

BÖRSE EXPRESS

be INVESTOR



Schwerpunkt Vorsorgewohnungen: Aktienmärkte wanken - Betongold liegt weiter im Trend. Was Sie punkto Steuer und Recht beachten sollten - mit welchen Kosten und Renditen zu rechnen ist. Damit der Traum nicht zum Albtraum wird.

Foto: Sans Souci Group

SCHWERPUNKT

VORSORGEWOHNUNGEN

„Das Hauptargument ist die Sicherheit dank realer Werte“

Harald Fercher

harald.fercher@boerse-express.com

Marion Weinberger-Fritz, Geschäftsführerin der Raiffeisen Vorsorgewohnungserrichtungs GmbH (RVW), im Gespräch. Was eine Vorsorgewohnung im Schnitt kostet und wie hoch das Eigenkapital sein sollte.

BÖRSE EXPRESS: Frau Weinberger-Fritz, wie groß würden Sie derzeit den österreichischen Markt für Vorsorgewohnungen einschätzen? Wie groß ist ungefähr Ihr Marktanteil, bzw. wie teilt sich der Markt aus Ihrer Sicht derzeit auf?

MARION WEINBERGER-FRITZ: Eine solche Zahl ist nur schwer zu definieren, da viele Anbieter behaupten, „Vorsorge“-Wohnungen zu verkaufen. De facto sind es dann jedoch durchaus „normale“ Eigentumswohnungen mit Ausweis der Umsatzsteuer. Wir von der Raiffeisen Vorsorgewohnungserrichtungs GmbH (RVW) definieren dagegen

Vorsorgewohnungen als „Eigentumswohnungen mit Service“. Das bedeutet, dass Planrechnungen für steuerliche Zwecke, Vermietung, begleitende technische Kontrolle und Mietenpool zu erstellen sind.

Im erweiterten Segment befinden sich derzeit rund 1.300 Wohnungen auf dem Markt. Im engeren Vorsorgewohnungssegment (mit Service) sind es deutlich weniger. In Wien sind wir nach dieser Definition Marktführer.

Wie viele Wohnungen hat die Raiffeisen Vorsorgewohnungserrichtungs GmbH seit ihrer Gründung 2006 verkauft?

Rund 800 Wohnungen. Rund 500 Wohnungen werden von

ZITIERT



„Wichtig ist uns die Auswahl unserer Partner, welche die Wohnungen für uns errichten.“

Marion Weinberger-Fritz
uns über zwei Jahrzehnte gemanagt (Hausverwaltung, Vermietung, Mietenpool).



Die beste Nachfrage besteht derzeit bei Mietwohnungen zwischen 40 und 60 m².

Foto: www.ruegg-kamine.at

Die RVW ist eine kleine Spezialeinheit im Raiffeisensektor. Mit nur fünf Mitarbeiterinnen erwirtschaften wir einen Umsatz von rd. 2 Millionen Euro p.a..

Wichtig ist uns die Auswahl unserer Partner, welche die Wohnungen für uns errichten. Hier arbeiten wir mit Bauträgern mit besten Referenzen zusammen. Diese Bauträger erhalten im Gegenzug Verwertungssicherheit durch die RVW-„Abnahmegarantie“.

Welche Anleger sind ihre Hauptklientel?

Mittlerweile sind unsere "typischen" Anleger zwischen 40 und 60 mit gehobenem Einkommen. Es gibt mittlerweile auch deutliche "Ausreißer" nach unten (Alter 30) und nach oben (keine Altersgrenze: Vorsorge für Enkelkinder).

INFO ZUR PERSON

Geboren 1970 in Wien, Studium der Rechtswissenschaften. Nach einer klassischen Juristenlaufbahn (Rechtsanwaltsanwärtin) Wechsel in das Außenministerium. Danach Wechsel zur Raiffeisen NÖ-Wien, Beteiligungsmanagement. Verantwortlich für den An- und Verkauf von Unternehmen, in-

ternationale Umstrukturierungen, diverse Geschäftsführungs-, Beirats- und Aufsichtsratsfunktionen.

Gründung der RVW 2006. Seit 2011 Geschäftsführung der RVW- Schwerpunkt, Akquise, Finanzen, Presse, Personal, Recht.

SCHWERPUNKT

Was spricht für eine Veranlagung seines Geldes in einer Vorsorgewohnung?

