

# NETWORK-KARRIERE

20 JAHRE EUROPAS WIRTSCHAFTSZEITUNG FÜR DEN DIREKTVERTRIEB

Initiative 20  
Nebentätigkeit 25 | mach es einfach!



KATJA PORSCH –  
GLAUBE AN DICH!

DAS LEBEN IST NICHT, WAS ES IST.  
ES IST, WAS DU AUS IHM MACHST.

**Jörg Körfer**  
LR Health & Beauty  
begrüßt den neuen CEO



**Finn Niklas Nitz**  
KI-Auswirkungen  
am Kapitalmarkt



**Dr. Johannes Fiala**  
Staatliche Zugriffsmöglichkeiten  
auf Immobilienvermögen



**Stuart MacMillan**  
tritt als President  
von PM-International  
Americas in das  
Unternehmen ein



# STAATLICHE ZUGRIFFSMÖGLICHKEITEN AUF IMMOBILIENVERMÖGEN

In der Praxis greift der Staat auf vielfältige Weise in das Immobilienvermögen ein – oft ohne förmliche Enteignung. Zu den bekanntesten Maßnahmen zählen Steuern und Abgaben: Jährliche Grundsteuern belasten jede Immobilie, beim Kauf fällt Grunderwerbsteuer an, und hohe Erbschafts- oder Schenkungssteuern können einen großen Teil des Wertes verschlingen. Daneben existieren weitere direkte und indirekte Zugriffe, etwa in Form von Sonderabgaben, Regulierungen oder Pflichtmaßnahmen. Beispiele sind:

■ **Erbschaft- und Schenkungssteuer:** Hohe Immobilienwerte führen oft zu enormen Steuerforderungen, die ohne ausreichende Rücklagen zu einer Teilveräußerung oder Liquiditätsnot zwingen können. Die Freibeträge sind begrenzt, sodass Vielvermögende meist Steuern zahlen müssen.

■ **Grundsteuer und Grunderwerbsteuer:** Diese Abgaben gelten grundsätzlich für jeden Eigentümer. Die Grundsteuer fällt jährlich an und belastet jeden Besitz, die Grunderwerbsteuer wird einmalig bei Kauf fällig. Beide mindern langfristig die Rendite oder das verfügbare Kapital.

■ **Zwangsabgaben und Beiträge:** Kommunen erheben oft zusätzliche Kosten für Infrastrukturmaßnahmen (z. B. Erschließungsbeiträge für Straßen oder Kanalschlüsse) oder Umlagen im Rahmen von Sanierungen. Solche

Zwangsabgaben können die Liquidität stark belasten, weil der Eigentümer sofort zahlen muss, auch wenn der Bau mehrere Jahre zurückliegt.

■ **Vorkaufs- und Veräußerungsrechte:** Städte und Gemeinden haben in vielen Fällen Vorkaufsrechte an Grundstücken. Beispielsweise kann die Kommune beim Verkauf Ihrer Immobilie eingreifen, um sie selbst zu erwerben (etwa im sozialen Wohnungsbau). Das gibt dem Staat indirekt Einfluss auf die Preisbildung.

■ **Regulatorische Einschränkungen:** Neue Baugesetze, Zweckentfremdungsverbote (z. B. die Einschränkung von Ferienwohnnutzung) oder strenge Umweltauflagen (zum Beispiel nachträgliche Wärmedämmungspflichten) zwingen Eigentümer zu Investitionen. Diese Vorschriften reduzieren die Flexibilität und schmälern indirekt den Verkehrswert einer Immobilie.

■ **Zwangsvollstreckung und Pfändung:** Ist eine Immobilie zur Kreditsicherung belastet und kommt der Eigentümer in Zahlungsschwierigkeiten, droht Zwangsverwaltung oder -versteigerung. Auch Pfändungen aufgrund von Steuerschulden oder anderen Forderungen sind denkbar. Dabei geht die Immobilie aus dem freien Vermögen in gerichtlich kontrollierte Hände über.

■ **Wirtschaftspolitische Risiken:** Zwar keine direkte einzelne Maßnahme, aber Währungsreformen,

starke Inflation oder neue Sondersteuern können den Wert von Immobilienvermögen real mindern. Sofern staatliche Eingriffe das Geldsystem oder die Steuergesetzgebung ändern, verlieren Immobilien fast automatisiert an Kaufkraft und Liquidität.

