

EIGENE VIER WÄNDE

Eine Wohnung kaufen und die Kreditraten einfach vom Mieter bezahlen lassen. Für dieses Konzept stehen Vorsorgewohnungen. Empfehlenswert sind in Wien Objekte abseits der Innenstadt.

Harald Kalnits

Vorsorgewohnungen werden auch Ertragswohnungen genannt und stellen eine interessante Variante des Immobilieninvestments dar. Auf den ersten Blick locken vor allem steuerliche Vorteile: Weil man durch die Vermietungstätigkeit zum Unternehmer wird, ist die Wohnung zum Nettokaufpreis zu haben. Genauer gesagt können sich Investoren die 20-prozentige Umsatzsteuer, die beim Kauf anfällt, vom Fiskus zurückholen. Auch sind etliche laufende Ausgaben, wie Steuerberatungs-, Bau- und Sanierungskosten sowie Kreditraten steuerlich absetzbar. Allerdings muss man bedenken, dass nach 20 Jahren diese Anlageform vom Finanzministerium als Liebhaberei eingeschätzt wird, dann fallen nicht nur die Steuerbegünstigungen weg, es drohen sogar Nachzahlungen. Auch muss darauf geachtet werden, die Finanzierung der Vorsorgewohnung auf sichere Beine zu stellen. Bei Mietausfall und/oder unerwartet hohen Sanierungskosten können die Liquiditätsreserven schnell aufgefressen werden. Christian Leikam, Spezialist für Ertragswohnungen bei Trivium, einem Entwickler von Immo-Projekten, empfiehlt deshalb einen Eigenmittelanteil von 30 bis 40 Prozent, um „auf der sicheren Seite“ zu sein. Auch angesichts des steigenden Kreditzinsniveaus ist ein hoher Eigenmittelanteil von Bedeutung. Weiters steht für Leikam nicht die steuerliche Komponente, sondern tatsächlich der Ertrag im Vordergrund. Deshalb

sollen sich Investoren auch nicht von Emotionen (fehl)leiten lassen und auf Luxuswohnungen und prestigeträchtige Standorte, wie die Wiener Innenstadt, setzen: „Ertragswohnungen sind in erster Linie nicht zum ‚Herzeigen‘ da, sondern Investitionsobjekte. Innerhalb des Gürtels sind die Immobilien bereits überteuert und es ist schwer, eine entsprechend hohe Miete zu generieren, damit die Rendite noch stimmt.“ Interessanter und ertragreicher sind da schon die Randlagen, etwa im 15. und 16. Bezirk. Die Ertragswohnungen von Trivium sind dabei recht bunt über Wien verstreut, mit starker Vertretung in den Bezirken 12, 14, 15, und 20.

ABSICHERUNG

Es existiert auch eine gute Möglichkeit, sich vor unliebsamen Ereignissen wie Mietausfällen zu schützen bzw. die negativen Folgen zumindest abzufedern. Anbieter wie BA Real Invest bieten einen so genannten Mieten-Pool an. Dabei fließen die Erträge aller im Pool teilnehmenden Wohnungen nach einem nutzwertorientierten Schlüssel zusammen und werden dann auf die Wohnungseigentümer aufgeteilt. Das persönliche Leerstandsrisiko minimiert sich und durch die einheitliche Vermietung wird ein höheres Mietenniveau angestrebt. Beim Real Invest Mietenpool liegt der durchschnittliche Vermietungsgrad der Ertragswohnungen bei 98 Prozent.

BIS SECHS PROZENT RENDITE

Meist wird angestrebt, über den Mietertrag innerhalb von zehn Jahren den Ankaufpreis der Wohnung zu decken. Nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist und der Erreichung eines steuerlichen Totalüberschusses kann die Wohnung steuerfrei verkauft werden. Insgesamt ergibt sich bei Vorsorgewohnungen der Ertrag aus Mieteinnahmen, Wertsteigerung und Nutzung steuerlicher Vorteile. Nach Rückführung des Kredits bilden die monatlichen Mieterträge, die im Normalfall indexiert sind, ein Zusatzeinkommen. Welchen Ertrag dürfen sich Investoren nun von Vorsorgewohnungen erwarten? In der Branche werden oft Werte zwischen 3,5 und sieben Prozent genannt. Die Objekte von Trivium werfen – abhängig von den einzelnen Immobilien – im Schnitt eine Rendite von vier bis sechs Prozent per annum ab. Leikam: „Alles, wo ein Vierer vor dem Komma steht, bezeichne ich als vernünftige Rendite.“ Neben kleineren Entwicklern bieten übrigens fast alle großen österreichischen Banken Vorsorgewohnungen an.

TIPPS & VORTEILE

Steuer: Bei Vorsorgewohnungen werden Investoren rechtlich zu Unternehmern, wodurch sie einige Steuervorteile genießen. So kann etwa vom Kaufpreis die Umsatzsteuer zurückgeholt werden. Laufende Kosten, wie zum Beispiel Reparaturen und Kreditraten, sind steuerlich absetzbar.

Rendite: Der Ertrag einer Vorsorgewohnung setzt sich aus Mieteinnahmen der Wertschöpfung der Immobilie selbst plus den steuerlichen Vorteilen zusammen. Als Rendite der Rendite werden rund 3,5 bis sieben Prozent jährlich genannt.

Lage und Größe: Vorsicht – die schöne Wiener Innenstadtwohnung wird vielleicht nicht die gewünschte Rendite abwerfen, weil die Immobilienpreise hier überteuert sind. Empfehlenswert sind Objekte in den Randbezirken. Auch ist kleineren Wohnungen der Vorrang zu geben, weil für sie leichter Mieter zu finden sind.