Das Hauptargument ist die Sicherheit dank realer Werte. Was mir besonders gefällt, ist, dass ich als direkter Eigentümer keinen zwischengeschalteten Fondsmanager oder ähnliches habe, der 1. Kosten verursacht und 2. über meine Veranlagung bestimmt. Es kann definitiv nie zu einem Totalverlust des Kapitals kommen.

Darüber hinaus sind steuerliche Vorteile und vor allem ein sicheres (inflationsgeschütztes) Zusatzeinkommen aus der Miete in der Pension die Hauptgründe für ein Vorsorgewohnungs-Investment. Und wenn alle Stricke reißen, kann man immer noch selbst in die Wohnung einziehen.

Mit welcher Summe müssen Anleger mindestens rechnen, um sich eine Vorsorgewohnung leisten zu können?

Die durchschnittliche Vorsorgewohnung ist zwischen 40 und 60 Quadratmeter groß und kostet idealerweise 170.000 bis 250.000 Euro. Aufgrund der gestiegenen Grundstückspreise ist es allerdings immer schwieriger, Projekte mit diesen Preisen anzubieten. Die

„Es kann definitiv nie zu einem Totalverlust des Kapitals kommen.“

Entwickler reagieren darauf mit einer Reduktion der Wohnungsgrößen. Ideal ist ein Anteil von 50 % an Eigenkapital. Dieser kann entweder zu Beginn investiert oder im Lauf der Zeit quasi wie eine Lebens-

versicherung eingezahlt werden.

Worauf sollten Anleger beim Kauf einer Vorsorgewohnung besonders achten (Größe, Lage, etc.)? Bzw. gibt es eine bestimmte Wohnungsgröße, die sich aktuell besonders leicht vermieten lässt?

Die ideale Vorsorgewohnung hat - wie gesagt - 40 bis 60 Quadratmeter. Warum? Eben, weil dies die am stärksten nachgefragte Wohnung in der Vermietung ist und von dieser "lebt" die Vorsorgewohnung. Wesentlich ist auch, bei der Ausstattung nicht zu sparen. Wir legen besonderen Wert auf hochwertige Parkettböden, Küchen und sanitäre Anlagen - um nachhaltig Mieterlöse zu generieren, andererseits um Instandhaltungskosten gering zu halten. Die Lage sollte eben nicht die Grünruhelage sein, wie man sie sich für das Eigenheim wünscht. Die gute Anbindung an die Öffis, die Infrastruktur (Lebensmittelhändler, Schulen, Ärzte etc.) ist wesentlich bedeutender. Zu beachten ist, dass der durchschnittliche Mieter einer Vorsorgewohnung oft kein Auto hat und nicht unbedingt einen Stellplatz im Haus benötigt.

Mit welchen Nebenkosten müssen Anleger beim Kauf einer Vorsorgewohnung rechnen (in Prozent des Kaufpreises)?

Ca. 7 % für Grundbuch, Grunderwerbssteuer, Treuhänder, Notar und Finanzierungsnebenkosten. Bei uns zahlt der Käufer keine Maklerprovision.



RVW-Projekt in der Kollmayergasse in 1120 Wien.

Foto: beigestellt

PLANRECHNUNG

Angebot: Objekt in 1030 Wien

Weiter Infos gemäß Prognoserechnung f. steuerliche Zwecke:

Wohnnutzfläche: 57,74 m²

Eigenkapital ca. 117.082 €

Loggia: 3,29 m²

Kreditlaufzeit: 15 Jahre

Balkon: 14,25 m²

Mieterträge p.a.: 9.626,21 €

Nettokaufpreis: 270.324 €

Erreichung des steuerlichen Totalgewinnes im 13. Jahr nach Vermietungsbeginn.

Umsatzsteuer: 54.065 €

Bruttokaufpreis: 324.389 €

Rendite: 3,5 - 5,5%

Wie sieht aus Ihrer Sicht derzeit der optimale Finanzierungsmix für einen Anleger aus (Eigen-, Fremdkapital)?

