

**Postgradualer Universitätslehrgang  
"Immobilienmanagement und Bewertung"**

**Rendite einer Vorsorgewohnung**

als Ergebnis aus Kaufentscheidung, optimaler Nutzung der Steuervorteile,  
effizienter Vermietung und Ausstiegszeitpunkt sowie Verkaufspreis

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades eines  
„Master of Science (Real Estate – Investment and Valuation)“

Betreuer: Ing. Mag. Walter Stingl

Eva Bretterklieber

Vösendorf, März 2008

### Eidesstattliche Erklärung

Ich, **Eva Bretterklieber**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "Rendite einer Vorsorgewohnung", 62 Seiten, gebunden, selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, am

\_\_\_\_\_

Datum

\_\_\_\_\_

Unterschrift

# Inhalt

1	Einleitung und Vorgehensweise .....	2
2	Was ist eine Vorsorgewohnung?.....	4
2.1	ALT oder NEU – Veranlagungsdauer .....	5
3	Auswahl der richtigen Vorsorgewohnung .....	7
3.1	Lage allgemein.....	9
3.2	Lage im Haus .....	10
3.3	Grundriss .....	11
3.4	Lärm.....	12
3.5	Gesamtzustand des Hauses .....	13
3.6	Zustand der Wohnung.....	14
3.7	Ausstattung der Wohnung .....	17
3.8	Kosten.....	19
4	Steuerliche Betrachtung einer Vorsorgewohnung .....	25
4.1	Die Umsatzsteuer.....	25
4.2	Die Einkommenssteuer .....	29
5	Die Vermietung .....	40
5.1	Der Mietzins .....	40
5.2	Die Vertragsdauer .....	43
5.3	Welche Möglichkeiten für die Mietersuche hat der Eigentümer der Wohnung?.....	43
5.4	Vorteile – Nachteile und Konsequenzen der einzelnen Varianten.....	44
6	Die richtige Mieterauswahl .....	52
6.1	Nach welchen Gesichtspunkten kann der Vermieter eine Entscheidung treffen? .....	54
7	Die Verwaltung der Wohnung .....	57
8	Ausstieg aus der Anlage durch Eigennutzung, Verkauf, Schenkung oder Übertragung von Todes wegen .....	59
9	Schlussfolgerung .....	65
	Zusammenfassung .....	66
	Literaturverzeichnis.....	67
	Abbildungsverzeichnis .....	67
	Bildnachweis.....	68
	Formelverzeichnis .....	68
	Tabellenverzeichnis .....	68

# 1 Einleitung und Vorgehensweise

Besonders in den letzten Jahren wurde das Thema Altersvorsorge, angeheizt durch die Diskussionen über die Pensionsreform, brandaktuell. Altersvorsorge soll eine sichere Anlage sein, um Ersparnisse aus der Zeit der Erwerbstätigkeit im Alter auch wirklich zur Verfügung zu haben, daher bieten sich Immobilien als Investment an. Für viele Anbieter von Wohnungen, die zur Vermietung bestimmt sind, war das eine wichtige Unterstützung in ihren Marketingmaßnahmen. Die Sicherheit dieser Anlageform steht bei der Werbung an erster Stelle.

Da der Anleger neben dieser Kapitalsicherheit aber auch eine Rendite für das eingesetzte Kapital erwartet, soll diese Arbeit die einzelnen Faktoren, aus denen sich die Rendite zusammensetzt, aufzeigen. Es gibt keine allgemein gültige Formel die Rendite zu berechnen, wie es z. B. bei Sparbuchzinsen möglich ist. Viele unterschiedliche Faktoren haben Einfluss auf die Rendite und können diese positiv wie auch negativ beeinflussen. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit sollen diese Faktoren erläutert werden, die Risiken aufgezeigt und in vielen Fällen auch mögliche Verbesserungsvorschläge unterbreitet werden.

Da die meisten Punkte, die die Rendite beeinflussen bereits vor oder während des Kaufes zu berücksichtigen sind, sollten die Überlegungen entsprechend frühzeitig angestellt werden.

Etliche beschriebene Erkenntnisse beruhen auf meiner jahrelangen Erfahrung bei der Vermietung von Wohnungen, die auch bei der Befragung von Kollegen bestätigt wurden.

Für den Leser soll diese Arbeit ein Gedankenanstoß sein, um die am Markt befindlichen Angebote kritischer zu sehen und die versprochenen Renditen zu hinterfragen.

Die Arbeit geht in den einzelnen Kapiteln näher auf die Faktoren ein, die die Rendite beeinflussen. Der Leser erhält einen Einblick wie er auch selbst die Rendite beeinflussen kann bzw. unbewusst beeinflusst.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen habe ich den, im Literaturverzeichnis genau aufgelisteten, Büchern entnommen. Die beschriebenen Erfahrungen wurden einerseits selbst gemacht und andererseits mit den Erkenntnissen von Maklerkollegen verglichen, um den Inhalt möglichst objektiv zu gestalten.

Durch einige auf diversen Fachmessen geführte Gespräche mit Anbietern von Vorsorgewohnungen, bzw. deren Vertreter konnte ich mir einen Überblick über das Angebot machen. Die Qualität und die Richtigkeit der Aussagen bei den einzelnen Beratungsgesprächen war sehr unterschiedlich. Kaufinteressenten sollten daher unbedingt unterschiedliche Angebote einholen.

Eine exakte zahlenmäßige Renditeberechnung ist hier nicht möglich, da diese sehr stark von der Einkommenssituation des Anlegers und somit von der Steuerkomponente abhängt, deren Ersparnis nur individuell vom Steuerberater ermittelt werden kann. Ein weiterer instabiler Faktor ist die Fremdfinanzierung. Die Kosten dafür und die angebotenen Möglichkeiten ändern sich laufend. Daher kann hier keine pauschale Formel für die Rendite angeboten werden.

## **2 Was ist eine Vorsorgewohnung?**

Eine Vorsorgewohnung ist eine Eigentumswohnung, die zum Zwecke der Vermietung mit Ertragserzielung erworben wird.

Immer mehr Anleger wenden sich dieser Form der Immobilienveranlagung zu. Die zunehmende Verunsicherung über die Zukunft unseres Pensionssystems und die damit in Zusammenhang stehende intensiv beworbene private Pensionsvorsorge haben in den letzten Jahren eine große Anzahl von Erwerbstätigen zum Nachdenken bewegt. Und gerade bei der Altersvorsorge spielt die Sicherheit eine sehr große Rolle.

Durch mögliche Schwankungen bei Aktienkursen ist diese Anlage nicht für die Pensionsvorsorge geeignet.

Dagegen ist die Wertbeständigkeit einer Wohnung eine verbücherte Sicherheit, die im Notfall immer noch verkauft werden kann. Auch wenn die versprochene Rendite nicht erzielt wird, das Nominale, also der Kaufpreis der Wohnung ist über lange Zeit stabil.

