F&V FONDSCENTER AG

Investmentfonds-Newsletter

September 2023 • Nr. 3/2023 • 34. Jahrgang

Privatrente oder Auszahlplan?

Wenn auf einen Schlag eine größere Geldsumme zur Verfügung steht (Erbe, Auszahlung einer Lebensversicherung, Immobilienverkauf…) und zugleich der Ruhestand naht, werden wir häufig gefragt, ob man das Geld in eine Rentenversicherung anlegen sollte oder ob wir ein besseres Angebot unterbreiten können. Die kurze Antwort darauf lautet: „Das hängt davon ab...“:

Wer mit einem langen Leben rechnet, alleinstehend und sehr vorsichtig bei der Geldanlage ist, nichts vererben und keine Extra-Entnahmen tätigen will sowie keine ausreichende Rente/Pension erwartet, sollte die Rentenversicherung wählen. Die Rentenversicherung ist dann im Regelfall die gewünschte konservative Geldanlage, verursacht keine weitere Arbeit und keine zusätzlichen Entscheidungen und zahlt auch noch, wenn die eigentliche Einzahlung inklusive der Erträge schon aufgebraucht ist. Wobei dieser Zeitpunkt meist deutlich jenseits des 90. Lebensjahres liegt!

Wenn mindestens eine der o.g. Voraussetzungen nicht vorliegt, ist eine Rentenversicherung selten die richtige Wahl. Die von den Versicherungen in ihren Angeboten häufig angepriesenen Steuervorteile (eine private Rentenversicherung wird mit dem „Ertragsanteil“ besteuert, der vom Alter beim Beginn der Rente abhängt) kann man bei der Entscheidungsfindung außer Acht lassen, weil nicht vorhersehbar ist, wie sich die Steuergesetze und -sätze während der Rentenbezugszeit ändern. Eine alternative Anlage mit gleichen Chancen und Risiken kann den möglichen Steuernachteil durch niedrigere Kosten ausgleichen, aber auch steuerlich die bessere Variante sein.

Eine kostengünstige Versicherung garantiert beispielsweise derzeit einer 60-jährigen Person, die 100.000 Euro einzahlt, eine monatliche Sofort-Rente von etwa 250 Euro. Davon muss noch der Ertragsanteil von 22% (der Auszahlungen) bzw. 55 Euro pro Monat (660 Euro im Jahr) mit dem persönlichen Steuersatz versteuert werden. Man bekommt also netto etwas weniger, falls die Einkünfte insgesamt so hoch sind, dass Steuern gezahlt werden müssen. Wer sein Geld dagegen unverzinst auf dem Girokonto lässt, kann bis nach dem 93. Geburtstag eine Rente in gleicher Höhe entnehmen und muss dafür keine Steuern zahlen. Wer das Geld in Geldmarktfonds anlegt, kann sich bei nur 2% Nach-Steuer-Rendite (derzeit höher) die Rente bis zum 114. Geburtstag zahlen oder 50 Euro mehr pro Monat (300 Euro im Monat) bis zum 100. Geburtstag. Diese Rechnungen sprechen eigentlich allein schon gegen die Versicherung. Trotzdem sollte man sich bei der Entscheidung auch auf die nachfolgenden Punkte stützen, beispielsweise weil die Versicherungs-Rente bei einem künftig höheren Zinsniveau ja auch höher ausfallen kann.

- Wer eine ausreichend hohe Rente oder Pension bekommt oder erwartet, braucht natürlich keine zusätzliche private Rentenversicherung.

- Die Versicherung kalkuliert mit einer sehr hohen Lebenserwartung (siehe Beispiel oben). Alle, die deutlich früher sterben, haben dann nicht einmal die eingezahlten Beträge „zurück erhalten“. Wer älter wird, erhält aus dem „Topf“, den die relativ früh verstorbenen Personen hinterlassen haben, weiter seine Rente und kommt deshalb einige Jahre später rein rechnerisch auf eine hohe Rendite. In welchem Maß sich eine Versicherung unter dem Rendite-Aspekt gelohnt hat, steht also erst mit dem Tod fest und ist demnach nicht vorhersehbar.