Insgesamt kann der Staat also indirekt auf das Vermögen zugreifen: durch Steuern, Abgaben und Auflagen, die keine förmliche Enteignung darstellen, aber eine Immobilie faktisch weniger wertvoll oder teurer im Unterhalt machen. Solche Maßnahmen nutzt Politik und Verwaltung oft, um ohne großen öffentlichen Aufschrei Geld einzunehmen oder politische Ziele durchzusetzen. Vermögende Eigentümer sollten diese Risiken stets im Blick behalten, denn sie können die Liquidität und Verwertbarkeit ihres Immobilienvermögens erheblich bedrohen.

## Ungenutzte Chancen zur Liquidität

Obwohl Immobilien oft als sichere Altersvorsorge gelten, bleiben verschiedene Wege zur Kapitalgewinnung häufig ungenutzt. Emotionale Bindung an das Objekt, Angst vor Schulden oder schlicht fehlende Information lassen Vermögende viel Kapital brachliegen. Typische ungenutzte Optionen sind:

■ **Teilverkauf oder Leibrente:** Über spezialisierte Anbieter kann ein Immobilienbesitzer einen Teil seines

Eigentums verkaufen (z. B. 25 % oder 50 %) oder gegen eine lebenslange Rente (Immobilien-Leibrente) veräußern. Dabei behält er sich ein Nießbrauch- oder Wohnrecht vor. Solche Modelle spülen sofort Bargeld in die Kasse, ohne dass man das Haus vollständig verlassen muss. Gerade für Senioren sind Teilverkauf und Leibrente interessante Alternativen zur klassischen Rente.

■ **Immobilienkredit:** Viele Eigentümer halten ihr Haus komplett schuldenfrei und blockieren damit Eigenkapital. In Zeiten historisch niedriger Zinsen kann jedoch eine ausgewogene Fremdfinanzierung sinnvoll sein. Ein Hypotheken- oder Ratenkredit auf Basis des Beleihungswerts gibt sofort Liquidität frei. Dieses Kapital lässt sich anderweitig gewinnbringender anlegen – etwa in renditestarke Wertpapiere oder als Betriebskapital. Die Zinskosten sind oft deutlich geringer als die entgangenen Erträge aus alternativen Investitionen.

■ **Wohnsitzverlagerung ins Ausland:** Wer seinen steuerlichen Wohnsitz in ein Land mit niedriger Besteuerung verlegt (etwa in die Schweiz, nach Österreich, Portugal oder Zypern), kann hohe deutsche Steuerlasten umgehen. Das betrifft vor allem die Erbschafts- und Einkommensteuer. Zwar erfordert ein Umzug erheblichen Aufwand, doch bei großen Immobilienvermögen kann dies tausende Euro jährlich sparen. In einigen Ländern wie der Schweiz

genießt man zudem starken Schutz des Privateigentums. Wer also neben einer Immobilie in Deutschland auch international denkt, kann persönliche Freiheit und Steuervorteile kombinieren.

■ **Teilvermietung:** Leerstehende Räume oder zusätzliche Wohnungen innerhalb des Hauses können vermietet werden. Selbst eine gelegentliche Vermietung (z. B. über Ferienwohnungsportale) bringt Einkommen, ohne dass die Immobilie verkauft werden muss. So wird nicht genutzter Wohnraum in Mieteinnahmen verwandelt – eine einfache Möglichkeit, nebenbei Liquidität zu generieren.

■ **Familieninterne Gestaltungen:** Oft wird übersehen, dass eine frühzeitige Übertragung von Anteilen in der Familie Steuern spart und Liquidität schafft. Beispielsweise können Kinder im Rahmen von Schenkungen begünstigt werden: Entweder durch Schenkung kleinerer Teile unter Ausnutzung hoher Freibeträge oder durch interne Darlehen an die Familie. Auch eine Auszahlung aus einer Familiengesellschaft an die Kinder kann Geld mobilisieren, wenn sich die steuerlichen Freibeträge wieder auffüllen. Diese Wege schaffen finanzielle Spielräume, bevor überhaupt Erben nachrücken.

Viele Eigentümer wissen nicht, dass ihr eigenes Haus als Sicherheit dient und erhebliche Mittel freigeben kann, statt nur still als Kapitalanlage dazu-

stehen. Sie scheuen strukturelle Lösungen oder behalten eine völlig schuldenfreie Finanzierung bei. Das Ergebnis: Das eingesetzte Kapital bleibt im Grund und Boden gebunden, obwohl es in Niedrigzinszeiten und bei steigenden Vermögenssteuern dringend genutzt werden könnte. Ein offenes Gespräch mit Experten lohnt sich fast immer, um diese Chancen zu identifizieren.

