

Steuerliche Veränderungen eine Bremse?

Die permanente Verschlechterungen für Immobilieninvestments seitens der Besteuerung hält immer mehr Investoren davon ab, in Immobilien zu investieren. Vor einigen Jahren waren Gewinne aus Immobilieninvestments nach zehn Jahren steuerbefreit. 2012 hat die Regierung in einer „Nacht und Nebel“-Aktion die Immobilienertragsteuer eingeführt und die Gewinne bei Immobilienveräußerungen wurden ab diesem Zeitpunkt mit 25 Prozent besteuert. Diese Steuer wurde später auf 30 Prozent angehoben. Weiters wurden in den letzten Jahren die Abschreibungsrichtlinien für Immobilien verschärft und Investitionen in Immobilien können nun nicht mehr wie früher über zehn Jahre, sondern nur mehr über 15 Jahre abgeschrieben werden. Jeder, der Immobilien besitzt, weiß aber, dass man innerhalb von 15 Jahren doch

einiges erneuern muss (z.B. Reparaturen in Vorsorgewohnungen). Muss man sich auf Basis solcher Veränderungen von einem kaufmännisch vernünftigen, risikoarmen, werthaltigen Investment abbringen lassen? Ich denke nein. Der Staat wird diesbezüglich niemals ein langfristig vertrauenswürdiger Partner sein, die Gesetze werden sich laufend ändern und wir leben in einer Zeit, in der Liberalismus nicht gerade im Vordergrund steht. Dies gilt aber nicht nur für Immobilieninvestitionen, sondern für jegliche Form des Vermögens. Wichtig für jeden Investor ist, dass sie eine vernünftige Basisentscheidung treffen, ein Investment tätigen, bei dem sie ihre Veranlagungsbedürfnisse und das gewünschte Risiko in Bezug auf die Zielrendite abwägen und vereinen. Wenn Sie eine solche Entscheidung getroffen haben, dann gehen Sie zu Ih-

rem Steuerberater und bitten ihn, das Investment steuerlich zu optimieren, dies ist aber immer nur ein Zusatzeffekt und sollte niemals die Grundlage der Investmententscheidung sein. Jedes Investment, das mit dem Argument „Steuersparnis“ getätigt wird, ist in der Regel ein schlechtes Geschäft. Immobilien sind aktuell stärker als je zuvor eine sehr vorteilhafte Investmentform. Es mangelt einfach an Alternativen, die nur annähernd ein ähnliches Rendite-Risiko-Verhältnis aufweisen.



MARIO KMENTA,
Geschäftsführer,
trivium gmbh

mario.kmenta@trivium.at