- Wer einen Partner oder auch Kinder zu versorgen hat, kann das in einer Versi-

(Fortsetzung auf Seite 2)

Impressum

F&V Fondscenter AG
Nürnberger Str. 67
10787 Berlin

Telefon: (030) 214 90 10
Telefax: (030) 214 17 56
e-mail: service@fuv.de
Internet: www.fuv.de
Redaktion: Dipl.-oec. Peter Ludewig, Dipl.-Kaufm. Lutz Niebank

Der Investmentfonds-Newsletter wird von der F&V Fondscenter AG in unregelmäßigen Abständen herausgegeben. Sämtliche Inhalte sind sorgfältig recherchiert. Eine Gewähr kann trotzdem nicht übernommen werden. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung der Redaktion.

In den Beiträgen vorgestellte Fonds müssen nicht in jedem Fall zu Ihren individuellen Anlagezielen passen; die Beiträge ersetzen keine Beratung. Daher empfiehlt es sich generell, vor einer Anlageentscheidung Rücksprache mit uns zu nehmen. **Wir stehen telefonisch für Ihre Fragen und Wünsche zur Verfügung; eine Anlageberatung mit persönlichen Empfehlungen erfolgt dann aber ausschließlich schriftlich oder im persönlichen Gespräch. Eine telefonische Anlageberatung wird von F&V nicht erbracht.**

Über die Information und Beratung hinaus können Sie über F&V Anteile an den vorgestellten Fonds sowie darüber hinaus an fast allen in Deutschland registrierten Fonds erwerben. Dies geschieht - von wenigen Ausnahmen abgesehen - prinzipiell mit einem Rabatt von 100% auf die Original- Ausgabeaufschläge der jeweiligen Investmentfonds. Die „Wesentlichen Anlegerinformationen“ und die Verkaufsprospekte (jeweils in deutscher Sprache) sind über die Investmentgesellschaften bzw. deren Internetseiten oder auch über F&V erhältlich.

Investmentpreise können steigen oder fallen. Der beim Verkauf erzielte Anteilspreis kann daher niedriger sein als der beim Kauf bezahlte.

cherung oft berücksichtigen. Die Rente kann beispielsweise für einen festen Mindest-Zeitraum (oft 10 oder 20 Jahre) vereinbart werden, auch wenn der Versicherte in dieser Zeit verstirbt. Wer eine solche (oder auch eine andere Zusatz-) Option wählt, muss sich allerdings mit einer von Beginn an geringeren Rentenzahlung abfinden.

- Das in die Versicherung eingezahlte Geld ist i.d.R. gebunden. Man kann also das Geld nicht komplett und auch nicht in Teilen zurückbekommen. Es bleibt ausschließlich bei der Rentenzahlung. Auch dafür kann es eine andere Regelung geben. Und die führt dann (natürlich) auch zu einer geringeren Rente.

- Die von uns angebotenen Alternative „Auszahlplan aus Investmentfonds“ ist in jedem Fall flexibler. Die Auszahlungen können jederzeit geändert oder gestoppt werden. Auch ein Komplettverkauf der Fondsanteile ist immer möglich. Das Geld kann verschenkt und der nach dem Tod vorhandene Depotbestand natürlich auch vererbt werden.

- Zu dieser Flexibilität gehört auch, dass man höhere Renditechancen nutzen kann (aber nicht muss, was bei einigen Versicherungslösungen auch möglich ist). Die Kosten der Fonds sind i.d.R. niedriger als bei der Versicherung. So ist es entweder möglich, mit ähnlich geringen Risiken wie bei der Versicherung eine höhere Rente zu entnehmen, oder man geht mit einem Teil des Geldes mehr Risiko ein und kann bei gleich hoher Rente am Ende des Lebens trotzdem noch (in etwa) die komplette Einzahlungssumme vererben.

Ein einfaches Beispiel soll das demonstrieren: Wer von den o.g. 100.000 Euro 60.000 Euro in Geldmarktfonds anlegt, kann 25 Jahre lang 250 Euro pro Monat entnehmen (wie oben mit 2% Netto-Rendite kalkuliert), bis dieses Geld verbraucht ist. 40.000 Euro werden in chancenreichere Fonds angelegt. Wenn diese Fonds nach Steuern eine Rendite von 3,7% pro Jahr erzielen (mit Aktienfonds und vielen Mischfonds ist über solche Zeiträume eher eine höhere Rendite zu erwarten), sind nach 25 Jahren noch immer die ursprünglichen 100.000 Euro vorhanden. Eine solche Rente könnte also „ewig“ gezahlt werden, ohne dass das Kapital verbraucht wird.

Falls Sie ein Versicherungsangebot erhalten haben oder erwarten und offen für Alternativen sind, lassen Sie uns das gern zusammen prüfen.

