengewinnen (die sind nach 1 Jahr steuerfrei) leben könnte.

Das andere Extrem gibt es speziell bei Freiberuflern, wo Prestige so wichtig wie bei Managern ist. Es werden ungeheure Beträge aus der Firma entnommen und ausgegeben, die voll versteuert werden müssen. Kein Unterschied zum Angestellten.

### Firmenautos:

Ein besonders Kapitel sind Firmenautos, besonders in Österreich. Neben dem eigenen Haus wuchert besonders hier der Prunk und Protz. Während bei Angestellten bei solchen Autos mit Privatnutzung in Österreich und Deutschland gleich mehr Einkommen angerechnet wird, ist speziell in Österreich die Steuer hier besonders restriktiv. So kann etwa die 20% Mwst bei allen Autoausgaben nicht abgezogen werden, beim exquisiten „Chefbüro“ oder Computer aber schon.

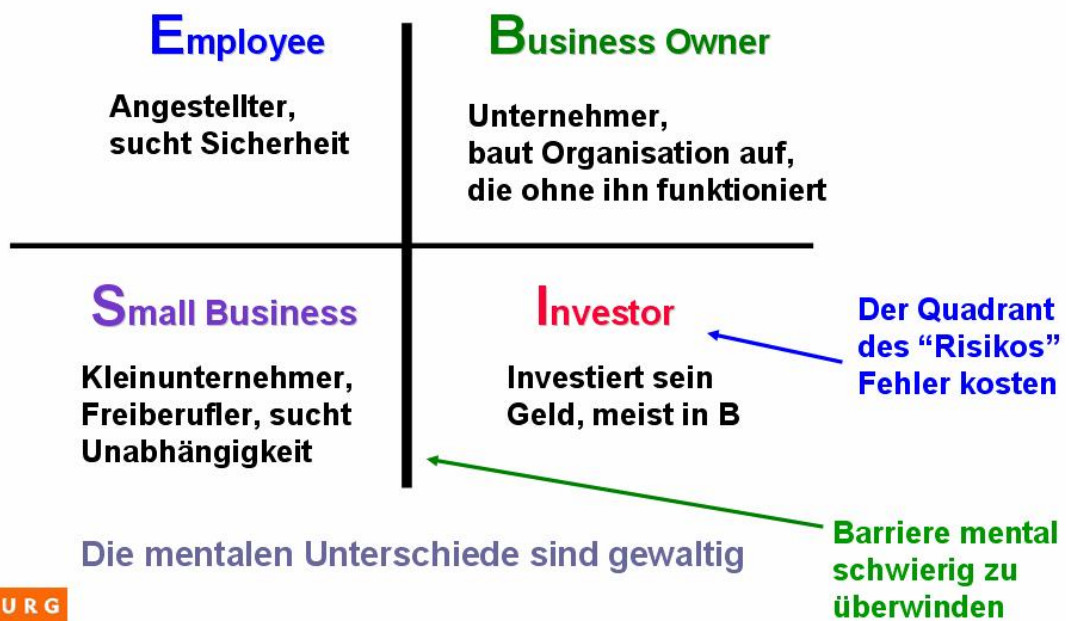
Warum? Weil hier besonders gerne geprotzt wird, kann der Staat hier leicht zugreifen – das weiss er. Ich selbst fahre mit dem „Privatauto“, wobei ich bei „dienstlichen Fahrten“ der „eigenen Firma“ voll absetzbares Kilometergeld verrechne. Damit umgeht man eine Menge Steuerprobleme. Noch besser ist Fliegen – voll absetzbar, keine Probleme.

### Investor-Denken:

Hier eine Seite aus meinem Investment-Seminar:

[www.eichelburg.com](http://www.eichelburg.com), [www.hartgeld.com](http://www.hartgeld.com)

## Die 4 Berufstypen nach Robert Kiyosaki



**EICHELBURG**  
consulting

Investieren von Walter K. Eichelburg / Copyright (c) 2007 by Eichelburg Consulting  
10

Man kann die Menschen je nach Beruf in diese 4 Kategorien einordnen, wobei auf der rechten Seite ein umfassendes Verständnis des Systems (Geldsystem, Steuern, etc.) notwendig ist. Auf der linken Seite dominieren Sicherheits- und Konsumdenken, auf der rechten Seite Systemdenken. Der „Investor“ ist von allen anderen Quadranten im Denken sehr verschieden, besonders aber vom Angestellten.

Aus diesem Grund fällt es der Masse der Menschen (die Angestellte sind) nicht auf, wenn sie für über Konsumkredite finanzierten Konsum ein Vielfaches des schnell verfallenden (Prestige-) Werts erarbeiten müssen. Ausserdem hält sie das inherent mit der Verschuldung und Abhängigkeit von einem Kunden (= Arbeitgeber) kommende Sicherheitsdenken davon ab, sich von der „Norm“ abweichende Investment-Methoden und Orte anzusehen.

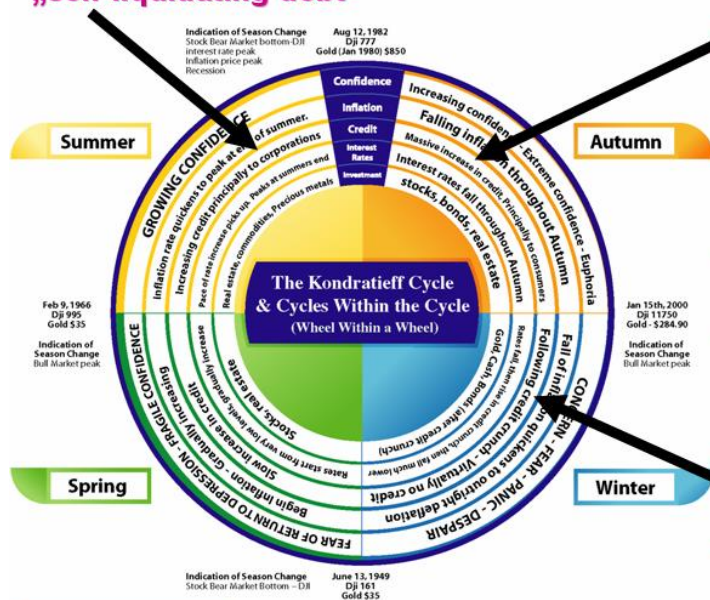
## Warum jetzt diese Konsum- und Kreditwut?