Und gerade diese greifbare Sicherheit ist für viele unerfahrene Anleger eine Beruhigung. Steuervorteile, die unter bestimmten Voraussetzungen zum Tragen kommen und ein gewisses Entwicklungspotential, das heißt eine vom Anleger mittelbar beeinflussbare Rendite ergänzen die Vorteile dieser Anlageform.

### **Wie sehen die Anbieter die Unterscheidung?**

Die Vorsorgewohnung ist zumeist ein klassisches Finanzprodukt der großen und etablierten „all-inclusive“ Anbieter. Diese punkten mit ihrer langjährigen Erfahrung, mit den reibungslosen Abläufen, mit dem Komplettangebot aller Dienstleistungen, sodass der Anleger weder Branchenkenntnisse haben muss, noch Zeit für die Betreuung seines Investments aufbringen muss. Diese „all-inclusive“ Angebote beziehen sich aber fast ausschließlich auf Objekte in neu zu errichtenden Immobilien.

Die Ertragswohnung ist ebenfalls eine Eigentumswohnung, die zur Vermietung bestimmt ist. Diese ist zumeist gebraucht, hat ein zurückliegendes Baujahr und bedarf sehr oft einer entsprechenden Sanierung bzw. Adaptierung. Die Adaptierung kann sich sowohl auf bauliche Maßnahmen aber auch auf rechtliche Schritte beziehen. Nicht selten werden dabei auch ganze Zinshäuser

von Anlegern gekauft. Auch dafür gibt es erfahrene Anbieter, aber auch kleinere Bauträger, die zwar oft mehr Engagement und Fachwissen mitbringen als der einzelne Mitarbeiter einer großen Gesellschaft, deren Auswahl vom Anleger allerdings mehr Fachwissen fordert. Gerade diese kleinen Anbieter kümmern sich oft besser um die individuellen Produkte, die auf die finanziellen bzw. steuerlichen Erfordernisse des Anlegers eingehen.

## 2.1 ALT oder NEU – Veranlagungsdauer

Diese Frage ist nicht mit zwei Sätzen zu beantworten. Jeder Anleger sollte sich diese beiden Möglichkeiten erklären lassen und für sich entscheiden. Nachstehende Erläuterungen zur finanziellen, rechtlichen und steuerlichen Betrachtung sollen dieses Thema ebenfalls näher beleuchten. Eine endgültige Entscheidung hängt allerdings von den individuellen Umständen des Anlegers ab. Eine entsprechende Analyse der Einkommenssituation in Hinblick auf die steuerlichen Möglichkeiten ist daher unumgänglich.

<b>ALT</b>	<b>NEU</b>
Günstiger Kaufpreis	Höherer Kaufpreis
Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bei Sanierung betreffend Ausstattung, oft auch beim Grundriss	Vorgegebene Ausstattung durch den Errichter, große Auswahl an verschiedenen Grundrissen
Bessere Lageauswahl, da gebrauchte Eigentumswohnungen in allen Lagen angeboten werden.	Eingeschränkte Lageauswahl (die Anbieter haben meist 1-3 Projekte gleichzeitig im Angebot)
Miteigentümer sind zumeist Eigennutzer und haben daher andere Interessen als ein Eigentümer, der vermietet.	Mit wenigen Ausnahmen vermieten alle Eigentümer und haben daher die gleichen Interessen.
Einschränkungen in der Mietvertragsgestaltung und im Einzelfall in der Mietzinsbildung durch das MRG. Genaue Prüfung des Anwendungsbereichs ist erforderlich. Ausnahmen siehe Seite 38	Nur die Mietzinsbindungsvorschriften des MRG sind nicht anzuwenden, dadurch großer Gestaltungsfreiraum bei der Mietzinsbildung.
Keine Konkurrenz innerhalb des Hauses bei der Vermietung durch Alternativangebote im selben Haus.	Großes Konkurrenzangebot im selben Haus. Komplettangebot des Anbieters spart Zeit und erfordert bei kompetenter Beratung weniger Fachwissen vom Anleger. Risikostreuung der Leerstehung bei Mietenpool, professionelles Marketing.

**Tabelle 1: Vergleich zwischen gebrauchter u. neuer Wohnung**

Empfehlenswert ist diese Form der Veranlagung allerdings nur wenn sie unter dem Gesichtspunkt der Langfristigkeit gesehen wird. Entsprechend der Ausnutzung der steuerlichen Möglichkeiten kann ein Veranlagungszeitrum, der kürzer als 10 Jahre ist, nicht empfohlen werden. In den meisten Fällen ist ein Verkauf oder eine Eigennutzung auch erst viel später möglich. Ein Ausstieg ist zwar innerhalb dieser Zeit möglich, die in Anspruch genommenen Steuervorteile werden allerdings nachversteuert, was nur für den Notfall in Betracht gezogen werden soll.



### 3 Auswahl der richtigen Vorsorgewohnung

Die richtige Auswahl der Vorsorgewohnung ist der Grundstein für den eigentlichen Erfolg, bzw. ob die Rendite die Anlageform rechtfertigt.

Was sind die Auswahlkriterien einer Vorsorgewohnung?

Eine sehr verbreitete Meinung über die drei wichtigsten Auswahlkriterien lautet: LAGE LAGE LAGE!

**Einer der wichtigsten Punkte für den wirtschaftlichen Erfolg ist auf die Vermietungsdauer gesehen eine geringe Leerstandsrate.** In den Monaten in denen die Wohnung leer steht, verliert der Eigentümer nicht nur die Mieteinnahmen, sondern er hat auch zusätzlichen Kosten durch die Bezahlung der Betriebskosten. Die geringe Leerstandsrate ist sehr stark von der Auswahl der Wohnung abhängig. Die Kriterien für eine leichte Vermietbarkeit und somit die Auswahlkriterien für den Wohnungskäufer sind:

- **Lage allgemein wie Umfeld, öffentliche Verkehrsanbindung, Infrastruktur usw.**
- **Lage im Haus wie Ausrichtung, Stockwerk usw.**
- **Grundriss**
- **Lärm**
- **Gesamtzustand des Hauses**
- **Zustand der Wohnung**
- **Ausstattung**
- **Kosten**

Die drei letzten Kriterien betreffen natürlich hauptsächlich die gebrauchten Eigentumswohnungen, da bei neuen Wohnungen der Zustand ohnehin erstklassig sein sollte, wenn man von Bauschäden oder sonstigen Haftungsfällen absieht, die hoffentlich nicht auftreten.

Was sagt also ein Immobilienmakler auf die Frage welche Wünsche ein Wohnungsmieter hat, bzw. was für diesen die Auswahlkriterien sind?

Frage an Irene Schrack von Schrack Immobilien, 1180 Wien, die laufend Vorsorgewohnungen vermietet.

Antwort: Ein gut geschnittener Grundriss, eine helle ruhige Wohnung, mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung, entspannter Parkplatzsituation, guter Infrastruktur was die Nahversorgung betrifft, Grünerholungsbereiche sollten auf jeden Fall zu Fuß erreichbar sein, die Innenstadt soll in gut erreichbarer Nähe und ein paar nette Lokale ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung sein. Das sind die Kriterien, die auf viele Kunden zutreffen. Natürlich gibt es noch individuelle Bedürfnisse, die auch von der Wohnungsgröße abhängen.

