

Mit 50 fängt das Leben an

Die unzähligen Baukräne beweisen, der Immobilienmarkt boomt wie nie zuvor. Seit der letzten Krise 2008 kennen die Preise nur einen Weg, den nach oben.



Die neuen Vorsorgewohnungen entstehen in der Doningasse 8 im 22. Wiener Gemeindebezirk, der aufgrund seiner ausgezeichneten öffentlichen Erreichbarkeit zu einer der beliebtesten Wohnlagen Wiens zählt, 55 Vorsorgewohnungen zwischen 42 und 90 m² sowie 32 Garagenstellplätze stehen zum Verkauf. Sämtliche Wohnungen verfügen über einen Balkon bzw. eine Loggia, Terrasse oder einen Eigengarten.

► Mit Vorsorgewohnungen kann man auch mit vergleichsweise geringem Mitteleinsatz am Boom partizipieren, sofern man früh genug einsteigt und damit die gesamten steuerlichen Vorteile abholt. Doch rechnet sich ein Einstieg mit 50 noch? Ist doch die Vorsorgewohnung eine spezielle Form der Eigentumswohnung, deren Hauptzweck es nicht ist, selbst darin zu wohnen, sondern durch Mieteinnahmen und Steigerung des Wohnungswerts das eingesetzte Kapital zu vermehren. Im Idealfall ist die Vorsorgewohnung bei Antritt des Ruhestandes ausbezahlt – die Mieteinnahmen, die bis zu diesem Zeitpunkt die Kreditraten abgedeckt haben, stehen nun zur Deckung

der Pensionslücke zur Verfügung. Optimale Laufzeit eines Investments in Vorsorgewohnungen ist, sofern man alle steuerlichen Vorteile nutzen möchte, 20 Jahre.

Mehrere Projekte, mehr Vorteil

Ifa-Vorstand DI Michael Baert differenziert: „Natürlich sollte man alle steuerlichen Vorteile mitnehmen. Aber ein Einstieg mit einem höheren Eigenkapitaleinsatz hat auch deutliche Vorteile: In diesem Fall lässt sich der Totalüberschuss schneller erreichen und das Thema Liebhaberei ist rasch vom Tisch.“ Bevor man aber zu viel Kapital in ein Projekt steckt, sollte man überlegen, es auf zwei Projekte aufzuteilen. „Das bringt mehr Ertrag.

Und ehrlich gesagt, die meisten Top-Verdiener, die Anlegerwohnungen zeichnen, machen dies nicht, um sich ihre Pension aufzubessern, sondern um Werte für die Kinder oder Enkelkinder zu schaffen.“ Baert muss es wissen, zählen doch viele Freiberufler zu seinen Klienten. „Viele davon sind in mehreren Projekten engagiert“.

Nicht außer Acht gelassen werden soll auch die niedrige Zinssituation. „In einer Niedrigzinsphase ist der Vorteil, den Zinsdienst abschreiben zu können, natürlich geringer als in Hochzinsphasen. Aus diesem Grund beobachtet Baert, dass viele seiner Klienten auf Fremdfinanzierung verzichten. „Ein großer Teil unserer Klienten will kein Darlehen. Also das, was wir erleben, ist, dass viel Geld vorhanden ist. Wenn sie fremdfinanzieren, dann überwiegend mit Fixzinsen. Wenn ich auf 15 Jahre Laufzeit einen Kredit um 2,25 % zeichnen kann, empfehle ich das. Wenn man bedenkt, dass die Zinsen auch noch steuerlich verwertbar sind, dann bin ich bei 1,25 % Nettokosten – ein historisch niedriger Wert.“

Natürlich könnte man sich eine eigengenutzte Eigentumswohnung kaufen. Dies ist aber, so viele Immobilienexperten unisono, betriebswirtschaftlich nicht sinnvoll. Idealerweise sollte man mehrere kleinere Anlegerwohnungen kaufen. Eine große Wohnung ist ein Klumpenrisiko. Hat man aber zwei, drei kleinere Einheiten, kann man bei Bedarf die Immobilien einzeln verwerten.“



Der Neubau Lorystraße 1 der Premium Immobilien AG wird als Massivbau mit Vollwärmeschutzfassade errichtet und erfüllt alle Anforderungen an ein Niedrigenergiehaus. Die Wohnungen sind zwischen 32 und 76 m² groß und sind somit ideal für die Vermietung geeignet. Die attraktiven Wohneinheiten bieten intelligente Grundrisse, durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und Freiflächen wie Loggia, Balkon, Terrasse oder Eigengarten.

