



Gute Lage, gutes Geld

Sicher und wertbeständig investieren, kalkulierbare Renditen einfahren, Steuern sparen und für's Alter vorsorgen. Klingt gut und ist es auch. Mit einer Vorsorgewohnung schlägt man mehrere Fliegen mit einer Klappe – wenn man ein paar grundlegende Dinge beachtet. von Thomas Riemer

Privat statt Staat, dieses Motto bestimmt die Zukunfts- und Altersvorsorge. Denn außer einer Grundsicherung ist in den kommenden Jahrzehnten von Vater Staat nicht mehr viel zu erwarten. Wer also seinen Lebensstandard im Alter sichern will, kommt um eigene Aktivitäten nicht herum. Spätestens seit der Dot-com-Krise baut das Anlegervolk vermehrt auf solide, „physische“ Investments ohne Überraschungen. Einer der Renner sind Vorsorgewohnungen, wie auch Karl Petrikovics, Vorstandsvorsitzender des Marktführers Constantia Privatbank AG, weiß: „Mit einer gut konzipierten Wohnung in

guter Lage hat man wirklich den Inbegriff einer sicheren Investition.“ Das kommt bei den Sparern bestens an, Petrikovics schätzt das jährliche Marktvolumen in Wien auf rund 500 Einheiten.

TRAUTES HEIM – (RENDITE-) GLÜCK ALLEIN

Das Prinzip ist einleuchtend: Der Anleger kauft eine teilweise fremdfinanzierte Wohnung, vermietet sie und zahlt mit den Einkünften die Kreditraten ab. Nach bis zu 20 Jahren ist er stolzer Besitzer des Objektes und kann entweder selbst einziehen oder mit

den Mieteinnahmen sein Einkommen bzw. seine Pension aufbessern. Bei Verkauf hat er auf einen Schlag eine meist sechsstellige Summe auf dem Tisch. Karl Derfler, Geschäftsführer der BA-CA Real Invest GmbH, nennt weitere Argumente: „Der Anleger profitiert vielfältig, konkret von grundbücherlicher Sicherheit, regelmäßigen Mieterträgen, einer langfristige Wertbeständigkeit und Wertsteigerungschancen. Nicht zuletzt wird die Volatilität des Gesamtportfolios gedämpft.“

Wer höchste Sicherheit sucht, solide veranlagen will und das nötige



KARL PETRIKOVICS, Vorstandsvorsitzender Constantia Privatbank AG:

„Eine gut konzipierte Wohnung ist der Inbegriff einer sicheren Investition.“

Kleingeld hat, ist also bestens bedient. Denn Eigenmittel sollte man schon aufbringen. Dafür „winken bei guten Vorsorgewohnungen Nachsteuerrenditen von sieben bis acht Prozent“, sagt Petrikovics. Auch Derfler zeigt sich optimistisch: „Aus heutiger Sicht wird auch ein nachhaltiges Mietpotenzial – Stichworte sind eine steigende Bevölkerungsentwicklung und mietorientiertes Wohnen – und eine Zunahme bei Single- und Zwei-Personen-Haushalten prognostiziert.“

Nicht zuletzt kann man der Finanz ein Schnippchen schlagen und kräftig Steuern sparen. Denn wer eine Immobilie zum Zweck der Vermietung erwirbt, wird steuerlich zum Unternehmer und kann den Vorsteuerabzug beanspruchen, sich also die 20-prozentige Umsatzsteuer auf den Kaufpreis aus dem Staatssäckel zurückholen. Es

gilt: Je höher der Fremdfinanzierungsanteil, desto größer die steuerlichen Vorteile. Zusätzlich können Posten wie Beratung, Finanzierung, Sanierungsmaßnahmen sowie Anlaufverluste und Kretitraten abgeschrieben werden. Derfler schränkt ein: „Voraussetzung ist, dass innerhalb von 20 Jahren ab der erstmaligen Vermietung gemäß Liebhabereiverordnung ein Gesamtüberschuss erzielt wird.“ Die Spekulationsfrist für Immobilien selbst betrage zehn Jahre. Danach sei der Veräußerungsgewinn steuerfrei. Garantiert werden kann das freilich nicht, denn der Gesetzgeber kann aktuell geltende Regelungen jederzeit kippen.

HOHE ANFORDERUNGEN FÜR BESTE ERTRÄGE

Grundsätzlich gilt, dass der Auswahlprozess mit höchster Sorgfalt abgewi-



DR. KARL DERFLER, Geschäftsführer
BA-CA Real Invest GmbH

„Der Anleger profitiert auf vielfältige Art und Weise.“

ckelt werden muss und ein höchst kompliziertes Unterfangen darstellt. Auswahl, Finanzierung, die Erfüllung (steuer-)rechtlicher Vorschriften und der laufende Betreuungsaufwand sind enorm und für Laien kaum zu bewältigen. Besser, der Investor lässt die Profis ran. Denn im Gegensatz zu Kapitalmarktprodukten wie Fonds, die breit diversifiziert sind, konzentriert er sich auf ein einziges Objekt. Damit eine vergleichbare Rendite herauskommt, muss alles stimmen, wie der Constantia-Vorstandschef weiß: „Als Faustregel kann gelten: Lage in gutem, aber nicht luxuriösem innerstädtischen Bereich oder in attraktiven Grünbezirken, das Objekt sollte etwa 20 bis 40 Wohneinheiten umfassen, es muss ein Neubau sein, und die Wohnungen sollten in der Größenskategorie zwischen 40 und 60 Quadratmetern sein.“ All dies verringert das Leerstandsrisiko – die größte Gefahr bei dieser Form der Geldanlage.