Bei speziellen Singlewohnungen, die allerdings auch fast immer auf zwei Räume Wert legen, also zumindest ein kleines separates Schlafzimmer bevorzugen, ist oft die Uni-Nähe ein wichtiges Kriterium. Gerade die Singles tendieren eher zur Stadtnähe und weniger zum Grünbereich. Sie gehen öfter mal weg und haben auch mit Lärm weniger ein Problem.

Anders bei den größeren Wohnungen, also den Familienwohnungen, die mind. 3 Zimmer haben sollten. Die Familien legen mehr Wert auf Grünflächen, Spielplätze, gute Kindergärten bzw. Schulen in der Nähe. Sie legen eher Wert auf Balkone und Gärten und suchen eine ruhige Wohnung, denn sie sind abends ja öfter zu Hause. In dieser Kategorie sollte auch die Küche größer und besser ausgestattet sein, denn Familien kochen viel mehr als Singles.

Natürlich weis auch der Kunde, dass nicht alles möglich ist und ist bereit Kompromisse einzugehen. Je mehr Kriterien eine Wohnung aber erfüllt, desto schneller ist sie vermietet, desto kürzer ist also der Leerstand.

***Da die Leerstandsdauer für die endgültige Rendite maßgeblich verantwortlich ist, sollte der Käufer einer Eigentumswohnung also im Sinne einer besseren Vermietbarkeit die aufgezählten Kriterien genau beleuchten.***

Der Anleger soll auf keinen Fall die Wohnung nach seinem Geschmack und seinen Vorlieben auswählen. Eine Wohnung, die als Anlage gedacht ist und zur Vermietung dienen soll, soll auf jeden Fall auf einen breiten Interessentenkreis zugeschnitten sein. Der Grundriss soll universell sein und die Ausstattung in Farbe und Stil möglichst neutral und über lange Jahre hinweg zeitgemäß, auch wenn der Anleger selber einen ganz anderen Stil bevorzugt und selber in einer wesentlich größeren Wohnung lebt.

### **3.1 Lage allgemein**

Da ruhige Wohnungen bevorzugt werden und zumeist nicht alle Räume hofseitig ausgerichtet sein können, empfiehlt sich generell eher eine Seitenstraße. In extrem befahrenen Straßen, in denen vielleicht noch eine Straßenbahn fährt, bringt oft nicht einmal die Hoflage die gewünschte Ruhe.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ja in unmittelbarer Nähe erwünscht, wenn es sich allerdings um Straßenbahn oder Autobus handelt, sollen sie möglichst eine Gasse weiter ihre Streckenführung bzw. Haltestelle haben. Noch beliebter ist die U-Bahn, wenn sie in max. 5 min. zu Fuß erreicht werden kann. Öffentliche Verkehrsmittel sollen eine gute Erreichbarkeit des Zentrums ermöglichen, ohne oft umsteigen zu müssen.

Zur guten Lage zählt unbedingt die Infrastruktur. Ein bis zwei Nahversorger verschiedener Preisstruktur sollten in unmittelbarer Nähe sein. Den täglichen Bedarf will der Mieter auf jeden Fall zu Fuß erledigen können. Für den Wocheneinkauf ist man dann eher bereit das Auto zu bemühen und zu einem großen Supermarkt zu fahren. Ein oder zwei nette Lokal in der näheren Umgebung, wenn man einmal nicht kochen oder den Pizzaservice bemühen möchte, werten die Lage auf.

Wie schon aus der Antwort von Frau Schrack hervorgeht, ist die Nähe zu Grünanlagen und andererseits die Nähe zur Stadt, für unterschiedliche Mieterkreise von großem Interesse. Gerade Familien mit Kleinkindern legen auf Spielplätze, die im nächsten Umkreis sind, größten Wert. Das geht soweit, wie uns Frau Schrack berichtet, dass Familien mit Kleinkindern manchmal sogar speziell eine Wohnung in Schönbrunn Nähe suchen, um den Tierpark in kurzer Zeit oder sogar zu Fuß erreichen zu können. Aber natürlich kann nicht jede Wohnung in Hietzing sein, muss sie auch nicht.

Der Single ist mehr an Lokalen, Events und Shoppingmöglichkeiten interessiert. Je besser diese zu Fuß erreichbar sind, desto lieber.

Für viele Mieter spielt sogar die Adresse, also die Postleitzahl eine Rolle. Es gibt Bezirke, die höheres Ansehen genießen und in denen man lieber wohnt als in anderen Bezirken, wie wohl auch die Nähe zum Arbeitsplatz ausschlaggebend ist.

### **3.2 Lage im Haus**

Für viele Mieter ist die Ausrichtung der Wohnung, also die Himmelsrichtung ein wichtiges Kriterium. Die Nordseite ist nicht sehr beliebt, aber auch südseitige Wohnungen werden aufgrund der Hitze im Sommer durchaus abgelehnt. Es fragt sich natürlich immer von welchen Räumen man spricht. Schlafzimmer, Küche und Badzimmer sind nicht so wichtig wie das Wohnzimmer oder auch das Kinderzimmer. Diese Räume sollten optimalerweise nach Westen orientiert sein, also Nachmittagssonne haben. Wenn ein Balkon oder eine Terrasse vor dem Wohnzimmer liegen, wird auch die Südseite gewählt, da man den Balkon gerne südseitig hat und dadurch die extreme Hitzeeinstrahlung vom Wohnzimmer fernbleibt. Leider ist es nicht leicht möglich die Wohnung und ihre Räume so zu platzieren wie sie der Mieter gerne hätte, da es technische und architektonische Vorgaben gibt, und jede Wohnung im Haus etwas von den Pluspunkten erhalten soll. Die Ruhe ist dem Mieter auch sehr wichtig. Ein straßenseitiger Balkon wird nicht gerne angenommen, da man ihn schlecht bis gar nicht nutzen kann.

Die Stockwerkslage ist immer ein Diskussionspunkt. Eine Wohnung in einem höheren Stockwerk hat immer einen höheren Kaufpreis. Das bedingt auch eine höhere Miete. Höhere Stockwerkslagen sind bei den Kunden beliebter als Wohnungen, die weiter unten liegen. Wie uns Frau Schrack erzählt hat, ist für den Kunden eine gute Belichtung ein wichtiges Kriterium. Ist die Wohnung im 1. oder 2. Stock von den Lichtverhältnissen auch entsprechend, dann zieht der Kunde die günstigere Wohnung vor. Die guten Lichtverhältnisse in den unteren Stockwerken sind abhängig von der Himmelsrichtung und vor allem vom Gegenüber.

Wenn das gegenüberliegende Haus weit entfernt ist oder gar nur Grünflächen gegenüber sind, kann die Belichtung in den unteren Stockwerken ausgezeichnet sein. In diesem Fall wird es sich nicht lohnen eine höher liegende Wohnung zu kaufen. Ist in unmittelbarer Nähe, hofseitig kommt das öfter vor, gar eine Feuermauer oder ein großer Baum, dann macht sich eine höhere Stockwerkslage auf jeden Fall bezahlt. Derart verdunkelte Wohnungen sind extrem schwer zu vermieten und die Kosten für Leerstehung würden den höheren Kaufpreis einer höher gelegenen Wohnung im Laufe der Zeit übersteigen. Eckwohnungen haben bei der Belichtung immer einen Vorteil.



