

VERMIETEN STATT SPAREN

Altersvorsorge stellt noch immer eines der Hauptmotive dar, warum viele Österreicher in Wohnimmobilien investieren. Vor Jahren startete ein regelrechter Boom in Richtung Vorsorgewohnungen – doch was steckt eigentlich dahinter?

von Stefan Köller

Die Zielsetzung bei Immobilien-Vorsorge liegt in der langfristigen Vermietung von Wohnraum; Herangehensweise und Nutzbarkeit sind jedoch nicht immer gleich. Eine Vorsorgewohnung wird von einem Bauträger geplant und entwickelt. Anleger erwerben ein fertiges „Produkt“ – in der Regel ungeförderter, freifinanzierter Neubau. Die Vermietung erfolgt meist zum maximal erzielbaren Marktpreis.

Beim sogenannten Bauherrenmodell wird eine bestehende Liegenschaft meist unter Inanspruchnahme von Fördermitteln erworben, saniert oder neu errichtet und langfristig vermietet. Die Mieten sind reglementiert und niedrig – im Gegenzug

erhalten die Anleger Fördermittel (meist Annuitätzuschüsse). Man erwirbt ideale Anteile an einem Objekt – bspw. 5 Prozent an einem Haus. Die Mietrendite vor Steuer ist bei den Vorsorgewohnungen meist höher ab Beginn. Die Vermietungssicherheit ist allerdings aufgrund der beschränkten Mieten beim Bauherrenmodell tendenziell höher.

Effizienz und Steuereffekte

Häufig wird von Steuervorteilen gesprochen, die mit solchen Investments einhergehen. Hier ist Vorsicht geboten – man sollte da schon lieber beim Wort „Steuereffekte“ bleiben, da sich nicht automatisch bei jedem Steuerpflichtigen Vorteile ergeben. Bei einer Vorsorgewohnung kann der Großteil der Herstellungs- und Nebenkosten „nur“ auf 67 Jahre steuerlich abgeschrieben werden – eine lange Zeit, die man erst erleben muss. Beim Bauherrenmodell kann man diese Kosten auf 15 Jahre „beschleunigt“ abschreiben. Manche Nebenkosten können sofort in Abzug



ÜBER DEN AUTOR

Stefan Köller ist Unternehmens- und Vermögensberater mit Spezialisierung auf Vorsorgelösungen (Betriebliche Vorsorge, Immobilien-Vorsorge) und geschäftsführender Gesellschafter der PERICON GmbH.

gebracht werden. Daraus ergibt sich der wesentliche Effekt: Steuerlich betrachtet hat ein Bauherr in den ersten 15 Jahren mehr Ausgaben als Einnahmen – daraus entstehen Verlustzuweisungen, die mit sonstigem Einkommen gegengerechnet werden können. Eine nennenswerte Steuerersparnis (je nach Progressionsstufe) ist somit meist die Folge. Ein Vorsteuerabzug ist bei beiden Anlageformen möglich.

Modellwahl kommt vor Objektwahl

Bevor man also in Immobilien zur Altersvorsorge investieren und konkrete Projekte/Objekte prüfen möchte, sollte man das Modell überlegen. Es kommt grundlegend auf das persönliche Profil (Einkommen, Motiv für das Investment, Erwartungshaltung etc.) an. Sowohl Vorsorgewohnungen als auch Bauherrenmodelle sind attraktive Anlageformen – beide sind aber nicht gleich gut für jeden geeignet. Die Art der Eigentumsverhältnisse stellt hier einen wesentlichen Faktor dar. Erwirbt man bei der Vorsorgewohnung

parifiziertes Eigentum, so sind es beim Bauherrenmodell in den meisten Fällen ideale Anteile an einer Liegenschaft. Ein Exit bzw. die Wiederverwertung sind bei einer einzelnen Wohnung meist vorteilhafter. Dem gegenüber steht die höhere Gesamrentabilität beim Bauherrenmodell.

Bauherrenwohnungen – das Hybridmodell

Wer Wohnungseigentum besitzen und auf die Effekte einer beschleunigten Abschreibung und Förderungen nicht verzichten möchte, der ist mit dem Spezialmodell „Bauherrenwohnung“ gut beraten. Hier wird ein Bauherrenmodell umgesetzt. Nach Fertigstellung wird sofort Eigentum zugeordnet (parifiziert). Es gelten die Vorgaben der „kleinen Vermietung“, und eine individuelle Prognoserechnung ist vorzulegen. Anleger profitieren in diesem Spezialmodell von der beschleunigten Abschreibung, den Fördermitteln und einer sehr guten Vermietbarkeit bei gleichzeitigem Besitz von zugeordnetem Wohnungseigentum. ■



NORDMANNGASSE 17
1210 WIEN



MIETE | EIGENTUM | VORSORGE

NIEDRIGENERGIEWOHNNHAUS

2 - 4 Zimmer | 50 - 139 m²

Balkone | Loggien
Terrassen | Eigengärten

Fußbodenheizung, elektrische Außenbeschattung, Sicherheitstüren, Farbvideo-Türsprechanlagen, Tiefgaragenplätze mit E-Tankstellen, sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, ...

FREIZEITOASE ALTE DONAU
nur wenige Schritte entfernt



01 277 88 www.huebl-partner.com



BAUEN SIE AUF EIN SICHERES FUNDAMENT

Sie sind auf der Suche nach einem sicheren Investment oder dem persönlichen Wohnraum?

Dann sind Sie bei Raiffeisen Vorsorge Wohnung richtig.

Mit dem Kauf einer Eigentumswohnung bzw. Investment in eine Vorsorgewohnung begründen Sie hochwertiges Eigentum, schaffen lebenswerten Wohnraum und profitieren sowohl im Falle der Vermietung als auch bei der eigenen individuellen Nutzung von der langfristigen Wertsteigerung Ihres Objektes.



Schönbrunner Straße 217
1120 Wien
HNB: 21-2830/1/1/16

+43 1 533 3000

www.rvw.at