Nachhaltige Anlage

Vorsorgewohnungen werden grundsätzlich zum Zweck der Vermietung konzipiert und sind somit eine Anlageform, die nicht nur ein wertbeständiges Investment in Immobilien, sondern auch eine dauerhafte Einnahmequelle darstellt. Damit die Immobilie über Jahre hinweg eine gesicherte Einnahmequelle darstellen kann, müssen viele Parameter passen – dann winkt auch für den Investor eine attraktive Rendite. Vorsorgewohnungen sind eine nachhaltige Form der Geldanlage. Auch wenn sich die Renditen in den vergangenen Jahren nach unten bewegt haben und nach Einschätzung von MMag. Louis Obrowsky, Geschäftsführer der Semper Constantia Realitäten GmbH, bei 3,25 bis 3,5 % liegen. In Relation zum Sparbuch ein Spitzenwert.

Auch wenn die Wohnungen kleiner werden: „Anleger sind heute kritischer als früher und überlegen ganz konkret, wo sie investieren.“ So setzt auch die Semper Constantia Privatbank bei ihrem Projekt in der Wiener Doningasse 8, bei dem 55 Vorsorgewohnungen zwischen 42 und 90 m² sowie 32 Garagenstellplätze zum Verkauf stehen auf Top-Ausstattung. Sämtliche Wohnungen verfügen über einen Bal-

kon bzw. eine Loggia, Terrasse oder einen Eigengarten. „Entwickelt sich eine Aktie nicht so wie erwartet, kann ich sie – wenn auch mit Verlust – rasch abstoßen, bei einer Immobilie ist dies bedeutend schwieriger“, mahnt Immobilien-Profi Obrowsky.

Vernünftiges Verhältnis

Auf jeden Fall sollte man auf einen realistischen Kaufpreis, auf eine „vernünftige“ Relation zwischen Kaufpreis und erwartbarer Miete achten. „Dabei kommt es nicht auf die bei der Erstvermietung erzielbare Miete an“, so Obrowsky. „Die Nagelprobe kommt, wenn der erste Mieter nach vier, fünf Jahren auszieht.“ Dann



„Die meisten Top-Verdiener, die Anlegerwohnungen zeichnen, machen dies nicht, um sich ihre Pension aufzubessern, sondern um Werte für die Kinder oder Enkelkinder zu schaffen.“

DI Michael Baert, Ifa-Vorstand

schlägt die Stunde der Wahrheit. Ab einem Nettokaufpreis von 4.000 Euro/m² werde es schon eng mit der Vermietung, so der Experte. Denn mehr als 1.000 Euro ist kaum jemand bereit an Miete zu bezahlen.

Vorsorgewohnungen müssen bekanntlich aus steuerlichen Gründen innerhalb von 20 Jahren einen Überschuss an Mieteinnahmen bringen. Das heißt, kaufe ich zu teuer ein und erreiche das Vermietungsziel – also den erforderlichen Totalüberschuss – nicht, schlägt die Falle zu. „Wird die Vorsorgewohnung innerhalb von 20 Jahren umsatzsteuerfrei nach Ankauf veräußert oder die Vermietungstätigkeit beendet, so muss die beim Kauf abgezogene Vorsteuer anteilig rückerstattet werden. Das heißt bei einem Verkauf beispielsweise nach fünf Jahren müssen 15/20 der in Anspruch genommenen Vorsteuer an das Finanzamt abgeführt werden. Daher sollte der Verkauf einer Vorsorgewohnung erst nach Erreichen des steuerlichen Totalüberschusses erfolgen.“ Ist diese Schwelle nicht erreicht, liegt für das Finanzamt der Fall der Liebhaberei vor. Das bedeutet nicht nur Rückerstattung der gesamten einbehaltenen Vorsteuern, sondern auch Rückzahlung der durch die Verlustzuweisungen erzielten Steuerersparnisse.