**Abb. 1: Blick auf eine Feuermauer**



**Abb. 2: Blick auf herrlichen Garten**

### **3.3 Grundriss**

Der Grundriss muss effizient sein. Niemand ist gerne bereit für nicht oder sehr schlecht nutzbare Quadratmeter zu zahlen. Das betrifft vor allem riesige Vorzimmer, sehr große Abstellräume und sehr große Badezimmer. Mitunter ergeben sich solche Flächen weil die Planung, z.B. durch die technische Versorgung, durch die Gangflächen, durch Belichtungs- und Balkonmöglichkeiten, etwas eingeschränkt ist. Der Mieter zahlt aber für die Wohnung einen Quadratmeterpreis, d.h. er zahlt jeden einzelnen Quadratmeter. Wenn also das Vorzimmer nicht wie üblicherweise 5 – 10 Quadratmeter hat, abhängig von der Wohnungsgröße sollte es 10-12% der Gesamtfläche nicht überschreiten, sondern 15 Quadratmeter, zahlt der Kunde 5 Quadratmeter zuviel. Bei einem Durchschnittspreis von 12 – 15 Euro Bruttomiete pro Quadratmeter für eine erstklassige Neubauwohnung sind das 60 Euro zusätzlich für Vorzimmerfläche, die man zumeist gar nicht nutzen kann. Ein Vorzimmer sollte ausreichend Platz für eine Garderobe haben, Schuhkästen nicht zu vergessen, und weitgehend die zentrale Begehrbarkeit der Räume ermöglichen. Zu viele Durchgangszimmer sind schlecht.

Ähnlich verhält es sich auch mit Badezimmer und Abstellraum. Ein Abstellraum ist ein sogenanntes „must have“ in einer gut angelegten Wohnung. Wenn die Räume effizient aufgeteilt sind, ist kein Platz für Staubsauger, Bügelbrett, Getränkevorräte, Sportsachen usw. All das findet im Abstellraum Platz. Mehr als 3 m<sup>2</sup> sind dafür nicht notwendig. Auch im Badezimmer sind größere Flächen für Schränke unerwünscht, denn durch die hohe Luftfeuchtigkeit können viele Dinge ohnehin nicht im Bad gelagert werden. Ein Waschmaschinenanschluss in der Wohnung ist unerlässlich, selbst wenn es im Haus eine Gemeinschaftswaschmöglichkeit gibt. Idealerweise gibt es im Bad

eine Wanne, viele Mieter bevorzugen das, weil man sowohl baden als auch duschen kann. Bei mehreren Schlafräumen ist es ratsam Platz für Wanne und Dusche im Bad zu haben, und wenn genügend Raum vorhanden ist, auch einen Doppelwaschtisch zu planen.

Balkon und Terrassen sollten immer vom Wohnzimmer aus zu begehen sein. Niemand geht gerne durch das Schlafzimmer auf die Terrasse, ganz besonders nicht wenn er seinen Besuch auf die Terrasse bittet. Das Schlafzimmer kann aber durchaus einen zusätzlichen Ausgang auf die Terrasse haben. Das steigert die Attraktivität. Ob die Küche ins Wohnzimmer integriert wird oder ein eigener Raum sein soll, ist Geschmackssache. Bei kleinen Singlewohnungen, die trotz der geringen Quadratmeteranzahl mindestens 2 Zimmer haben sollen, wird die Küche aus Platzgründen eher im Wohnzimmer oder zumindest offen zum Wohnzimmer hin sein. Bei größeren Wohnungen geht die Tendenz eher zur separaten Küche, die idealer Weise ein Fenster hat und vielleicht sogar durch eine große Schiebetüre mit dem Wohnzimmer verbunden werden kann.

### **3.4 Lärm**

Großer Wert wird auf ruhige Schlafräume gelegt, da man im Sommer auch gerne einmal bei offenem Fenster schläft und dann helfen die besten Lärmschutzfenster nicht. Balkone und Terrasse sind straßenseitig schwer nutzbar und sollten daher ebenfalls hofseitig orientiert sein. Wer sitzt schon gerne auf einem Balkon, wenn darunter der Verkehr vorbeirauscht. Wenn man im Sommer im Freien sitzt, schaut man auch gerne einmal auf etwas Grünes wie z. B. einen Baum. Dadurch die Balkone und Terrassen, wie bereits erwähnt, vom Wohnzimmer aus zu begehen sein sollten, ergibt sich automatisch auch für das Wohnzimmer eine hofseitige Ausrichtung. Es wird also für den Architekten eine unlösbare Herausforderung alle Räume hofseitig auszurichten und das für alle Wohnungen im Haus. Abhängig von der Straße in dem sich das Haus befindet, und vom Verkehrsaufkommen in dieser Straße, werden auch teilweise straßenseitig gelegene Wohnungen zu vermieten sein. Ein guter Kompromiss sind durchgestreckte Wohnungen, also solche die zumindest ein Zimmer hofseitig haben, dann kann man dieses Fenster offen lassen und nützt nachts straßenseitig den Lärmschutz der geschlossenen Fenster.

### **3.5 Gesamtzustand des Hauses**

Dieser Punkt betrifft ausschließlich die gebrauchte Eigentumswohnung, da in einem neu errichteten Haus kein Zweifel an einem erstklassigen und attraktiven Gesamtzustand aufkommen sollte.

Beim Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung ist der Gesamtzustand des Hauses und seine Infrastruktur ein ernst zu nehmendes Thema, da der Käufer wenig Einfluss auf Sanierungsarbeiten hat. Diese werden von der gesamten Eigentümergemeinschaft beschlossen, die in vielen Fällen keinen gesteigerten Wert auf ein attraktives Haus legt und aus Spargründen oft erst sehr spät Sanierungen beauftragt.

Für den Mietinteressenten ist lt. Frau Schrack der erste Eindruck, der durch die Fassade und das Stiegenhaus entsteht, ein wichtiges Kriterium. Abhängig vom Kundenkreis den man anspricht, der vom Mietpreis und der Lage sowie Ausstattung der Wohnung bestimmt wird, ist das Haus mehr oder weniger ausschlaggebend. Vermietet man eine gebrauchte Wohnung, die man nur geringfügig und sehr sparsam saniert, in einem Bezirk, der ein günstiges Preisniveau hat, die keinen hohen Ansprüchen gerecht wird, wird der Mietinteressent ein abgewohntes Haus akzeptieren. Soll die Wohnung allerdings aufwendig saniert werden, liegt das Haus in einem beliebten Grünbezirk oder in der Innenstadt und will man auch durch Einbau einer hochwertigen Küche einen höheren Mietpreis rechtfertigen, dann wird der Interessent großen Wert auf die Attraktivität des Gebäudes legen.