## Rechtliche Gestaltungen

Ein bewährter Weg ist die Umwandlung von Privateigentum in eine Unternehmensstruktur. So kann eine Immobilie etwa in eine Familien-GmbH oder einen Unternehmerfonds eingebracht werden. Die Immobilie wird dann Teil des Betriebsvermögens und ein Teil der Vermögenswerte kann über Anteilsübertragungen oder Gesellschafterdarlehen mobilisiert werden. Diese Struktur erleichtert Nachfolgeregelungen und erlaubt gleichzeitige Fremdfinanzierung. Ähnlich funktionieren Familienstiftungen oder Treuhandsysteme: Dort wird der Besitz ins Stiftungs- oder Treuhandvermögen überführt, während die Familie wirtschaftliche Nutzungsrechte erhält. Dadurch entzieht sich das Vermögen weitgehend dem direkten Zugriff (und auch der Erbmasse). Allerdings erfordern solche Konstrukte eine sorgfältige rechtliche Planung.

Weitere juristische Instrumente sind Nießbrauchs- und Wohnrechtsverträge: Anstatt eine Immobilie einfach zu verschenken oder zu verkaufen, kann man sich lebenslang Nutzungsrechte vorbehalten. Beispielsweise überträgt eine Person das Haus, sichert sich aber das Nießbrauchsrecht – so fließt Geld, ohne dass man das Wohnrecht verliert. Binnenfamiliäre Gestaltungen, etwa stille Gesellschafts- oder Darlehensverträge, ermöglichen ebenfalls, Immobilieneinlagen an nächste Generationen weiterzugeben, ohne formelle Grunderwerbs- oder Schenkungsvorgänge auszulösen. In allen Fällen ist notarielle und steuerliche Beratung unerlässlich, um Gestaltungen wirksam und sicher zu machen.

## Wirtschaftliche Maßnahmen

Neben juristischen Konstrukten bieten sich verschiedene finanzielle Modelle an. Ein klassisches Beispiel ist Sale & Leaseback: Eine eigens gegründete (Familien-)Gesellschaft kauft die Immobilie, und der ursprüngliche Eigentümer mietet sie

direkt zurück. Dadurch fließt sofort Kapital, während das Nutzungsrecht erhalten bleibt. Bei unternehmerischer Nutzung sind diese Mietzahlungen zudem steuerlich abzugsfähig. In der Privatnutzung lässt sich eine ähnliche Wirkung durch eine Eigentümer-Leasing-Gesellschaft erzielen, die das Haus erwirbt und an Sie verleast.

Auch herkömmliche Finanzierungsmöglichkeiten sind Teil der Strategie. Ein gut kalkuliertes Immobiliendarlehen oder eine Grundschuld erzeugt sofort Bargeld. Dieses kann in renditestärkere Anlagen investiert werden – etwa in andere Immobilien, Fonds oder Unternehmensgründungen. Wichtig dabei ist ein realistischer Tilgungsplan, der mit den Zinseinkünften in Einklang steht. Teilverkaufsmodele oder Lebensrenten (Leibrente gegen Wohnrecht) werden oft von Banken und Versicherungen angeboten, um älteren Eigentümern Kapital zu verschaffen, ohne sie sofort veräußern zu lassen. Daneben sind Investitionen in Immobilienfonds, -ETFs oder Immobilienanleihen denkbar: Sie verwandeln festes Grundkapital in börsennotiertes Geld, das flexibler einsetzbar ist. Sogar moderne Ansätze wie Tokenisierung (digitale Teilhaberscheine an einem Objekt) gewinnen langsam an Bedeutung, um Anteile eines Objekts handelbar zu machen.

Wirtschaftlich kann zudem Diversifikation helfen: Wer ausschließlich in Wohnraum investiert, kann Vermögen aufteilen – etwa durch den Zukauf von Gewerbeimmobilien, internationalen Objekten oder börsennotierten Immobilienunternehmen. So greift nicht jede Krise denselben Teil des Vermögens an. Oft legt man einen Teil des frei werdenden Kapitals kurzfristig sicher an (z. B. Tagesgeld, Staatsanleihen) und

investiert langfristig rentabler weiter. So bleibt die Gesamtliquidität immer ausreichend, selbst wenn einzelne Objekte wenig einbringen.

