

rvw.at

*„Eine Vorsorgewohnung ist so  
aufregend, wie dem Tablet beim  
Aufladen zuzusehen.  
Und das ist richtig gut so.“*

Mag. Marion Weinberger-Fritz

**GEWINN Messe 2019**



## GRUNDIDEE DER VORSORGEWOHNUNG





## GRUNDIDEE DER VORSORGEWOHNUNG

- Erwerb von Eigentum zum Zwecke der langfristigen Vermietung
- Der Mietertrag und die Wertsteigerung der Vorsorge Wohnung sind an den Verbraucher-Preis-Index gekoppelt und damit **wertgesichert** – Inflationsschutz!
- Erwerb zur Sicherung eines zusätzlichen Einkommens



Vorsorgewohnung



Stabile Erträge,  
Wertsteigerung



Zusatzekommen,  
Pensionsvorsorge





## WICHTIGE PARAMETER FÜR VORSORGEWOHNUNGEN

Optimale Größe



Reichhaltige  
Infrastruktur



Ausgezeichnete  
Verkehrsanbindung



Funktionalität



Optimale Lage



Hochwertige  
Ausstattung

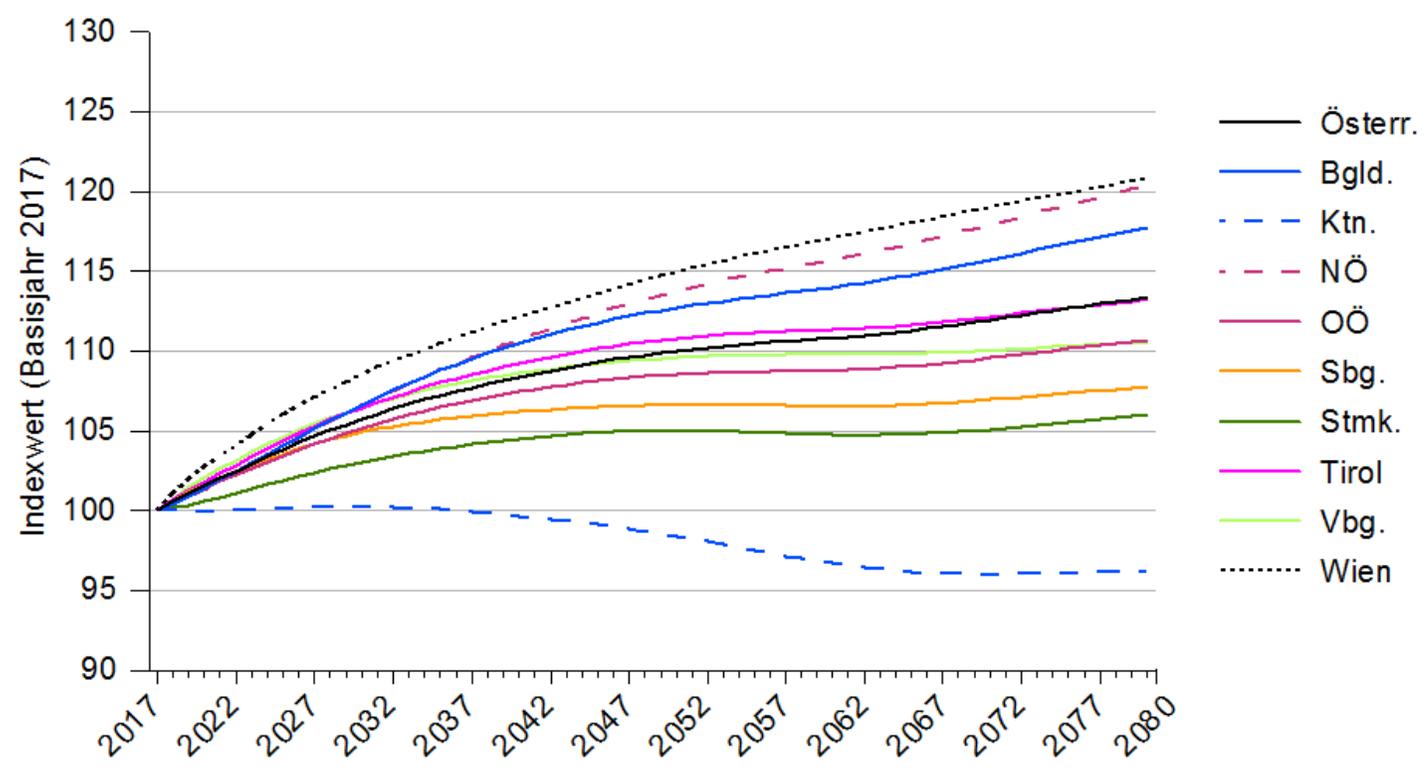




## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Wertsteigerung

**Bevölkerungsentwicklung nach Bundesländern 2017 bis 2080  
mittlere Variante**



**Vorausberechnete  
Bevölkerungsstruktur Wien:**

2019: 1.914.395  
2029: 2.029.608

**Wachstum 10 Jahre: 6%**

2100: 2.301.772

**Wachstum 81 Jahre: 20%**

Q: STATISTIK AUSTRIA. Bevölkerungsprognose 2018. Erstellt am 09.11.2018.