Da der einzelne Wohnungseigentümer aber keinen Einfluss auf den Zustand hat, ist es umso wichtiger beim Kauf der Wohnung und der langfristigen Vermietungsplanung diesen Zustand zu berücksichtigen.

Nicht nur der optische Gesamtzustand, sondern auch die angesparte Reparaturrücklage und die Mittelverwendung der letzten Jahre ist zu hinterfragen. Weist die gemäß § 31 WEG zu bildende Reparaturrücklage ein entsprechendes Guthaben auf, wird sich die Eigentümergemeinschaft eher zu Sanierungsarbeiten überreden lassen, als wenn in die eigene Tasche oder auf einen Bankkredit zurückgegriffen werden muss. Die Fassade, das Stiegenhaus und das Vorhandensein eines Aufzuges sind für den Mieter die wichtigsten Punkte. Für den Wohnungskäufer erhebt sich auch die Frage nach dem technischen Gesamtzustand des Hauses. Sind die Versorgungszu- und ableitungen noch zeitgemäß und sind die Anschlusswerte von Strom und Gas ausreichend für die Geräte, die dann in der Wohnung angeschlossen werden

sollen. Wie ist der Zustand des Daches? Sehr oft gibt es in älteren Häusern eine zentrale Heizungsanlage. Alleine im Zusammenhang mit der Heizungsanlage ergeben sich schon eine ganze Menge Fragen. Womit wird sie betrieben? Teures Heizöl? Gas? Strom? Pellets? Wie alt ist die Anlage bzw. wann muss eine Erneuerung geplant werden? Teure Heizkosten gehen zu Lasten des Mieters, was die Wohnung unattraktiv macht. Darauf kann der Käufer aber trotz Sanierung der Wohnung keinen Einfluss nehmen. Er kann die Zentralheizung nur akzeptieren wie sie ist. Hat die Wohnung eine autonome Heizung, wie z. B. eine Gasetagenheizung, Gaskonvektorheizung, Nachtspeicherheizung, kann der Käufer bei der Wohnungsanierung auf ein neues günstiges Heizsystem umsteigen und die Attraktivität der Wohnung dadurch steigern.

Abgesehen von Art und Alter eines zentralen Heizungssystems kann sich auch die Art der Abrechnung nachteilig für den Mieter auswirken. Werden die gesamten Heizkosten des Hauses nach einem Quadratmeterschlüssel oder nach den Nutzwerten aufgeteilt, hat der Mieter keinen Einfluss auf die Kosten. Egal ob er als einzelner viel oder wenig verbraucht, er zahlt immer den ihm zustehenden Anteil an den Gesamtkosten. Dadurch wird niemand interessiert sein Heizkosten zu sparen, weil es sich fast nicht für den Einzelnen auswirkt. Ist die Abrechnung allerdings verbrauchsabhängig, z. B. mittels eines Durchflusszählers für jede Wohnung, kann der Mieter seine Heizkosten selbst beeinflussen. Das trifft ganz besonders auf Personenkreise zu, die nicht viel zu Hause sind, sei es weil sie viel auf Dienstreisen oder aber Wochenpendler sind.

Wenn der Kaufpreis der Wohnung sehr günstig ist, wird man über den einen oder anderen Nachteil hinwegsehen können oder sogar müssen, denn man wird langfristig mit einer niedrigeren Miete immer noch eine gute Rendite erwirtschaften, was für die meisten Anleger das Hauptziel der Investition ist.

### **3.6 Zustand der Wohnung**

Auch in diesem Punkt wird nur die gebrauchte Eigentumswohnung angesprochen. Gleich wie beim Gebäudezustand sollte auch der Wohnungszustand bei einer komplett neuen Wohnung erstklassig und mängelfrei sein, andernfalls muss der Bauträger zur Behebung der vorhandenen Mängel herangezogen werden.



Eine gebrauchte Wohnung wird sich aber nicht in diesem erstklassigen Zustand befinden. Zu unterscheiden ist dabei Typ I, die Wohnung, die total saniert werden muss, im Gegensatz zu Typ II, jener die noch nicht sehr alt ist und nur einiger Sanierungsarbeiten bedarf.

Großer Vorteil am Typ I ist, dass man die Wohnung individuell gestalten kann. Dabei geht es hauptsächlich um die Grundausstattung. Dazu zählen wie bereits erwähnt die Auswahl des geeigneten Heizsystems, die Bodenbeläge in den Wohnräumen, dem Badzimmer und den anderen Nebenräumen. Je nach Ausgangszustand kann dabei noch auf die Änderung des Grundrisses Einfluss genommen werden. Wichtig ist in jedem Fall eine mieterfreundliche Ausstattung. Günstigere laufende Kosten für Heizung, Energie (geringere Stromkosten durch sparsame Küchengeräte, die in der Anschaffung gegenüber Verbrauchsfressern teurer sind) und Wartungskosten, rechtfertigen gegenüber dem Mieter eine höhere Miete.

Eine langlebige Ausstattung durch hochwertige Materialien rechnet sich für den Anleger in fast allen Fällen.

Beispiel: Verlegt man einen massiven Holzparkettboden im Fischgrätmuster, ist dieser nicht nur bei der Vermietung ansprechender bzw. lässt auf eine teurere Ausstattung schließen, sondern ermöglicht auch mehrmaliges Abschleifen und Versiegeln während der Lebensdauer und verlängert dadurch den Lebenszyklus des Bodens. Verlegt man im Gegensatz dazu einen günstigen Laminatboden, entsteht beim Mietinteressenten der Eindruck einer „billigen Wohnung“, abgesehen davon ist der Boden je nach Behandlung oft schon nach der Erstvermietung unansehnlich und erfordert einen Austausch. Wenn das im Vergleich zum Lebenszyklus des Parkettbodens mehrmals notwendig wird, relativiert sich der anfängliche Preisvorteil. Der Nutzer wird den Holzboden allerdings vorziehen. Er ist optisch wohnlicher und exklusiver, widerstandsfähiger und leiser beim Begehen bzw. leiser für den Nutzer der darunterliegenden Wohnung.

In einer Standardholzart wie Eiche oder Buche, wird man den Holzboden bei einer fachmännischen Verlegung auch noch in vielen Jahren gerne annehmen.

Trendfarben wie derzeit gerade „Nuss“ sind schon viel riskanter, weil nach einer Trendumkehr in einigen Jahren der Mieter diesen Boden nicht mehr so gerne akzeptiert. Dunkle Farben sind auch nur in absolut hellen Wohnungen

ratsam, da sie schlechter belichtete Wohnungen noch dunkler erscheinen lassen.

Farbakzente und Wohntrends sollte man dem Mieter überlassen, der diese noch sehr gut durch die entsprechende Einrichtung und Innenausstattung umsetzen kann, die bei einer Trendwende, die alle paar Jahre stattfindet, ohne großen baulichen Aufwand zu ändern und anzupassen sind.

Andererseits sei davor gewarnt die Standardausführung allzu extrem bei der kompletten Sanierung zu verfolgen.