## Nießbrauch und Wohnrecht

Mit einem Nießbrauchrecht (§ 1030 BGB) sichert sich der frühere Eigentümer die lebenslange Nutzung der Immobilie. Er kann das Haus verkaufen oder verschenken, behält aber das Wohn- und Nutzungsrecht. Ein typisches Beispiel: Eltern übertragen ihr Haus an ihre Kinder und nehmen dafür einen Nießbrauch ein. So wird Kapital mobilisiert, während sie weiter im Haus leben können. Für das Finanzamt zählt dann meist nur der reduzierte Restwert des Objekts als Bemessungsgrundlage – das spart Schenkungs- und Erbschaftsteuer. Ähnlich funktioniert ein Wohnrecht: Ein festes Wohnrecht sichert einem Angehörigen lebenslang die Nutzung, selbst wenn das Eigentum formal wechselt. Beide Mittel gewährleisten, dass der bisherige Nutzen erhalten bleibt, auch wenn das Vermögen anderweitig entflochten ist.

## Immobilienleasing und Sale & Leaseback

Immobilienleasing ist ein weiteres Modell, um Kapital zu mobilisieren. Dabei kauft eine (Familien-)Gesellschaft die Immobilie, und der frühere Eigentümer wird gegen Zahlung einer Leasingrate Mieter. Auf diese Weise

wird das in der Immobilie gebundene Kapital sofort bar frei – der Eigentümer bleibt aber weiter Bewohner seines Hauses. Solche Leasingraten sind in der gewerblichen Nutzung steuerlich als Betriebsausgaben absetzbar.

Vergleichbar funktioniert das Sale & Leaseback: Unternehmen verkaufen ein Objekt an einen Investor und mieten es zurück. Dies schafft Liquidität bei gleichzeitiger Nutzungsrechtserhaltung. Im Privatbereich übernimmt diese Rolle oft die familiäre Kapitalgesellschaft. Durch Leasing- oder Rückmietmodelle wird gebundenes Kapital in regelmäßigen Cashflow umgewandelt.

Diese Bausteine – Nießbrauch, Gesellschaftsstrukturen, Stiftungen, internationale Konstruktionen und Leasingmodelle – erlauben es, das Immobilienvermögen nach den persönlichen Zielen anzupassen. Wer sie geschickt kombiniert, kann Erbschafts- und Steuerlasten reduzieren, Liquidität freisetzen und zugleich die Kontrolle über sein Eigentum behalten. Auf diese Weise steuern wohlhabende Immobilienbesitzer ihr Vermögen aktiv und bleiben auch in schwierigen Zeiten einen Schritt voraus.

## Ihr Anwalt für Vermögensschutz: Dr. Johannes Fiala

Wenn Sie Ihr Immobilienvermögen flexibel absichern, liquider machen und steuerlich optimieren möchten, ist die Kanzlei Dr. Johannes Fiala in München Ihr kompetenter Ansprechpartner. Dr. Fiala und sein erfahrenes Team beraten vermögende Privatpersonen umfassend – von der Familiengesellschaft über Stiftungen bis hin zu internationalen Trust-Strukturen. Nehmen Sie jetzt Kontakt auf und vereinbaren Sie ein persönliches Beratungsgespräch. Gemeinsam entwickeln wir ein maßgeschneidertes Konzept, das Ihr Eigentum schützt, Ihre Liquidität steigert und Ihrem individuellen Bedarf entspricht. Ihre Freiheit und Ihr Vermögen sind es wert.



## Dr. Johannes Fiala, PhD, MBA, MM

Dr. Johannes Fiala ist seit mehr als 25 Jahren als Jurist und Rechtsanwalt mit eigener Kanzlei in München tätig. Er beschäftigt sich unter anderem intensiv mit den Themen Immobilienwirtschaft, Finanzrecht sowie Steuer- und Versicherungsrecht. Die zahlreichen Stationen seines beruflichen Werdegangs ermöglichen es ihm, für seine Mandanten ganzheitlich beratend und im Streitfall juristisch tätig zu werden.

**Rechtsanwaltskanzlei München**  
**Dr. Johannes Fiala, PhD, MBA, MM**  
**Fasolt-Straße 7, 80639 München | T (+49) 89 / 17 90 90 – 0**  
**info@fiala.de | [www.fiala.de](http://www.fiala.de)**



# WER MACHT WAS IM DIREKTVERTRIEB?



Jeden Monat wissen,  
was im Direktvertrieb läuft

[www.network-karriere.com](http://www.network-karriere.com) · [www.initiative-nebentaetigkeit.de](http://www.initiative-nebentaetigkeit.de)

# NETWORK-KARRIERE

20 JAHRE EUROPAS WIRTSCHAFTSZEITUNG FÜR DEN DIREKTVERTRIEB