Immobilienfonds

Über Immobilienfonds aller Art (Offen, geschlossen, Immobilienaktien – vgl. Newsletter Nr. 5/2013) haben wir schon lange nicht berichtet. Unsere letzte Meldung im Newsletter liegt fast 10 Jahre zurück (Februar 2014) – Zeit für eine erneute Bestandsaufnahme. Geschlossene Immobilienfonds zählen seit vielen Jahren nicht mehr zu unserem Geschäftsgegenstand und werden deshalb an dieser Stelle nicht berücksichtigt.

Immobilienaktien-Fonds (REIT-Fonds) sind aus unserer Sicht eine Art von Spezialitäten-Aktienfonds für eine Branche, und Spezialitätenfonds empfehlen wir nicht aktiv. Letztendlich waren die Ergebnisse der REIT-Fonds über viele Jahre auch nicht besser als von „normalen“ Aktienfonds für die gleiche Region, aber die Volatilität (Kursschwankungen) dieser Fonds war oft deutlich höher (siehe Grafiken 1 und 2). Zuletzt hatten die REIT-Fonds im Gegensatz zu den „normalen“ Aktienfonds heftige Verluste zu verzeichnen. Die Hauptursachen dafür sind die gestiegenen Zinsen und Kosten, die an den Gewinnen der Unternehmen zehren. Hinzu kommen der zu erwartende und noch schwer kalkulierbare Aufwand für energetische Sanierungen und eine seit der Corona-Pandemie teilweise geringere Nachfrage nach Immobilien, insbesondere, wenn sie keinen guten energetischen Standard aufweisen.

Die aktuellen Kursverluste der REIT-Fonds seit dem Hoch betragen etwa -20% (globale Fonds) bzw. -32% (Europafonds). Das ist weit entfernt von den -60% in der Finanzkrise 2007/9. Aber wer sich für die entsprechende Fondskategorie interessiert, sollte die Entwicklung im Auge behalten oder beginnen, schrittweise einzusteigen. Darüber hinaus können Immobilienaktien aber auch in den ganz „normalen“ Aktienfonds eine prominente Gewichtung erhalten, wenn das Fondsmanagement sie für aussichtsreich hält. Auch deswegen halten wir eine Kaufempfehlung nicht für nötig.

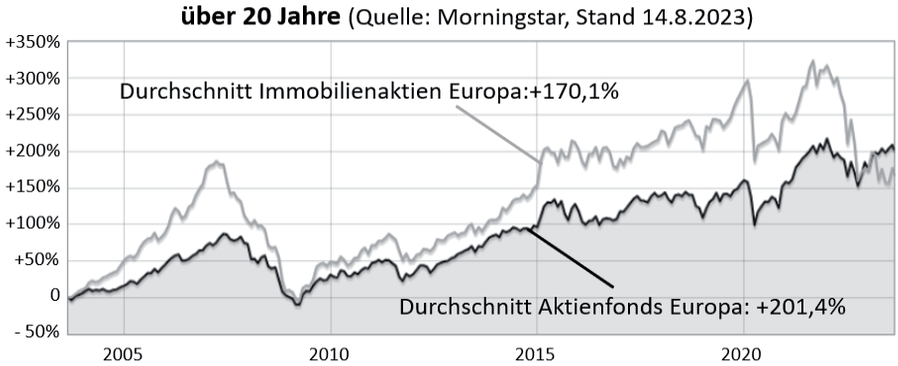
Offene Immobilienfonds haben wir seit unserer Warnung/Verkaufsempfehlung vor fast 19(!) Jahren (Newsletter Nr. 4/2004) nicht mehr aktiv empfohlen. Globale Offene Immobilienfonds haben seither im Durchschnitt etwa 12% verloren, europäische Fonds liegen knapp unter 0% (Quelle: „morningstar“, Grafik 3), weil zahlreiche Fonds in die Krise gerieten und unter hohen Kursverlusten inzwischen aufgelöst sind oder sich noch immer in Auflösung befinden.

Aber es gab auch einige Fonds, die der Krise widerstanden und in den Folgejahren einige Neugründungen, die sich seither auch achtbar geschlagen haben. Viele dieser Fonds akzeptier(t)en allerdings entweder keine Neuanlagen oder hatten nur zeitweise für Neuanlagen geöffnet.