Vielfach bedeutet das Verfolgen einer Standardausstattung das Umsetzen einer Krankenhausatmosphäre. Erreicht wird das durch Standardweiß in der gesamten



**Abb. 3: Standardbadezimmer**

Wohnung. Im Badezimmer weiße Fliesen 20 x 20 cm durchgehend, weißes Sanitärporzellan ohne Zubehör, weiße Wände in der gesamten Wohnung und eine weiße Kücheneinrichtung, die zwischen Ober- und Unterschränken weiß verfliest wird. Geschmackvolle Akzente sind erlaubt, neben weiß gibt es auch noch andere neutrale Farben. Dezente Bordüren und Zubehör wie Unterschränkchen unter dem Waschbecken, ein Spiegel mit Beleuchtung oder Badetuch- bzw. Handtuchhalter pepen den Gesamtzustand auf und schaffen einen attraktiven Gesamteindruck, was wiederum eine höhere Miete rechtfertigt.



**Abb. 4: Modernes Bad**



**Abb. 5: Bad mit hochwertigem Granit**

Nicht alles was erneuert wird, rechtfertigt eine höhere Miete, weil es der Mieter vielleicht gar nicht sieht. Dazu zählen die Elektroinstallationen wie auch die Wasserzuleitung und Abflüsse. Die Zeiten und mit ihr auch die Technik haben

sich in den letzten Jahrzehnten grundlegend geändert. Es werden wesentlich mehr Steckdosen benötigt als früher, die Absicherungen müssen meistens verstärkt werden, weil man mehrere Haushaltsgeräte (z. B. Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühler, Bügeleisen und/oder Waschmaschine) gleichzeitig betreiben möchte. Fernseh- und Telefonleitungen aber auch Heizungsrohre müssen unbedingt unter Putz verlegt werden. Die Wohnung soll für die nächsten Jahrzehnte, zumindest für den Prognosezeitraum (siehe steuerliche Betrachtung) wieder zeitgemäß und leicht vermietbar sein. Sanierungen innerhalb des Prognosezeitraums bringen den Gesamtüberschuss unvorhergesehen zum Kippen.

Bei älteren Wohnungen sollten bei der Sanierung auf keinen Fall Fenster und Türen bzw. Türstöcke vergessen werden. Sehr oft wirken diese bei Begutachtung der unsanierten Wohnung vom Zustand noch einwandfrei und man sieht beispielsweise bei einer Nutzungszeit von 20 Jahren noch keinerlei Handlungsbedarf. Zu bedenken ist allerdings, dass diese, wenn die Wohnung fertig saniert ist und alle Wände neu gestrichen sind, nicht mehr dazupassen und erst dann sieht man den Gelbstich der weißen Stöcke und Türen. Also empfiehlt sich diese von vornherein zu berücksichtigen und neu zu streichen, bzw. die Fenster im Sinne einer thermischen Verbesserung zu erneuern. In Zeiten wo immer häufiger eingebrochen wird, wertet es eine Wohnung ungemein auf, wenn in eine ordentliche Sicherheitstüre, die nicht jedes Wort, das in der Wohnung gewechselt wird, ins Stiegenhaus dringen lässt, investiert wird. Bessere Zimmertüren, die in den sechziger Jahren üblich waren, werden heute mit großer Skepsis beäugt.

Im Zuge einer Komplettsanierung sollte auch vor Balkon oder Terrasse, falls vorhanden, nicht Halt gemacht werden. Bodenbeläge (Steinplatten, Fliesen) müssen erneuert und Geländer auf jeden Fall gestrichen werden. Im Zuge der Neuinstallationen ist es nicht sehr aufwändig eine Beleuchtung oder einen Wasseranschluss vorzusehen.

### ***3.7 Ausstattung der Wohnung***

Nicht nur der attraktive Gesamteindruck spricht für die Ausstattung mit Zubehör. Gerade im Badezimmer besteht die Notwendigkeit einige Halterungen und Zubehörteile zu montieren. Sei es Haken für Hand- und Badetücher, Befestigungen für Spiegel, Zusatzleuchten und Abstellflächen für Toiletteartikel. Das Montieren dieses Zubehörs verursacht bleibende Löcher

bzw. Beschädigungen in den Fliesen. Da die durchschnittliche Mietdauer derartig hochwertiger Wohnungen relativ kurz ist, hinterlassen scheidende Mieter mitunter durchlöchernte Badezimmer, indem sie notwendigerweise den Urzustand in dem sie die Wohnung übernommen haben, wieder herstellen müssen. Sie demontieren also sämtliche Montagen wieder und zurück bleiben nur die Löcher in den Fliesen. Durch unfachmännisches Anbohren der Fliesen entstehen nicht selten Sprünge. Um also ein unansehnliches Badezimmer schon nach einigen Jahren zu verhindern, ist es ratsam von Vermieterseite dieses Zubehör vorneweg zu montieren. Somit verbleibt es bei Auszug eines Mieters in der Wohnung und das Badezimmer wirkt viele Jahre schön und neuwertig. Dieselbe Problematik ergibt sich auch bei Duschabtrennungen bei der Badewanne und Duschkabinen wenn nur eine Duschtasse vorhanden ist. Auch diese sollten bereits vor der Erstvermietung montiert werden.

Der Vermieter hat zusätzlich den Vorteil des Vorsteuerabzugs (siehe steuerliche Betrachtung) und spart sich unnötige Diskussionen über eine eventuelle Ablöse, wenn der Mieter diese Investitionen beim Auszug in der Wohnung belassen möchte. Eine neutrale Ausführung der Zusatzausstattung, z. B. in Glas, satiniertem Glas mit gebürstetem Edelstahl oder Chrom, ist dabei wieder unerlässlich. Schöne, elegante Ausführungen müssen nicht immer viel teurer sein. Beim Spiegel ist es durchaus überlegenswert diesen bei der Verfliesung direkt in die Fliesen einzulassen. Das wirkt elegant und eine Montage erübrigt sich.

Zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Toiletteartikel schafft man durch Vorsatzschalen für die Installationen im Bereich des Waschbeckens oder durch Waschbecken, die seitlich noch Abstellflächen haben.

Zur ordentlichen Ausstattung einer gehobenen Mietwohnung gehört unbedingt eine komplette Einbauchküche.

Die durchschnittliche Verweildauer in einer Mietwohnung wird immer kürzer. Die Gründe dafür sind vielfältig. Lebenspartner ziehen zusammen, einige Jahre später trennt man sich wieder und jeder nimmt sich eine kleinere Singlewohnung. Berufliche Veränderungen führen gerade jüngere Mitarbeiter oft in andere Städte, Karrierechancen aus dem Ausland winken, neue Mitarbeiter aus dem Ausland kommen und suchen vorübergehend für einige Jahre eine Wohnung, Familienzuwachs stellt sich ein und man sucht eine größere Wohnung und vieles mehr. Die Bevölkerung ist heute viel mehr in Bewegung als noch vor ein paar Jahrzehnten. Eine Kücheneinrichtung kann

bei einer Übersiedlung nur mit sehr großem Aufwand oder gar nicht mitgenommen werden. Eine Küche ist fast immer individuell auf den vorgesehenen Raum bzw. Platz und seine Anschlüsse zugeschnitten. Daher ist es sehr unwahrscheinlich, dass die Küche bei einer Übersiedlung in die neue Wohnung passt.