Je nach dem, in welche Richtung man optimieren möchte. Ein höherer Eigenkapitalanteil bewirkt, dass keine Zuzahlungen zum Kredit nötig sind. Außerdem erreicht man früher den steuerlichen Totalgewinn, der einige steuerliche Rechtsfolgen nach sich zieht. Will man Rendite optimieren oder eventuell mit demselben Eigenkapital zwei Wohnungen kaufen, kommt man bei der derzeitigen Niedrigzinsphase auch mit 23 bis 40 % Eigenkapital gut durch. Die Raiffeisen Landesbank NÖ-Wien bietet derzeit übrigens als einzige Bank auch Fixzinsvereinbarungen bis zu 25 Jahre an.

In manchen Ballungszentren (wie u.a. in manchen Wiener Bezirken) sind die Immobilienpreise deutlich gestiegen. Sehen Sie die Gefahr einer Überhitzung? Wie könnten sich Anleger vor den Auswirkungen einer solchen - so es sie gibt - schützen?

SCHWERPUNKT

Derzeit sehe noch keine Überhitzung. Hintergrund ist der massive Zuzug nach Wien, der für die nächsten 20 Jahre prognostiziert wird. Da Baugrund bereits jetzt Mangelware

„2015 war das stärkste Jahr im Verkauf seit unserer Gründung. Dementsprechend haben wir im Moment ein eher knappes Angebot.“

ist, somit das Angebot an hochwertigen Wohnungen in zentraler Lage immer knapper wird, sehe ich tendenziell weiter steigende Preise. Definitiv sollten Käufer aber auf ein ausgewogenes Preis-Leistungsverhältnis achten. Auch die oben genannten Kriterien (siehe Frage 6) sollten eingehalten werden. Qualität zahlt sich jedenfalls langfristig aus.

Sie bewerben ihr Angebot mit dem Motto "Rundum-Sorglos-Paket. Was genau darf man sich darunter vorstellen?"

Der Käufer kauft bei uns eine Vorsorgewohnung und muss sich um nichts mehr kümmern, wenn er nicht möchte. Wir bieten eben die Gewährleistungskontrolle, die Vermietung und auch einen Mietenpool als zusätzliche Absicherung des Käufers vor dem Leerstand seiner Wohnung. Der Käufer bekommt zusätzlich eine Planrechnung für steuerliche Zwecke und eine monatliche Abrechnung über den Mietenpool, was die Steuererklärungen deutlich vereinfacht. Dieser Service wird derzeit nur noch von uns angeboten und kostet lediglich rund 20 Euro/Wohnung/Monat.

Welche aktuellen Projekte haben Sie derzeit u.a. in Bearbeitung?

2015 war das stärkste Jahr im Verkauf seit unserer Gründung. Dementsprechend haben wir im Moment ein eher knappes Angebot, für Nachschub im Lauf des Jahres ist aber gesorgt. Verfügbar sind derzeit Wohnungen im 21ten Bezirk



RVW-Projekt in der Leopold Ferstl Gasse in 1210 Wien.

Foto: beigestellt

(Leopold Ferstlgasse - mit perfekter öffentlicher Anbindung und dem Naherholungsgebiet alte Donau), im 11ten Bezirk (Sedlitzkygasse, diese zeichnet die ruhige Lage, Nähe zur U6 und besonders die Parks in nächster Umgebung, die an Schönbrunn erinnern, aus) und im 3ten Bezirk (Erdbergstraße, besonders schön finde ich hier - neben der perfekten Lage an der U3 das urban gardening, dass wir hier erstmals anbieten können). Neu hinzu kommen ein Vorzeigeprojekt in 1120 Wien, Nahe U6 Längenfeldgasse, und ein bis zwei weitere Projekte in 1030 Wien - Details hierzu kann ich erst geben, wenn die Baugenehmigungen vorliegen.

Danke für das Gespräch.

Zins Express

web 2.0 newsletter
jeden Mittwoch

Zertifikate Express

web 2.0 newsletter
jeden Freitag

<http://www.boerse-express.com/nl>

SCHWERPUNKT

RECHT

Die Vorsorgewohnung - rechtliche Rahmenbedingungen

Gabriele Ettl*

redaktion@boerse-express.com

Bei Vorsorgewohnungen kommt eine ganze Reihe von gesetzlichen Bestimmungen zum Tragen. Im folgenden eine Zusammenfassung der verschiedenen Rechtsmaterien, die es zu beachten gilt.

Für die Vorsorgewohnung kommen eine Reihe gesetzlicher Bestimmungen zur Anwendung: Das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) sichert das Investment des Erwerbers einer (üblicherweise) erst in Bau befindlichen Vorsorgewohnung. Die Bestimmungen über die Begründung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt sowie über die Rechtsbeziehung zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern untereinander finden sich im Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Für die Vermietung der Vorsorgewohnung sind die Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) sowie des Mietrechtsgesetzes (MRG) zu beachten.