Die Grenze von 4.000 Euro/m² findet sich bei vielen Anbietern von Vorsorgewohnungen. So auch bei der Premium Immobilien AG, die erst vor Kurzem mit der Vermarktung des Projekts in der Lorystraße 1 in Wien Simmering begonnen hat. „Die Wohnungen sind zwischen 32 und 76 m² groß und sind somit ideal für die Vermietung geeignet“, erklärt Nicole Rabl, Managing Director PREMIUM PIV Immobilien Vermittlung GmbH. „Die attraktiven Wohneinheiten bie-



„Das Zinsumfeld ist attraktiv, Finanzierungen sind so günstig wie nie zuvor.“

Nicole Rabl, Managing Director PREMIUM PIV Immobilien Vermittlung GmbH

ten intelligente, fast quadratische Grundrisse, durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und Freiflächen wie Loggia, Balkon, Terrasse oder Eigengarten.“ Auch hier gilt: Top-Ausstattung. Die Wohnungen können optional mit Maßtischlerküchen und Markeneinbaugeräten ausgestattet werden und verfügen über modern gestaltete Bäder, quali-

tätvolle Parkettböden in den Wohnräumen sowie Fenster und Terrassentüren mit 3-fach-Isolierverglasung. „Die Preise liegen zwischen 3.200 bis 4.200 Euro/m². Die Wohnungen kosten also zwischen 112.000 und 260.000 Euro. „Der überwiegende Anteil der Wohnungen kostet zwischen 120.000 und 140.000 Euro. Ein attraktiver Preis, wenn man in Vorsorgewohnungen investieren will“. Auch Rabl rät, wie ihre Branchenkollegen, lieber in zwei kleinere als eine große Vorsorgewohnung zu investieren. „Das Zinsumfeld ist attraktiv, Finanzierungen sind so günstig wie nie zuvor“. Für all jene, die den mit einer Vorsorgewohnung verbundenen Verwaltungsaufwand scheuen, hat Rabl gute Nachrichten: „Wir bieten unse-

ren Anlegern ein komplettes Rundum-Service. „Auf Wunsch übernehmen wir alle mit dem Besitz einer Vorsorgewohnung anfallenden Aufgaben und Pflichten, von der Vermietung, Verwaltung und Instandhaltung bis zur Ermittlung des Überschusses der Einnahmen über die Werbungskosten.“

mn ■



„Anleger sind heute kritischer als früher und überlegen ganz konkret, wo sie investieren.“

MMag. Louis Obrowsky, Geschäftsführer der Semper Constantia Realitäten GmbH

Vorsorgewohnungen 2018 (Auswahl)

