

Thema: Wolfgang Schnopfthagen

Autor: VON PATRICK BALDIA

# Das Comeback der Anlagewohnung

**Investment.** Vor allem die zurückgehenden Zinsen machen Anlagen wieder interessant. Die geringe Neufächenproduktion wird das künftige Angebot allerdings begrenzen.

VON PATRICK BALDIA

Nach einer längeren Pause steigt auch unter Anlegern der Appetit auf Immobilien. Wobei Marktbeobachter betonen, das Interesse an Betongold sei grundsätzlich immer da gewesen, angesichts des herausfordernden Umfelds mit hohen Zinsen und stotterndem Konjunkturmotor hätten jedoch viele von Investitionen abgesehen und zugewartet. „Aktuell erleben wir jedoch eine deutliche Trendwende: Die Rahmenbedingungen haben sich spürbar verbessert, und das Interesse, wieder in Eigentum zu investieren, wächst“, sagt Wolfgang Schnopfthagen, Geschäftsführer der J&P Immobilienmakler. So würden steigende Mieten für attraktive Renditeperspektiven sorgen, während sinkende Zinsen die Finanzierungsmöglichkeiten deutlich verbessern. „Wir erwarten in den kommenden Monaten ein echtes Comeback in diesem Segment.“

## Zeit für Betongold

„Eine gute Zeit, als Privater in Immobilien zu investieren“, sagt Peter Weinberger, Sprecher von Raiffeisen Immobilien Österreich. Wie beliebt Betongold als Veranlagungsform ist, zeigt eine aktuelle Studie im Auftrag des Immobilienmaklerverbands. Demnach geben 52 Prozent der Befragten Sicherheit als Hauptmotiv für ein Investment an, gefolgt von einer als positiv empfundenen Wertentwicklung (46 Prozent), Wunsch nach Kapitalerhalt und langfristiger Wertesicherung (43 Prozent).

„Die Vorsorgewohnung eignet sich besonders für Privatpersonen mit höheren Investitionsvolumina, langfristiger Anlageinteresse und stabilem Einkommen“, erklärt Bernd Winter, Partner bei der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft BDO Österreich. Ein Vorteil gegenüber Bauherrenmodellen, die typischerweise Förderungsmöglichkeiten nutzen und daher in ihrer Mietpreisgestaltung eingeschränkt

wären, sei, dass die Vermietung von Vorsorgewohnungen meist keiner gesetzlichen Deckelung unterliege.

Per Definition handelt es sich um eine aus Eigen- oder Fremdmitteln finanzierte Eigentumswohnung, die langfristig vermietet wird. Nachdem mit den Mieteinnahmen der Kredit zurückgezahlt wird, können spätere Geldflüsse zur Pensionsaufbesserung genutzt werden. Dazu kommen steuerliche Vorteile: Erwirbt man nämlich Wohnungseigentum zwecks Vermietung, kann man sich die Umsatzsteuer vom Finanzamt zurückholen, sofern nicht die Kleinunternehmerregelung in Anspruch ge-

nommen wird. Auch kann die bei Reparatur-, Instandhaltungs-, Verwaltungs- und Steuerberatungsausgaben gezahlte Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend gemacht werden. Andererseits muss man die mit den Mieten eingenommene Umsatzsteuer (von zehn Prozent) an den Fiskus zahlen. Bei einer Anlegerwohnung steht die Kapitalanlage bzw. die Wertsteigerung im Vordergrund.

Vorsorgewohnungen gelten als relativ krisensicher und vor Inflation geschützter Sachwert. Gerade in Ballungszentren wie Wien mit pulsierendem Mietmarkt sollte sich das Leerstandrisiko bei einem neuen Objekt in Grenzen halten. Im Auge zu behalten sind auch etwaige Sanierungspflichten. Weitere Risiken: Zinsentwicklung, gesetzliche Regulierungen im Mietrecht. Bei einer Investitionsentscheidung ist zu bedenken, dass das Kapital über Jahre hinweg gebunden ist.

## Achtung vor Liebhaberei

„Während die steuerlichen Aspekte beim Bauherrenmodell durch den Anbieter überwacht und nachverfolgt werden, muss der Investor bei Vorsorgewohnungen selbst am Ball bleiben“, sagt Winter. In beiden Fällen sei vorab eine Liebhabereibeurteilung vorzunehmen: der Beweis, dass innerhalb von 25 Jahren ein To-