ZITIERT



„Zum Schutz der Investition des Käufers wurde das BTVG erlassen.“

* Gabriele Ettl, Immobilienrechtsexpertin und Partner bei Wolf Theiss

bereits während der Bauphase.

Zum Schutz der Investition des Käufers eines erst in Bau befindlichen Objektes wurde das Bauträgervertragsgesetz

Der Wohnungskauf. Üblicherweise werden Vorsorgewohnungen bereits vor deren Errichtung „vom Plan weg“ verkauft. Kaufgegenstand ist eine erst zu errichtende Wohnung. Im Kaufvertrag verpflichtet sich der Verkäufer, den Kaufgegenstand zu errichten, und zum vereinbarten Übergabezeitpunkt an den Käufer zu übergeben.

Üblicherweise bezahlt der Käufer den Kaufpreis nicht erst nach Fertigstellung und Übergabe, sondern in Teilbeträgen bereits während der Bauphase.



(BTVG) erlassen. Das BTVG ist anwendbar, wenn der Käufer vor Fertigstellung des Kaufgegenstandes eine Zahlung von mehr als 150 Euro pro m² Nutzfläche zu bezahlen hat, was bei Vorsorgewohnungen üblicherweise der Fall ist. Es sieht zum Schutz der Erwerber von erst zu errichtenden Objekten *zwingende Vertragsbestimmungen*, Rücktrittsrechte und Sicherungspflichten vor.

Derart zwingende Vertragsbestimmungen des Kaufvertrages sind zum Beispiel:

- die konkrete Bezeichnung des Vertragsgegenstandes (Gebäude, Wohnung, Geschäftsraum samt Zugehör);

SCHWERPUNKT

- der Preis, sowie jene Beträge, die für Sonderausstattungen zu entrichten sind, und die Fälligkeit der Zahlungen;
- die Angabe des spätesten Übergabetermins sowie des Termins der Fertigstellung der Hauses;
- die Art der Besicherung des Kaufpreises;
- der Name des Treuhänders, sofern dieser erforderlich ist, sowie
- der Haftrücklass für Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche von 2% des Preises.

Die Bezahlung des Kaufpreises für die Eigentumswohnung wird üblicherweise dadurch besichert, dass ein Treuhänder – meist ein Rechtsanwalt oder Notar – bestellt wird, und der Kaufpreis beim Treuhänder hinterlegt wird. Der Treuhänder darf die Auszahlung des Kaufpreises an den Verkäufer erst dann vornehmen, wenn das (Mit)eigentum des Käufers an der Liegenschaft im Grundbuch eingetragen ist.

Wurde Wohnungseigentum noch nicht begründet, so ist es zusätzlich zum Abschluss des Kaufvertrages erforderlich, dass die sogenannte *Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums* im Grundbuch angemerkt wird. Im Grundbuch werden der Name des Wohnungseigentümers und die Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjektes angemerkt. Aufgrund dieser Anmerkung wird sichergestellt, dass der Käufer später tatsächlich Wohnungseigentum ohne spätere Lasten erwirbt. Spätere Lasten (wie z.B. Pfandrechte an den betroffenen Anteilen) können im Grundbuch gelöscht werden.

Darüber hinaus darf der Treuhänder die Auszahlung des Kaufpreises nur nach *Maßgabe des Baufortschrittes* entsprechend den im BTVG vorgegebenen Ratenplänen vornehmen. Erst nachdem die Eintragung des (Mit)Eigentums des Käufers im Grundbuch erfolgt und der Baufortschritt durch einen hierzu bestellten zertifizierten Sachverständigen festgestellt ist, darf der Treuhänder den jeweiligen Kaufpreisteilbetrag auf das Konto des Verkäufers überweisen.

Bei im Bau befindlichen Wohnhausanlagen wird das Wohnungseigentum im Regelfall erst nach Abschluss des Kaufvertrages und Auszahlung des Kaufpreises an den Verkäufer begründet. Zur Vermeidung von Abwicklungsschwierigkeiten wird der Treuhänder üblicherweise bereits im Kaufvertrag bevollmächtigt, den (bereits im Entwurf vorliegenden) Wohnungseigentumsvertrag nach Errichtung des Hauses und Vorliegen des Nutzwertgutachtens in Vertretung der Käufer der Liegenschaft abzuschließen. Dadurch wird möglichst weitgehend ausgeschlossen, dass ein Miteigentümer die Begründung von Wohnungseigentum blockiert oder verzögert.