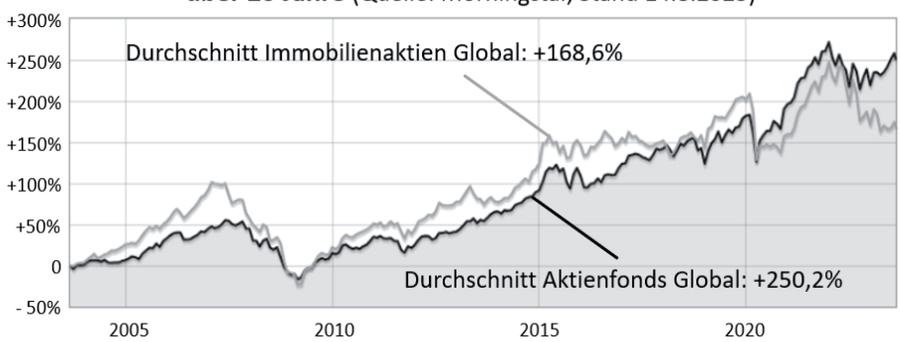
Auch die Offenen Immobilienfonds haben (natürlich) aktuell mit den prinzipiell gleichen Schwierigkeiten zu kämpfen, wie die REIT-Fonds (siehe oben). Die Fondsgesellschaften selbst fürchten derzeit am meisten, dass viele Kunden Verkaufswünsche platzieren könnten (Umfrage Handelsblatt 07. Juni 2023).

Wenn dann die vorhandene Liquidität in den Fonds nicht reicht, müssen Immobilien verkauft werden. Und wenn sich dann keine Käufer für die Objekte finden, werden die Fonds geschlossen, d.h. sie nehmen keine Auszahlungen mehr vor. Letztendlich waren diese Zusammenhänge Auslöser der Krise der Offenen Immobilienfonds. Die Sorgen der Anteilsinhaber sind derzeit auch an den Börsenpreisen der Fonds ablesbar. Normalerweise kauft und verkauft die Bank, bei der man sein Depot hält, die Anteile direkt über die Gesellschaft, die den jeweiligen Fonds verwaltet. Aber es gibt auch einen (vergleichsweise kleinen) Börsenhandel. Und dort werden die Anteile derzeit überwiegend mit einem deutlichen Abschlag auf den offiziellen Rücknahmepreis gehandelt. Einen kleinen Abschlag gibt es an der Börse immer, weil man die Anteile auf diesem Weg sofort verkaufen kann, während die Rückgabe an die Fondsgesellschaft nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist (ein Jahr) und frühestens zwei Jahre nach dem Kauf möglich ist. Größere Abschläge auf den offiziellen Rücknahmepreis gibt es, wenn die Verkäufer der Fondsanteile schwierige Zeiten befürchten und deshalb ihre Anteile schnell loswerden wollen und sich zugleich kaum Käufer finden. Was nicht heißt, dass sich die Befürchtungen auch bewahrheiten müssen!

Grafik 1: Europäische Aktienfonds vs. Europäische Immobilienaktien über 20 Jahre (Quelle: Morningstar, Stand 14.8.2023)



Grafik 2: Globale Aktienfonds vs. Globale Immobilienaktien über 20 Jahre (Quelle: Morningstar, Stand 14.8.2023)



Grafik 3: Offene Immobilienfonds seit Verkaufsempfehlung von F&V im November 2004 (Quelle: Morningstar, Stand 14.8.2023)