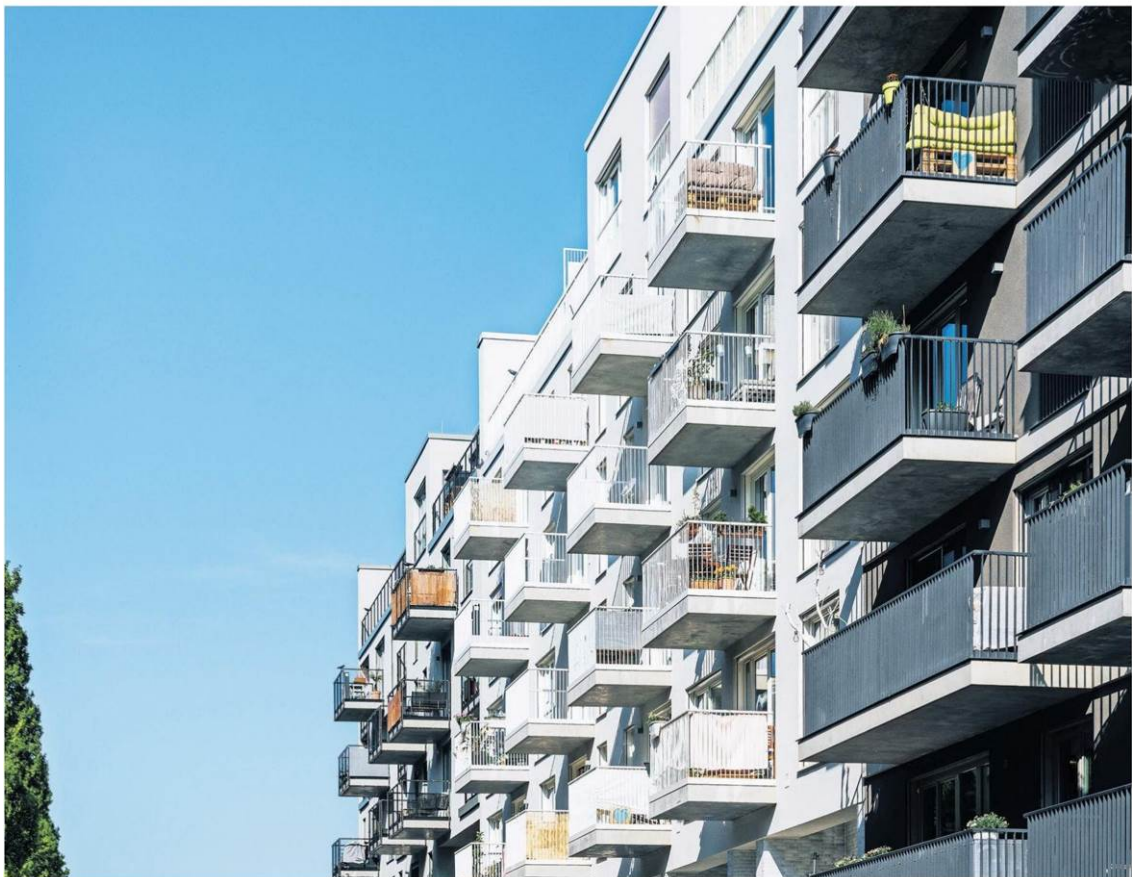
talüberschuss erzielt wird, es sich bei der Vermietung also um eine steuerlich relevante Einnahmenquelle handelt. Nach Ablauf dieser Frist kann man über die Wohnung frei verfügen. Oberste Priorität habe eine langfristige Mietauslastung, erklärt Jelena Pirker, Leitung Wohnen Eigentum

bei der Örag. Daher stehen Neubaugewohnungen - „mit ihnen kann man das Maximum herausholen“ - in zentralen Lagen mit U-Bahn-Anbindung im Fokus. „Am liebsten wird in Objekte mit rund 40 Quadratmetern Größe investiert.“ Solche Wohnungen haben mehr Zielgruppen, aufgrund der hohen Preise wird auf kleinere Einheiten gesetzt.

„Wichtig sind effiziente Grundrisse sowie direkt aus der Wohnung begehbbare Freiflächen“, weiß Pirker. Bei der Ausstattung zählt Qualität, etwa hochwertige Küchen. „Mit Neubauten sind nur auf den ersten Blick mehr Kosten verbunden“, hält Pirker fest. Man müsse sich fürs Erste keine Gedanken über Sanierungen machen. „Die Neufächenproduktion ist niedrig, das Angebot wird zurückgehen“, sagt Schnopfthagen. Angesichts der Verknappung kann von steigenden Preisen ausgegangen werden. Letztere sind im Übrigen im Neubaubereich auch während der jüngsten Krise nicht zurückgegangen. „Aber wieder leichter zu finanzieren“, fügt Pirker hinzu.

**Thema:** Wolfgang Schnopfhagen

**Autor:** VON PATRICK BALDIA



Anlagetipp der Fachleute: kleine Neubauwohnungen mit Freiflächen . Getty Images/Nikada