Die wenigsten Mieter sind also gewillt eine Küche zu kaufen wenn sie eine Wohnung mieten. Im Sinne einer schnelleren Vermietbarkeit sollte von Vermieterseite eine Küche installiert werden. Auch hier spart man unnötige Verhandlungen wegen einer Ablöse bei Auszug des Mieters und sichert sich den Vorsteuerabzug und die Auswahl einer neutralen aber doch chicen Küche, die auch den Nachmietern noch gefällt. Die komplette Ausstattung mit energiesparenden Einbaugeräten einschließlich Ceran-Herd mit Backrohr, Dunstabzug, Kühl- und Gefrierkombination und Geschirrspüler gehört zum Gesamtkonzept. Eine Markenküche gewährleistet, dass die Küche auch noch nach Jahren gut aussieht und die Scharniere und Auszüge noch funktionieren. Die günstige Baumarktküche kommt in der langfristigen Kalkulation auch teuer. In einer neuen Vorsorgewohnung gehört eine komplette Einbauküche zur Standardausstattung. Die erwähnte Zusatzausstattung für das Badezimmer ist nur bei wenigen Bauträgern ein fixer Bestandteil.

Vermietet man eine Wohnung in einer Lage wo viele Botschaften bzw. ausländische Firmen angesiedelt sind, und erwartet man daher vorwiegend ausländische Mieter, die nur Arbeitsverträge für ein paar Jahre haben, macht es Sinn eine Waschmaschine zur Verfügung zu stellen. Diese wird international nicht sehr gerne mit übersiedelt. In vielen Häusern, gerade in Neubauten gibt es zwar oft Gemeinschaftswaschküchen, eine eigene Waschmaschine in der Wohnung ist aber eine Annehmlichkeit, auf die man nicht gerne verzichtet.

Für internationale Mieter steigert man die Attraktivität einer Wohnung durch neutrale Einbauschränke und durch mit Regalen und Hängemöglichkeiten ausgestattete Schrankräume. Diese Ausstattung ist allerdings sehr stark lageabhängig.

### **3.8 Kosten**

Nachstehendes Beispiel zeigt die Renovierung einer Wohnung, die im 3. Stock eines Altbaus in guter Lage im 3. Wiener Bezirk in der Nähe der Landstraße Hauptstraße liegt. Die Wohnung hat 95 m<sup>2</sup> und war, wie die Fotos zeigen in einem extrem schlechten Zustand und komplett zu sanieren.

Der Kaufpreis der Wohnung war	Euro 107.000,--
Das entspricht einem Preis/m <sup>2</sup> von	Euro 1.126,--
Komplette Sanierung der Wohnung	Euro 68.500,-- exkl. MWSt.
Preis für Zubehör	Euro 9.500,--

Die komplett sanierte Wohnung in hochwertiger Ausstattung kommt insgesamt auf Euro 185.000,--, was für einen derartig repräsentativen Erstbezug relativ günstig ist.

Im Rahmen der Sanierung wurden folgende Arbeiten durchgeführt:

Geringfügige Änderung des Grundrisses, dabei wurde im Vorzimmer eine Wand aufgestellt, um das Vorzimmer zu verkürzen. Der dahinterliegende Raum hat das Schlafzimmer vergrößert, dessen ursprüngliche Wand abgerissen wurde. Neue Türen für Schlafzimmer, Badezimmer und WC wurden montiert. Die anderen Türen, einschließlich der Schiebe-/Falлтüre zwischen Wohnzimmer und Esszimmer wurden revitalisiert, um die Stilmerkmale des Altbaus zu erhalten. Die Fenster straßenseitig wurden durch neue Kunststofffenster ersetzt. Das Schlafzimmerfenster hofseitig und die dazupassende Doppeltüre zum Ausgang auf den Balkon wurden belassen und ebenfalls aufwändig saniert.

Eine neue Gasetagenheizung wurde installiert, die Heizungsrohre unter Putz verlegt und neue Heizkörper in allen Räumen montiert. Auf eine Markentherme wurde Wert gelegt.

Das Badezimmer wurde ebenfalls komplett erneuert. Dazu zählte eine neue moderne Badewanne mit einer fix montierten Glaswand als Duschatrennung, ein neues Waschbecken mit Armatur in moderner Form, die Vorsehung eines Waschmaschinenanschlusses unter der Therme, komplett neue Verfliesung mit einem großen eingelassenen Spiegel über dem Waschbecken. Die Vorsatzschale für die Installationen wurde mitverfliesung und dient als Abstellfläche für Toiletteartikel.

Im Esszimmer wurden die Anschlüsse für die Küche vorgesehen, die offen zum Esszimmer geplant ist. Die Möglichkeit einer im Raum stehenden Kochinsel wurde eingeplant und in Form von Bodenauslässen vorinstalliert.

Ein neuer Estrich war Voraussetzung für den neuen Eichenparkettboden in Fischgrätverlegung, der durchgehend ohne Niveauunterschiede verlegt wurde.

Eine abgehängte Decke in der relativ großen Toilette schaffte einen zusätzlichen Stauraum, der vom Vorzimmer über ein Türchen befüllt werden kann. Auch das WC wurde neu, passend zum Badezimmer, verflies und bekam ein kleines Waschbecken mit Beleuchtung und Spiegel. Durch die Totalerneuerung der Elektrik einschließlich der Absicherung, wurde diese auf den heutigen Stand der Technik gebracht.

Eine komplette Einbauküche mit allen Geräten wurde im Esszimmer montiert. Die Kosten dafür wurden mit einigen anderen Kleinteilen, wie Beleuchtung für Badezimmer und WC, Halterungen für Hand- und Badetücher und Montage eines neuen Sicherheitsschlusses als Zubehörcosten angeführt.

Eine vergleichbare neue Wohnung in einer ähnlichen Lage ist unter € 230.000,- - nicht zu finden, wenngleich im Altbau die Erhaltungsmaßnahmen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft mitzukalkulieren sind. Im Falle des Neukaufs werden die Kaufnebenkosten in Höhe von ca. 10 % allerdings vom Gesamtpreis gerechnet, bei der gebrauchten Wohnung nur auf die Anschaffungskosten in Höhe von € 107.000,--. Das ergibt eine zusätzliche Ersparnis von ca. € 10.000,--.

Die Suche nach einer idealen sanierungsbedürftigen Wohnung unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte, wie z. B. Zustand des Hauses usw. ist zweifellos aufwendiger als die Auswahl der neuen Wohnung, die von zahlreichen Anbietern in den unterschiedlichsten Größen, Lagen und Ausstattungen angeboten werden.

