

Immobilien – Hoffnung der Investoren?



Immobilieninvestitionen

- ✓ Wechsel Mietwohnung → Eigentumswohnung/Eigenheim
- ✓ Kauf Eigentumswohnung/Eigenheim → Vermietung
- ✓ Zinshaus
- ✓ Immobilienaktien & -fonds
- ✓ Bauherrenmodelle
- ✓ Vorsorgewohnung

Bauherrenmodelle

Prinzipien:

- ✓ Erwerb von Miteigentumsanteilen an einer Liegenschaft
- ✓ Meist Altbau
- ✓ Sanierung
- ✓ meist öffentliche Förderungen
- ✓ steuerbegünstigte Absetzmöglichkeiten
- ✓ Gemeinsame Vermietung

Bauherrenmodelle (I)

Kleiner Bauherr:

- ✓ kauft fast fertiges Konzept vom Anbieter
- ✓ Eingeschränktes Mitspracherecht
- ✓ Geringes Bauherrenrisiko
- ✓ weitgehende Baukostengarantie
- ✓ GrESt-Bemessung: KP der Liegenschaft+Sanierungskosten

Bauherrenmodelle (II)

Großer Bauherr:

- ✓ hohe Eigenmittel
- ✓ großes Risiko
- ✓ Mitspracherecht bei Gestaltung
- ✓ GrESt-Bemessung: KP der Liegenschaft

Bauherrenmodelle (II)

Vorteile:

- ✓ Risikostreuung, da Finanzierung durch Investorenpool
- ✓ Zukunftsvorsorge durch zusätzliche Mieteinnahmen
- ✓ Steuerliche Begünstigungen bzw. Förderungen

Bauherrenmodelle (IV)

Nachteile:

- ✓ Anteile an einer Gesellschaft, aber nicht an einer konkreten Wohnung
- ✓ unbefristete Mietverträge
- ✓ hoher Eigenkapitalanteil
- ✓ erhöhtes Risiko

Vorsorgewohnungen

Sichtweise des Anlegers:

INVESTITION!!!

- ✓ Möchte selber einmal drinnen wohnen
- ✓ vielleicht später für meine Kinder
- ✓ muss mir selbst gefallen

Vorsorgewohnungen (I)

Wichtige Parameter:

- ✓ Öffentliche Verkehrsanbindung
- ✓ Lokale Infrastruktur
- ✓ Gemeinschaftseinrichtungen
- ✓ PKW-Abstellplatz
- ✓ Hochwertige neutrale Materialien
- ✓ Größe: 35 – 50 m²
- ✓ Grundriss

Vorsorgewohnungen (II)

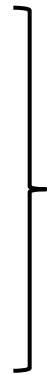
Verträge:

- ✓ Kaufvertrag
- ✓ Spezialvollmacht Treuhänder
- ✓ Wohnungseigentumsvertrag
- ✓ Mietvertrag
- ✓ Verwaltungsvertrag

Vorsorgewohnungen (III)

Kosten:

- ✓ Kaufpreis Wohnung
 - ✓ Kaufpreis Stellplatz

 - ✓ 3,5% GrESt
 - ✓ 1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch
 - ✓ 1,2% des Pfandbestellungsbetrages
 - ✓ Bearbeitungsgebühr Kredit (0,5 – 3,5%)
 - ✓ Honorar Treuhänder (1,5 – 3% des KP)
- 
- Ca.
10%
des
KP

Vorsorgewohnungen (IV)

Parameter der Prognoserechnung:

- ✓ Eigenmittelanteil
- ✓ Finanzierungsdauer
- ✓ Zinshöhe
- ✓ Miethöhe
- ✓ Inflation
- ✓ Beginnzeitpunkt Vollvermietung
- ✓ Leerstandskosten (Mieterpool)
- ✓ Erhaltungsaufwand
- ✓ Verwaltungskosten

Vorsorgewohnung (V)

Steuerthemen – Einkommensteuer:

- ✓ Verlustverwertung – Progression
- ✓ Liebhaberei – Änderung der Bewirtschaftung
- ✓ Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
- ✓ Überschussrechnung

Steuerthemen – Umsatzsteuer:

- ✓ Vorsteuerabzug – Vorsteuerberichtigung - Liebhaberei
- ✓ Steuersatz

Besteuerung Immobilienveräußerung

Neuvermögen (Erwerb nach dem 31.03.2002):

- ✓ 25% vom Veräußerungsgewinn

Altvermögen (Erwerb vor dem 01.04.2002, Umwidmung nach dem 31.12.1987):

- ✓ 15% vom Veräußerungserlös

Sonstiges Altvermögen

- ✓ 3,5% vom Veräußerungserlös

„Neue“ Immobilienbesteuerung

Vorteil:

- ✓ geringerer Steuersatz bei Verkauf innerhalb der Spekfrist

Nachteile:

- ✓ auch bisher steuerfreie Immobilienveräußerungen unterliegen nun der Besteuerung
- ✓ Werbungskosten sind nur mehr eingeschränkt absetzbar

Kontakt

Steuerberatung Mag. Rainer Tiefenböck

Vienna Twin Tower

Wienerbergstrasse 11

1100 Wien

 **504 60 17**

 **kanzlei@tiefenboeck.at**