Diese Seite ist auch aus meinem Investment-Seminar:

[www.eichelburg.com](http://www.eichelburg.com), [www.hartgeld.com](http://www.hartgeld.com)

## Warum Jetzt ?

Hier primär Firmenschulden  
„self-liquidating debt“



Es ist ein Kennzeichen des Kondratieff-Hebstes

- ◆ „Massive increase in debt, principally to consumers“
- ◆ War in den 1920er Jahren auch so (Hypotheiken, Auto)
- Privatverschuldung wird zum „gesellschaftlichen Muss“
- Die Angst vor Schulden ist nach 2 Generationen total verloren gegangen
- Wird sich wieder ändern - wie immer im „K-Winter“
- „non self-liquidating debt“

**EICHELBURG**  
consulting

Kredite & Schuldklaven von Walter K. Eichelburg / Copyright (c) 2007 by Eichelburg Consulting

Sie zeigt das neue Kondratieff-Zyklus Diagramm von Ian Gordon (<http://www.thelongwaveanalyst.ca>) mit den 4 „Jahreszeiten“ und Kommentaren.

Während in der „Sommerphase“ (bis 1980) primär Firmenschulden gemacht werden, die sich selbst durch aus der Produktion kommenden Erträgen abzahlen, werden in der „Herbstphase“ (ab 1980) primär Konsumschulden gemacht (egal ob Konsumenten, Staat, Firmen – Mergers). Diese sind „non-self-liquidating“, also zahlen sich nicht durch Mehreinnahmen ab, sondern müssen (bei Konsumenten) aus versteuertem Einkommen bezahlt werden.

Die Privatverschuldung wird in dieser Zeit zum „gesellschaftlichen Muss“, besonders in den „höheren Schichten“. Diese Vorgänge entwickeln sich so langsam, dass kaum jemand eine Änderung merkt.

In der „Winter-Phase“ (jetzt) gibt es dann keine Kredite mehr. Da werden Konsumkredite und Prestige wieder abgebaut. Diese Phase ist trotz aller Anstrengungen der Zentralbanken und Staaten nicht aufhaltbar, nur etwas verschiebbar.

## Zusammenfassung:

Kein Wunder, dass derzeit reine Konsumausgaben (egal ob für Häuser/Wohungen, Einrichtungen, Autos) auf Kredit als „Investitionen“ bezeichnet werden. Sie sind es nicht, sondern es sind reine Geldvernichtungs-Maschinen.

Dadurch, dass die Prozesse so langsam laufen, versteht kaum jemand, was wirklich passiert und noch passieren wird.

Mit dem Beginn der Bankenkrise im August 2007 ist der reale Eintritt des „Kondratieff-Winters“ nicht mehr aufzuhalten. Man kann den wirklichen Bankenkollaps und damit einhergehenden Credit-Crunch vielleicht noch Monate aufschieben, aber nicht mehr für Jahre.

Alle diese auf Kredit gekauften Häuser, Einrichtungen, Autos werden dann sehr billig (zumindest relativ zu Lebensmitteln oder Gold) verramscht werden. Nach einigen Jahren Depression wird man dann vor jeder Art von Konsumkredit eine panische Angst haben – besonders jene, die heute hoch verschuldet sind. Solche Kredite gibt es dann auch nicht mehr – siehe 1930er Jahre.

**Man wird dann auch wieder wissen, was ein „Investment“ ist. Nicht heutige Papier-Bubble-Anlagen oder auf Konsumkredit gekaufter Luxus. *Bald!***

### Disclaimer:

Ich möchte feststellen, dass ich kein Finanzberater bin. Dieser Artikel ist daher als völlig unverbindliche Information anzusehen und keinerlei Anlage- oder sonstige Finanzierungsempfehlung – ähnlich wie ein Zeitungsartikel. Ich verkaufe auch keine Finanzanlagen oder Kredite. Jegliche Haftung irgendwelcher Art für den Inhalt oder daraus abgeleiteter Aktionen der Leser wird ausdrücklich und vollständig ausgeschlossen. Das gilt auch für alle Links in diesem Artikel, für deren Inhalt ebenfalls jegliche Haftung ausgeschlossen wird. Bitte wenden Sie sich für rechtlich verbindliche Empfehlungen an einen lizenzierten Finanzberater oder eine Bank.

© 2007 by Walter K. Eichelburg, Reproduktion/Publikation nur mit Zustimmung des Autors.  
Zitate aus diesem Artikel nur mit Angabe des Autors und der Quelle: [www.hartgeld.com](http://www.hartgeld.com)



### Zum Autor:

*Dipl. Ing. Walter K. Eichelburg ist unabhängiger Network-Consultant und Investor in Wien. Er beschäftigt sich seit mehreren Jahren intensiv auch mit Investment- und Geldfragen. Er ist Autor zahlreicher Artikel auf dem Finanz- und IT-Sektor. Er kann unter [walter@eichelburg.com](mailto:walter@eichelburg.com) erreicht werden.*

*Seine Finanz-Website ist: [www.hartgeld.com](http://www.hartgeld.com)*