Bezirk	Straße	Wohnungsgrößen in m ²	Kaufpreis für Anleger in EUR	Kaufpreis für Eigenutzer in EUR	Entwicklungsstatus	Anzahl Wohneinheiten	Verfügbare Wohnungen	Bauträger / Anbieter
1030 Wien	Erdbergstraße 37-39	39 bis 140			Planungsphase	49	49	Breiteneder Immobilien
1030 Wien	Paulusgasse 15	34 bis 97	192.280/352.360	209.000/529.000	In Bau	66	23	Haring Group
1060 Wien	Mollardgasse 54	42 bis 125			Planungsphase	42	42	Breiteneder Immobilien
1100 Wien	Himbergerstrasse 28	35 bis 68	125.910/266.670	137.000/290.000	Planungsphase	175	168	Haring Group
1110 Wien	Lorystr. 1/Am Kanal 47	32 bis 76	113.000 bis 404.000	124.000 bis 445.000	Planungsphase	40	40	PREMIUM Immobilien
1120 Wien	Rechte Wienzeile 229	45 bis 107	152.000 bis 525.000	163.000 bis 565.000	In Bau	144	29	BUWOG AG
1130 Wien	Amalienstraße 54	49 bis 118	In Planung	In Planung	In Planung	31	31	PROJECT Immobilien Wien
1130 Wien	Auhofstraße 66a	66 bis 109	409.625/658.225	435.000/699.000	In Bau	16	10	PROJECT Immobilien Wien
1140 Wien	Breitenseerstr.47	32 bis 105	150.000 bis 573.000	181.000 bis 688.000	Planungsphase	134	104	Consulting Company
1140 Wien	Freyenthurmgarage 9	48 bis 105	276.813/599.313	309.000/669.000	In Vermarktung	34	34	PROJECT Immobilien Wien
1140 Wien	Glossystraße 41	45 bis 113			Planungsphase	30	30	Breiteneder Immobilien
1140 Wien	Leyserstraße 2	38 bis 100	164.000 bis 392.000	197.000 bis 470.000	In Bau / Fertigstellung Sommer 2018	85	4	Consulting Company
1150 Wien	Pfeiffergasse 5	44 bis 100	164.000 bis 458.000	177.000 bis 490.000	In Bau	81	13	BUWOG AG
1160 Wien	Adolf-Czettel-Gasse 6	43 bis 74	165.800/359.300	185.700 / 402.400	In Bau	52	5	Semper Constantia Privatbank
1190 Wien	Grinzing Allee 6-8	50 bis 151	noch nicht bekannt	332.000 bis 824.000	Planungsphase	43	43	BUWOG AG
1210 Wien	Schöpfleuthnergasse 11	86 bis 127	381.000 bis 634.000	414.000 bis 692.000	Fertiggestellt	46	5	Hübl & Partner Immobilientreuhand GmbH
1220 Wien	Doringasse 8	42 bis 90	176.100/400.400	195.500 / 444.400	In Bau	55	16	Semper Constantia Privatbank
1220 Wien	Drygalskiweg 11	64 bis 160	617.246 bis 839.638	648.109 bis 881.620	In Bau	10	3	Hart & Hart Bauträger GmbH
1220 Wien	Langobardenstraße 1	33 bis 122	344.314 bis 519.777	361.530 bis 545.766	Fertiggestellt	38	5	Hart & Hart Bauträger GmbH
1220 Wien	Rugierstraße 55	47 bis 112	201.000 bis 377.000	212.000 bis 557.000	Baubeginn ca. Herbst 2018	24	24	Hübl & Partner Immobilientreuhand GmbH
1220 Wien	Saltenstraße 1	42 bis 128	182.000 bis 478.000	194.000 bis 518.000	Baubeginn ca. Sommer 2018	46	46	Hübl & Partner Immobilientreuhand GmbH
1220 Wien	Siegesplatz 17	34 bis 102	183.783 bis 389.201	204.203 bis 432.446	In Planung	41	11	Hart & Hart Bauträger GmbH
1220 Wien	Stadlauerstrasse 64	31 bis 94	125.400/421.000	159.000/458.000	Planungsphase	408	358	Haring Group
6780 Schruns	Außerlitzstraße 25	65 bis 136	409.500 bis 757.000		Planungsphase	30	15	Alpstein
8020 Graz	Alte Poststraße 98	22 bis 77	74.400 bis 246.400	85.600 bis 283.400	In Bau	30	20	WEGRAZ
8020 Graz	Bodenfeldgasse 13	22 bis 77	74.400/246.400	85.600 / 283.400	In Bau	30	20	Semper Constantia Privatbank
8020 Graz	Grenadlergasse	36 bis 75	3.200 bis 4.200	3.600 bis 4.800	Baubeginn Frühjahr 2018	27	5	Anlegerwohnung.co.at
8052 Graz/Wetzelsdorf	Burenstraße	37 bis 67	2.600 bis 3.200	2.990 bis 3.780	Baubeginn Frühjahr 2018	19	12	Anlegerwohnung.co.at
8053 Graz	Grazerfeldstraße 7	36 bis 81	105.410 bis 227.030	119.490 bis 258.360	In Bau	58	20	WEGRAZ
8073 Feldkirchen/Graz	Flughafenstraße	47 bis 96	2.000 bis 2.680	2.260 bis 2.900	In Bau	56	38	Anlegerwohnung.co.at
8990 Bad Aussee	Mecseypromenade 396	50 bis 99		151.000 bis 382.000	Fertiggestellt	12	3	WEGRAZ