Die *Übergabe* der Wohnungseigentumsobjekte muss zu einem *festgelegten Termin* erfolgen, widrigenfalls der Käufer das Recht hat, vom Kaufvertrag zurückzutreten. Bei Übergabe sollte ein Übergabeprotokoll unterfertigt werden. Der Verkäufer hat die darin festgehaltenen Mängel sodann binnen angemessener Frist zu beheben.



Die Übergabe des Wohnungseigentums muss zum festgelegten Termin erfolgen.

Foto oben: IC Projektentwicklung

Wohnungseigentum. Die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander sind im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt.

Der Wohnungseigentümer (bzw. die Eigentümerpartnerschaft) erwirbt kein Alleineigentum an "seinem"/"ihrem" Wohnungseigentumsobjekt, sondern *Miteigentumsanteile an der Liegenschaft* (samt Gebäude), *verbunden mit einem ausschließlichen Nutzungsrecht an einem Wohnungseigentumsobjekt*. Wohnungseigentum kann nicht nur an Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten begründet werden, sondern auch an KFZ-Abstellplätzen. Der Wohnungseigentümer kann sein Wohnungseigentumsobjekt frei verkaufen, vermieten oder verpfänden.

Das WEG enthält detaillierte Bestimmungen über die Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte und der allgemeinen Teile der Liegenschaft sowie über die Verwaltung der allgemeinen Teile (dazu zählen auch das Dach, die Außenhaut, Wände zwischen Wohnungseigentumsobjekten, Stiegenhaus, Lift, Gemeinschaftsräume sowie Fenster, Eingangstüren, etc.).

SCHWERPUNKT

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen, und Änderungen vorzunehmen. Dabei sind schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer zu berücksichtigen.

Bei *Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung* (sohin bei den "laufenden Geschäften", wie z.B. ordnungsgemäße Erhaltung der Liegenschaft, Bildung einer angemessenen Rücklage, angemessene Versicherung, Bestellung eines Verwalters, Erlassung und Abänderung der Hausordnung, etc) entscheidet die einfache Mehrheit der Eigentümergemeinschaft (berechnet nach Anteilen).

Bei *Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung* entscheidet entweder die Mehrheit, oder es ist Einstimmigkeit erforderlich. Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung sind alle Verwaltungsmaßnahmen, die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen. Bei nützlichen Verbesserungen oder bei Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen (solche Maßnahmen sind z.B. der Einbau eines Liftes, der Einbau eines Fitnessraums im Keller, Neuschaffung von Parkplätzen im Hof, Umstellung der Heizung auf Fernwärme, etc.) genügt ebenfalls die einfache Mehrheit der Eigentümergemeinschaft. Jedoch kann jeder der Überstimmten die gerichtliche Aufhebung des Beschlusses verlangen, wenn er durch diesen Beschluss in seinen Rechten beeinträchtigt würde, oder die Kosten nicht aus der Rücklage gedeckt werden können. Bei anderen Maßnahmen, wie z.B. Umwidmung, oder Benützungsbefreiung über allgemeine Teile, ist jedenfalls Einstimmigkeit erforderlich.

Grundsätzlich erfolgt die *Kostentragung für die Aufwendungen* der Liegenschaft (Betriebs- und Nebenkosten, oder Kosten der Erhaltung der Liegenschaft) nach Nutzwerten - sohin nach Nutzfläche unter Berücksichtigung bestimmter werterhöhender bzw. wertvermindernder Zu- und Abschläge für jedes Wohnungseigentumsobjekt. Üblicherweise wird bei Vorsorgewohnungen allerdings vereinbart, dass die Kostentragung nach der Nutzfläche erfolgt. Damit wird sicherge-

stellt, dass die Betriebskosten auf die Mieter vollständig überwältigt werden können, zumal die Betriebs- und Nebenkosten in Mietverträgen im Verhältnis der Nutzflächen zu bezahlen sind.