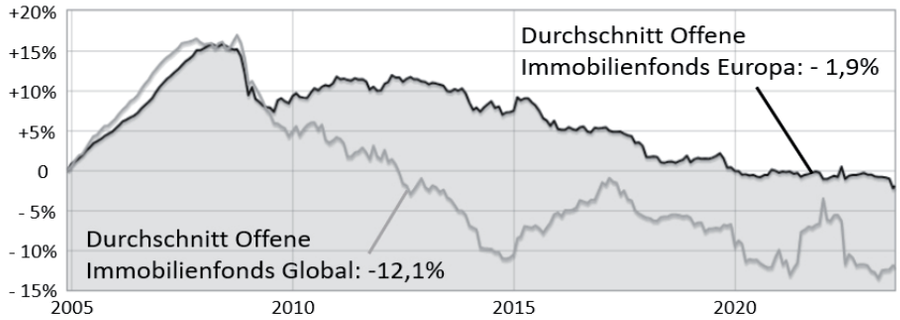


Tabelle: Vergleich Offener Immobilienfonds

		Wertentwicklung (kumuliert) über...				
Fondsname	**Region**	**1 Jahr**	**3 Jahre**	**5 Jahre**	**10 Jahre**	**Volumen (Euro)**
WERTGRUND Wohnselect D	Europa	1,8%	11,5%	24,7%	88,8%	465 Mio.
Fokus Wohnen Deutschland	Europa	3,0%	12,2%	23,7%	--- ---	1.278 Mio.
Leading Cities Invest	Welt	2,0%	6,9%	14,1%	--- ---	1.023 Mio.
Swiss Life European RE L&W	Europa	1,9%	6,2%	12,5%	--- ---	1.128 Mio.
hausInvest	Europa	2,7%	7,2%	11,7%	25,9%	12.409 Mio.
grundbesitz global RC	Welt	0,4%	5,5%	11,3%	23,5%	4.347 Mio.
grundbesitz europa RC	Europa	0,8%	5,7%	10,4%	26,5%	9.456 Mio.
habona Nahversorgungsfonds D	Europa	2,4%	7,2%	--- ---	--- ---	145 Mio.
KGAL immoSUBSTANZ	Europa	3,4%	11,8%	--- ---	--- ---	72 Mio.
Schroders Immobilienw. Dtl. P	Europa	-0,9%	--- ---	--- ---	--- ---	68 Mio.
UBS (D) Euroinvest Immobilien	Europa	1,6%	11,4%	--- ---	--- ---	495 Mio.

Quelle: FIL Fondsbank GmbH, Stand 4.8.2023

Denn: Auf der anderen Seite können die Fonds Mietsteigerungen erzielen, weil viele Mietverträge an die Inflation gekoppelt sind. Und wenn die Mieten steigen, steigen normalerweise auch die Bewertungen der Immobilien. Auch die in den Fonds vorhandene Liquidität kann – anders als in den letzten Jahren – wieder einen positiven Ergebnisbeitrag für die Fonds liefern. Viel mehr als etwa 2,5% jährliche Rendite trauen wir der Fondskategorie mittelfristig trotzdem nicht zu. Und das (bzw. etwas mehr) ist – ohne die Verkaufseinschränkungen – derzeit auch wieder mit anderen defensiven Anlagen möglich, z.B. mit Geldmarktfonds.

Die FFB (seit einigen Jahren von uns meistgenutzte Fondsplattform bei Neueröffnung von Depots) listet derzeit 21 von insgesamt etwa 50 (noch) existierenden Offenen Immobilienfonds. Alle Fonds, die derzeit keine Neuanlagen annehmen oder aufgelöst werden, haben wir in un-

serer Aufstellung nicht berücksichtigt. Die drei kleinsten Fonds in der Liste gewährleisten aus unsere Sicht noch keine ausreichend breite Streuung. Deswegen haben wir die Fondsvolumina mit angegeben. Von den verbleibenden Fonds waren zwei Fonds, die besonders in Wohnungen in Deutschland investieren, über die letzten fünf Jahre mit Abstand am besten. Ob das so bleibt, ist nicht vorhersehbar, aber die anhaltend hohe und in einigen Städten und Regionen sogar gestiegene Nachfrage nach Mietwohnungen ist in jedem Fall ein positiver Aspekt für beide Fonds. Der Wertgrund WohnSelect nahm dabei Kauforders bisher nur an, wenn ein neues Objekt erworben werden sollte. Seit Juli 2023 gibt es erstmals ein längeres Zeitfenster für Käufe, das voraussichtlich für einige Monate geöffnet bleiben soll. Die anderen drei Fonds mit einem 10-Jahres-Ergebnis in der Liste sind „Überlebende" der Krise – alle mit Ergebnissen, die eng bei einander liegen.

Offene Immobilienfonds sollten in unseren Gesprächen nur dann eine Rolle spielen, wenn Sie kein Immobilieneigentum besitzen und sich nicht an den Verkaufseinschränkungen stören.

Vorabpauschale: Anfang 2024 werden Steuern fällig!