## WOHNUNGSMARKT IN WIEN

Inflationsschutz

### Eigentümerstruktur 2018

ca. 920.000 Wohnsitze

Wohnungseigentümer  
ca. 128.800

14%



9%

Hauseigentümer & Sonstiges  
ca. 82.800



77%

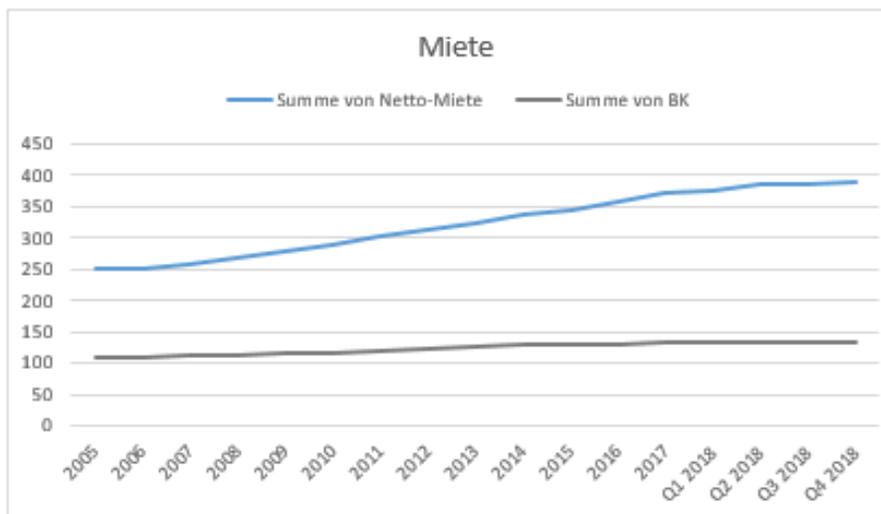
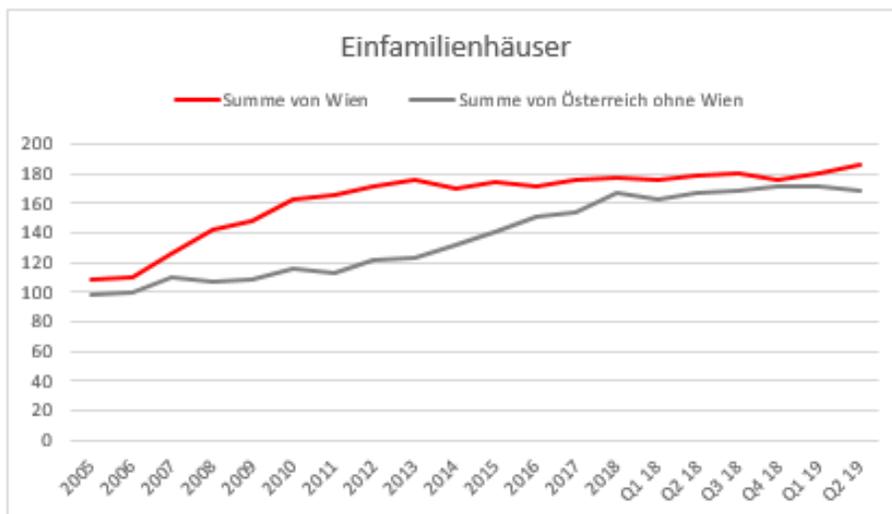
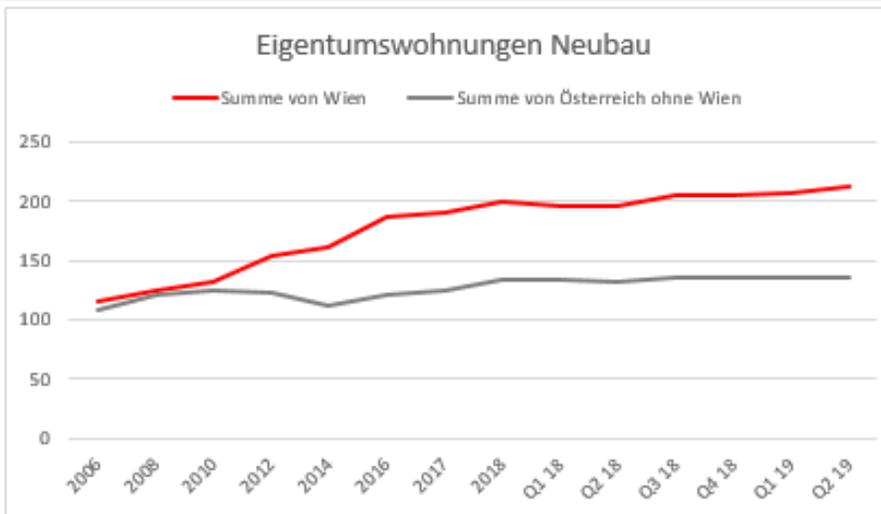
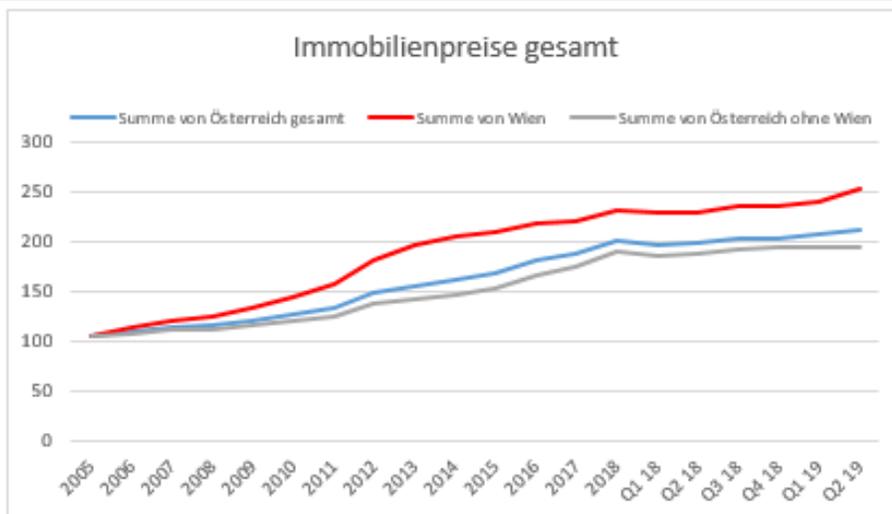
Mietwohn  
ca. 70





# ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENPREISE

Realwert





## CHANCEN UND RISIKEN

### Chancen



Steuerliche Vorteile

Wertsteigerung

Inflationsschutz

Geringer Aufwand

Realwert

### Risiken



Eingeschränkte Liquidität

Gesetzliche Fristen



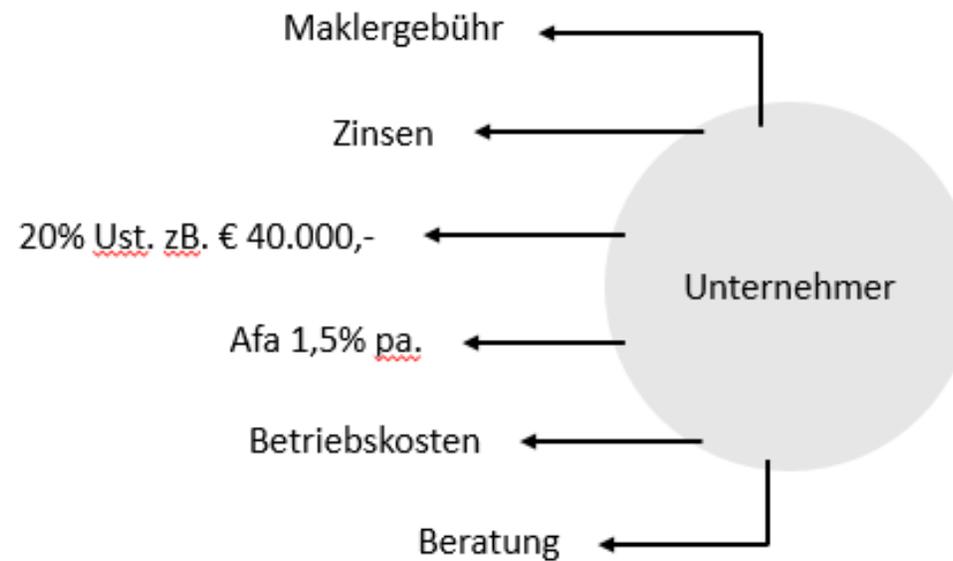


## STEUERRECHTLICHE ASPEKTE

### Steuerliche Vorteile

Durch den Erwerb von Eigentum zum **Zwecke der Vermietung** üben Anleger eine unternehmerische Tätigkeit aus.

Daraus ergeben sich folgende Steuer-Effekte:





# Liebhabeerei

## Liebhabeerei liegt vor, wenn:

- der Steuerpflichtige einen **Gesamtüberschuss** (das ist das kumulierte jährliche steuerliche Ergebnis)
- nicht innerhalb eines vorgegebenen **Beobachtungszeitraumes** (auch Prognosezeitraum genannt) erwirtschaften kann.
- Für das Erreichen eines **Gesamtüberschusses** wurde ein Prognosezeitraum von **20 plus 3 Jahren** (23 Jahren) festgelegt (keine Änderung durch das Stabilitätsgesetz 2012)
- Hoher Fremdfinanzierungsanteil bewirkt insbesondere in den Anfangsjahren steuerliche Verluste
- Vermietungstätigkeit als Einkunftsquelle oder als Liebhabeerei zu qualifizieren





## RUNDUM SORGLOS PAKET





## AKTUELLE PROJEKTE



Schopenhauerstraße 26

1180 Wien

bezugsfertig

1 Wohnung frei



Preysinggasse 29

1150 Wien

Geplante Fertigstellung: April 2020

**3 Wohnungen frei**





## AKTUELLE PROJEKTE



Huttengasse 27  
1160 Wien  
Geplante Fertigstellung: Mai 2020  
**25 Wohnungen frei**



Floridusgasse 50  
1210 Wien  
Geplante Fertigstellung: Juni 2020  
**6 Wohnungen frei**





**Raiffeisen**  
Vorsorge Wohnung



## AKTUELLE PROJEKTE



Linzer Straße 71

In Planung

1140 Wien

Vertriebsstart: November 2019

23 Wohnungen





rvw.at

Die beste  
Vorsorge  
ist eine ohne  
Nervenkitzel.

**Raiffeisen**  
Vorsorge Wohnung 

Friedrich Wilhelm Raiffeisen Platz 1  
1020 Wien  
Telefon: +43 1 533 3000  
E-Mail: vorsorgewohnung@rvw.at