Dieser abweichende Verteilungsschlüssel bedarf ebenso wie Benützungsbefreiungen über allgemeine Teile der Liegenschaft einer schriftlichen Vereinbarung aller Mit- und Wohnungseigentümer, welche im Grundbuch angemerkt wird.

Die Vermietung. *Mietverträge über Eigentumswohnungen* in frei finanzierten, neu errichteten Gebäuden (Baubewilligung nach dem 8.5.1953) unterliegen dem sogenannten Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG). Dies bedeutet, dass die Mietverträge iW lediglich den Kündigungsbeschränkungen des MRG unterliegen. Die Mietzinshöhe kann daher – entsprechend Marktlage – frei vereinbart werden. Auch die Betriebskosten unterliegen nicht den Restriktionen des MRG.

Gemäß den Kündigungsbeschränkungen des MRG kann ein Mietvertrag nur dann wirksam befristet werden, wenn er schriftlich abgeschlossen wurde. Der Mietvertrag muss sohin von beiden Parteien unterfertigt werden. Des Weiteren muss der Mietvertrag eine Vertragsdauer von mindestens 3 Jahren aufweisen. Eine Höchstbefristung besteht nicht. Ist die Befristung nicht wirksam vereinbart, so ist der Mietvertrag unbefristet. Der Vermieter kann den Mietvertrag diesfalls nur aus den sehr restriktiven Kündigungsgründen des § 30 MRG kündigen.

Die Kautionszahlung ist zwingend zu verzinsen, und unverzüglich nach Beendigung des Mietvertrages zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters herangezogen wird.

Die Vermietung der Wohnungen wird üblicherweise durch den Vorsorgewohnungsanbieter abgewickelt, wodurch sichergestellt ist, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen auch entsprechend berücksichtigt werden. <

BElogs

Österreichs
Börsetagebücher

<http://www.be24.at>

SCHWERPUNKT

STEUERN

Die österreichische Immobilienbesteuerung im Wandel

Herbert Kovar*

redaktion@boerse-express.com

Die jüngste Steuerreform brachte in punkto Immobilienbesteuerung zahlreicher Änderungen. Änderungen, die sich auch auf die erzielbare Rendite von Vorsorgewohnungen auswirken können.

Das österreichische Immobiliensteuerrecht ist als besonders dynamisches Rechtsgebiet häufig von Novellierungen betroffen – jüngst durch das Steuerreformgesetz 2015/16. Gerade deshalb sollte zur Erzielung entsprechender Renditen jeder Privatinvestor über steuerrechtliche Neuerungen frühzeitig informiert sein.

Die wichtigsten steuerlichen Konsequenzen bei Erwerb einer Vorsorgewohnung

ZITIERT



„Das Immobiliensteuerrecht ist (...) häufig von Novellierungen betroffen.“

* Herbert Kovar, Tax Leader Real Estate und Partner bei Deloitte Österreich

Vorsteuerbeträge vom Veräußerer, in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Vorsteuerabzugs, anteilig an das Finanzamt rückgeführt werden müssen. Der Vorsteuerberichtigungs-

Die bei Erwerb einer inländischen Vorsorgewohnung anfallende Grunderwerbsteuer bemisst sich seit 2016 von der Gegenleistung, mindestens aber vom sogenannten Grundstückswert. Der allgemeine Tarif beträgt 3,5%. Erwerbe zwischen Familienmitgliedern sind durch die Anwendung eines Stufentarifs und die Steuerberechnung vom Grundstückswert begünstigt. Die Ermittlung des Grundstückswerts wurde mittels Grundstückswertverordnung konkretisiert.

Der Erwerb einer Vorsorgewohnung ist grundsätzlich umsatzsteuerbefreit. Das hat aber auch zur Folge, dass für Anschaffungen bzw. Großreparaturen geltend gemachte



Einkünfte aus der Vermietung unterliegen der Einkommenssteuer.

Foto links: APA/Hinterramskogler; Foto oben: APA/HELMUT FOHRINGER

zeitraum beträgt nach aktueller Rechtslage 20 Jahre. Um dies zu vermeiden, kann der Verkäufer von seinem Wahlrecht zur Umsatzsteuerpflicht der Veräußerung Gebrauch machen. Der Investor ist in diesem Fall – außer beim Vorliegen von Liebhaberei – meist dazu berechtigt, sich die 20%ige Umsatzsteuer im Rahmen des Vorsteuerabzugs vom Fiskus zurückzuholen.