Die Vorabpauschale ist der vom Gesetzgeber unterstellte jährliche Ertrag bei thesaurierenden Fonds. Da sie sich an der Rendite umlaufender öffentlicher Anleihen orientiert, war sie in den letzten Jahren (wegen der Negativzinsen) gleich Null, spielte also keine Rolle. Für 2023 wird die Vorabpauschale aber relevant (wir hatten im Newsletter 2/2023 berichtet). **In vielen Fällen werden erstmals Steuern in nennenswertem Umfang fällig.**

Die Vorabpauschale kann auch bei ausschüttenden Fonds zur Anwendung kommen - nämlich dann, wenn der Fonds weniger ausgeschüttet hat, als es der Vorabpauschale entspräche. Dann wird der „Rest" ebenfalls besteuert. Deswegen und weil bei einem negativen Jahresergebnis auch keine Vorabpauschale anfällt, ist die genaue Höhe der zu erwartenden Steuerzahlungen auch nicht ohne Weiteres abschätzbar.

Die Vorabpauschale für 2023 beträgt 1,785%. Bei Mischfonds (**im steuerlichen Sinn**, d.h. mit Mindestaktienquote lt. Prospekt von 25%) und Aktienfonds ist sie aufgrund der Teilfreistellung bei solchen Fonds mit ca. 1,52% bzw. ca. 1,25% etwas niedriger (wurde ein Fonds erst im Laufe des Jahres gekauft, fällt auch die Vorabpauschale ggf. nur zeitanteilig an). Die Tabelle rechts bietet einen Überblick über die zu erwartenden steuerpflichtigen Erträge und Steuer für eine beispielhafte Anlagesumme von 10.000 Euro.

Bei in Deutschland geführten Depots (MorgenFund Deutschland, FFB...) werden - falls der Freistellungsauftrag nicht ausreicht - die Steuern von der Depotstelle Anfang 2024 erhoben und abgeführt.

- **MorgenFund (Deutschland)** verkauft zum Begleichen der auf die Vorabpauschale anfallenden Steuern gegebenenfalls Anteile des Geldmarktfonds DWS Euro Flexizins, der auch für die Entnahme der jährlichen Depotgebühren genutzt wird. Weist der DWS Euro Flexizins keinen ausreichenden Bestand auf, werden Anteile anderer vorhandener Fonds verkauft (gegebenenfalls auch aus dem Passivdepot). Um das zu vermeiden, bietet sich an, einen ausreichenden Betrag rechtzeitig auf den DWS Euro Flexizins einzuzahlen (siehe Kasten „Empfehlung").

  Sollte ein Fondsverkauf nicht möglich sein (zum Beispiel weil der einzige andere Fonds ein Offener Immobilienfonds ist, bei dem die einjährige Kündigungsfrist zu beachten ist), werden die Kunden um Überweisung gebeten. Dieser Fall dürfte aber wohl nur selten vorkommen.

- Die **FIL Fondsbank (FFB)** zieht bei Anlegern mit einem „FFB Fondsdepot: plus" eine etwaige Abgeltungssteuer auf die Vorabpauschale vom Abwicklungskonto ab. Das gilt auch dann, wenn das Abwicklungskonto keinen ausreichenden Bestand aufweist. Durch den Steuerabzug wird dann ein Negativsaldo entstehen, den die FFB nach 10 Arbeitstagen durch Einzug vom Referenzkonto ausgleicht.

  Bei Anlegern mit einem „normalen" FFB-Depot (ohne Abwicklungskonto) werden jeweils Anteile des Fonds verkauft, bei dem die Steuern entstehen. Man kann hierfür aber auch einen bestimmten Fonds festlegen.

  Bei Altanteilen, die in einem Passivdepot gehalten werden, verkauft die FFB keine Anteile, sondern bucht die Steuer vom Referenzkonto ab.

- **MorgenFund (Luxemburg), Franklin Templeton:** Da bei in Luxemburg geführten Depots die Depotstelle keine Abgeltungssteuer einzieht bzw. abführt, ist bei diesen Depots nichts zu tun.

Empfehlung: Es ist ratsam, auf dem Abwicklungskonto (FFB Fondsdepot:plus) bzw. dem DWS Euro-Flexizins (MorgenFund Deutschland) am Jahresanfang genügend Liquidität vorzuhalten. Etwa 0,5% des Depotwertes reichen mit Sicherheit aus.

Tabelle: Steuerabzüge wegen Vorabpauschale (gerundet)

Fondskategorie	Vorabpauschale	Anlagesumme	Steuerabzug (ca.)
Aktienfonds	1,25%	10.000 Euro	33 Euro
Mischfonds	1,52%	10.000 Euro	40 Euro
Rentenfonds	1,79%	10.000 Euro	47 Euro
Geldmarktfonds	1,79%	10.000 Euro	47 Euro