Merkmale wie zwei Zimmer, eine Einbauküche, ein ausgestattetes Bad sind Pflicht; die Marktchancen steigen, wenn Balkon oder Terrasse, Lift

und Tiefgaragenplatz vorhanden sind. Wer dann noch auf barrierefreie Zugänglichkeit achtet, kann zusätzlich punkten, denn der Bevölkerungsanteil der Senioren wird in der Zukunft weiter steigen. Will der Anleger später, – von Zipperlein geplagt –, selbst einziehen, bewähren sich diese Kriterien ein zweites Mal.

Alles Wohl und Wehe hängt jedoch vorrangig vom Kaufpreis ab. Denn was nützt die beste Lage oder schönste Miete, wenn man zuvor kräftig draufgezahlt hat. Als Richtwert gilt: Für den Kaufpreis die Lage zu 70 Prozent ausschlaggebend. Nur die verbleibenden 30 Prozent hängen von Ausstattung, Einteilung, Architektur etc. ab. Ein Blick ins Internet, in Fachzeitschriften und Marktberichte oder den „Immobilienpreisspiegel der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder“ kann nicht schaden.

KOSTEN, DIE EXTRA KOSTEN

Um die vier Wände zu bezahlen, greift man üblicherweise zur Fremdfinanzierung via Kredit. Wer hat schließlich einen sechsstelligen Betrag im Sparstrumpf? Laut Petrikovics sollte jedoch der „Eigenmittelanteil in der Regel rund 30% betragen“. Kritisch sein heißt es auch bei den Modellrechnungen des Anbieters hinsichtlich Vermiet- und Wiederverkaufbarkeit, angepeilten Mieteinnah-

men, prognostizierten Wertsteigerungen und vermeintlicher Steuervorteile. Denn diese hängen von der Prognoserechnung ab, die der Anbieter aufstellt. Besser ist, einen unabhängigen Immobilienexperten zu Rate ziehen. Die Nebenkosten sollten gleichermaßen nicht unterschätzt werden. Derfler von Real Invest holt Luft: „Fällig werden 3,5 Prozent Grunderwerbsteuer, ein Prozent Grundbucheintragungsgebühr, ca. 1,5 Prozent Treuhandkosten für Vertragserrichtung und –abwicklung. Dazu kommen 0,8 Prozent gesetzliche Darlehens-, Grundbucheintragungs- und Bearbeitungsgebühr sowie Kosten für Pfandbestellungsurkunde und Bankgarantie etc.“

Zudem muss der Investor dringend dranbleiben. Petrikovics stellt klar: „Generell abzuraten ist Investoren, die kurzfristige Anlageziele verfolgen oder sich die Möglichkeit offen halten wollen, ihre Veranlagung vorzeitig aufzulösen.“ Will oder muss der Investor nämlich vorzeitig aussteigen, kann's teuer werden. „Es drohen steuerrechtliche Konsequenzen, d.h. es muss nachversteuert werden. Ebenso kann es bei einem Notverkauf dazu kommen, dass zu einem niedrigeren Verkehrswert verkauft werden muss“, warnt Derfler von Real Invest. Aber das ist eigentlich nicht der Punkt, es geht ja um die Zukunfts- und Altersvorsorge.

AUF DEN PUNKT GEBRACHT

Private Zukunfts- und Altersvorsorge ist gefragt und unerlässlich wie nie. Auch Immobilien erleben ihre Renaissance – das Zauberwort heißt Vorsorgewohnung. Das Modell ist schnell erklärt: Die Wohnung wird in der Regel etwa 20 Jahre vor Pensionsantritt – üblicherweise mit einem Eigenanteil – erworben, von den Mieteinnahmen werden die Kreditraten getilgt.

Wird verkauft, sind Renditen zwischen 4 und 8 Prozent möglich. Im anderen Fall fettet man die Rente mit den Mieteinnahmen auf oder zieht gleich selbst ein. Auch Steuervorteile wie eine Umsatzsteuererfundierung winken. Schaut nach 20 Jahren allerdings kein Gesamtüberschuss heraus, sagt die Finanz „Geld zurück“. Da man sich für ein einziges Objekt entscheidet, ist das Konzept nicht ohne Risiko. Größe, Lage, Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Ausstattung entscheiden über Wohl und Wehe. Kommt es zum Leerstand, wird aus den eigenen vier Wänden schnell ein Kartenhaus.