Die laufende Nutzung einer Vorsorgewohnung

Aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien erzielte Einkünfte unterliegen grundsätzlich der Besteuerung mit dem progressiven Einkommensteuersatz, der ab 2016 (je nach Höhe der Einkünfte) bis zu 55% beträgt. Werden Verluste erwirtschaftet, sind diese grundsätzlich im jeweiligen Entstehungsjahr mit anderen positiven Einkünften des Steuerpflichtigen ausgleichsfähig. Ein Verlustvortrag ist für Privatinvestoren unzulässig.

Tätigkeiten, die mittel- bis langfristig keinen Gewinn erwarten lassen, sind steuerrechtlich als nicht anerkannte „Liebhaberei“ zu qualifizieren. Aus einer Liebhabereitätigkeit resultierende Verluste sind nicht mit anderen ertrag-

SCHWERPUNKT

steuerpflichtigen Einkünften ausgleichsfähig. Im Gegenzug sind aber auch Gewinne, die sich ausnahmsweise ergeben, nicht steuerpflichtig. Das Vorliegen von Liebhaberei kann der Investor widerlegen, wenn er mittels Prognoserechnung glaubhaft macht, dass innerhalb von 20 Jahren ab Beginn der Vermietung bzw. innerhalb von 23 Jahren ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen, ein Gesamtüberschuss zu erwarten ist.

Liegt keine Liebhaberei vor, kann bei Vermietung einer Vorsorgewohnung (auch ohne Nachweis der konkreten Nutzungsdauer) jährlich eine Absetzung für Abnutzung in Höhe von 1,5% steuermindernd geltend gemacht werden. Bemessungsgrundlage sind bei einem Kauf der Wohnung die Anschaffungskosten, wobei der Anteil der Anschaffungskosten, der auf Grund und Boden entfällt, auszuscheiden ist. Ohne Nachweis konkreter Sachverhältnisse sind seit 2016 grundsätzlich 40% (bisher 20%) auszuscheiden, sodass in diesen Fällen nur 60% steuermindernd abgeschrieben werden können. Diese niedrigere Abschreibung ist auch auf bereits vermietete Gebäude anzuwenden.

Davon abweichend soll laut Grundanteilsverordnung, die allerdings erst als Entwurf vorliegt, in Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern und Quadratmeterpreisen von unter 400 Euro für baureifes Land der Grundanteil weiterhin 20% betragen. Liegt ein Gebäude mit weniger als zehn Wohn- oder Geschäftseinheiten in größeren Gemeinden oder in Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern und einem Quadratmeterpreis von mindestens 400

Euro, soll der Grundanteil bei 30% liegen.

Bei einer umsatzsteuerpflichtigen Vermietung einer Vorsorgewohnung zu Wohnzwecken beträgt der Umsatzsteuersatz 10%, sofern keine Liebhaberei vorliegt.

Besteuerung des Veräußerungsgewinns

Seit 2012 unterliegen die bei Veräußerung einer Vorsorgewohnung realisierten Gewinne im Regelfall einer Besteuerung. Der Steuersatz wurde 2016 von bisher 25% auf 30% erhöht. Zudem entfällt die Möglichkeit der jährlichen Reduktion des Veräußerungsgewinns um 2% bei Veräußerungen nach Ablauf des zehnten Jahres (Inflationsabschlag). Wird zur Regelbesteuerung optiert, sind anlässlich der Veräußerung anfallende Werbungskosten seit 2016 nach den allgemeinen steuerlichen Grundsätzen abzugsfähig.

Weiters ist darauf zu achten, dass es zu einer Nachversteuerung bisher abgezogener Vorsteuern kommen kann, wenn anlässlich der Veräußerung nicht zur Umsatzsteuerpflicht optiert wird.

Fazit

In Anbetracht der Verschärfungen der Rechtslage – auch für bereits vermietete Vorsorgewohnungen – ist fraglich, ob ursprünglich geplante Renditen tatsächlich realisiert werden können. Andererseits können die geänderten steuerlichen Parameter dazu führen, dass zukünftig weniger oft von Liebhaberei auszugehen ist. Vor diesem Hintergrund ist auf jeden Fall eine kompetente projektbegleitende Beratung wichtiger denn je.<

be INVESTOR

Das
Wochenmagazin

Alle Ausgaben hier:

<http://bit.ly/1fAzgCp>