Fotos und Plan des Altbestandes bzw. der neu renovierten Wohnung sollen die Entwicklung der Wohnung veranschaulichen:

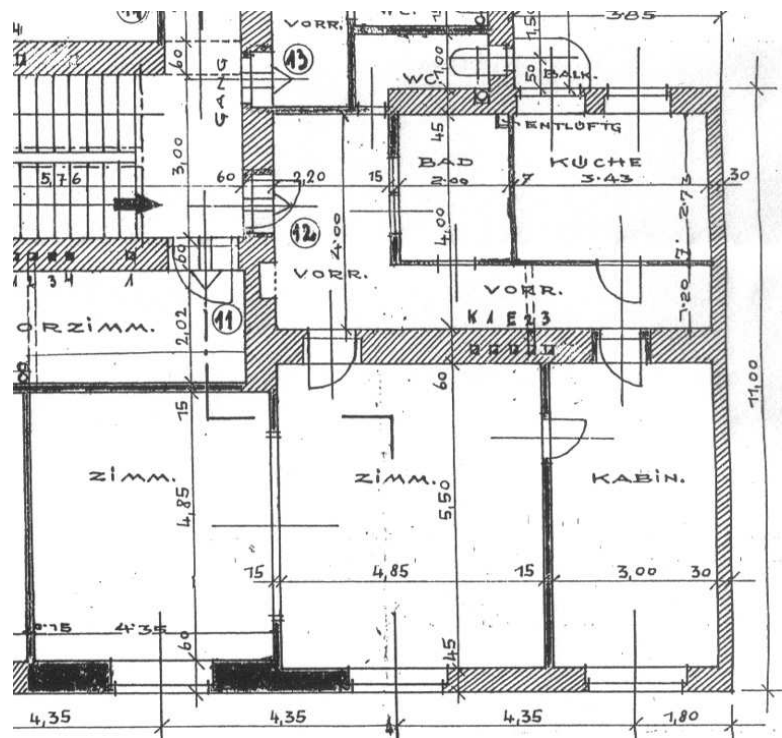


Abb. 6: Grundriss vor Renovierung

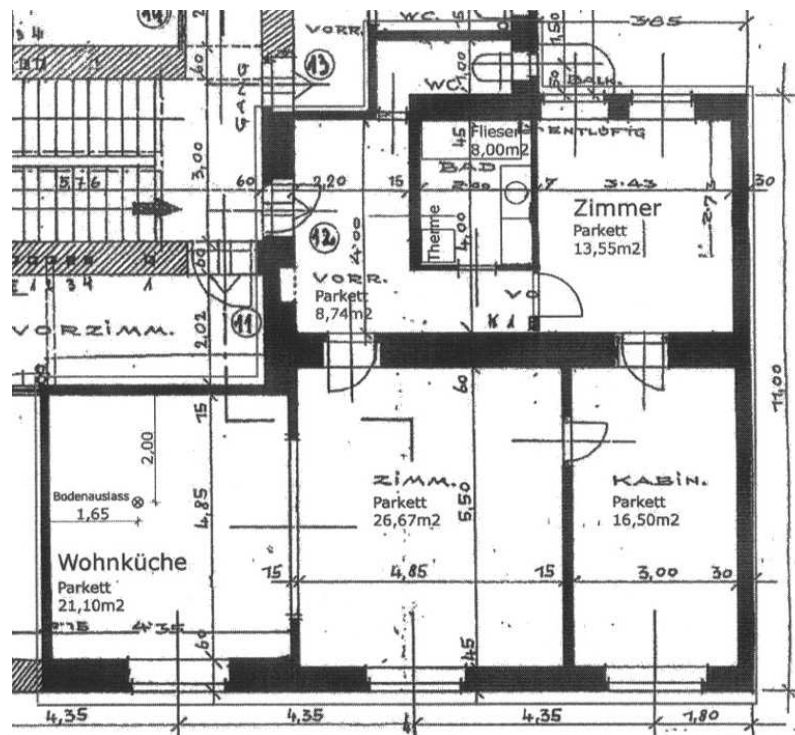


Abb. 7: Grundriss nach Renovierung





**Abb. 8: Vorzimmer vor Renovierung**



**Abb. 9: Vorzimmer nach Renovierung**



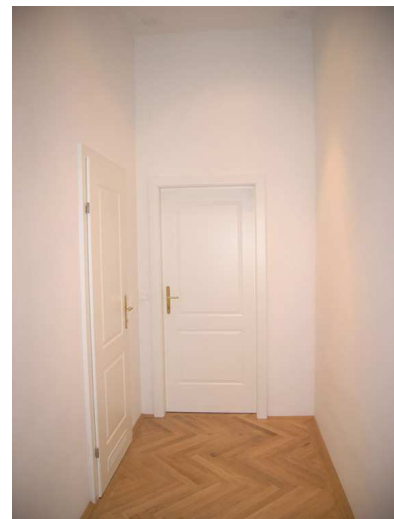
**Abb. 10: Badezimmer vor Renovierung**



**Abb. 11: Badezimmer nach Renovierung**



**Abb. 12: Vorzimmer vor Renovierung**



**Abb. 13: Vorzimmer nach Renovierung  
mit versetzter Türe zum Schlafzimmer**



**Abb. 14: Schlafzimmer vor Renovierung, ehemalige Küche**



**Abb. 15: Schlafzimmer nach Renovierung**



**Abb. 16: Kabinett vor Renovierung**



**Abb. 17: Kabinett nach Renovierung**



**Abb. 18: Wohn-/Esszimmer vor Renovierung**



**Abb. 19: Wohn-/Esszimmer nach Renovierung**

## **4 Steuerliche Betrachtung einer Vorsorgewohnung**

Steuerliche Überlegungen sind für viele Käufer einer Vorsorgewohnung der ausschlaggebende Grund für den Ankauf. Primär sind die Umsatzsteuer und die Einkommenssteuer die maßgeblichen Einflussgrößen. Diese sollten nicht nur für den Kauf durchgerechnet werden, sondern auch für eine eventuelle geplante oder ungeplante Eigentumsübertragung. Da vor allem die Einkommenssteuer individuell von der Einkommenssituation und den Lebensumständen des Käufers abhängt, kann eine genaue Analyse nur vom Fachmann unter Berücksichtigung der Details durchgeführt werden.

### **4.1 Die Umsatzsteuer**

#### **Unterscheidung „Kleinunternehmer – Normal-Unternehmer“**

Für die Betrachtung der Umsatzsteuer ist es vorerst wesentlich zu klären ob der zukünftige Vermieter ein Kleinunternehmer bzw. ein Normal-Unternehmer ist, bzw. ob er vom Kleinunternehmer zum Normal-Unternehmer optieren möchte.

Der Jahresumsatz des Kleinunternehmers darf seit 2007 eine Höchstgrenze von 30.000,-- Euro pro Jahr nicht überschreiten. Das würde also monatliche Einnahmen von 2.500,-- Euro bedeuten, was bei der Vermietung von einer, aber durchaus auch von zwei bis drei Kleinwohnungen kein Problem darstellen sollte. Es handelt sich hierbei um eine unechte Umsatzsteuerbefreiung. Die Mietenvorschreibung erfolgt ohne Umsatzsteuer. Diese unechte Steuerbefreiung hat allerdings auch den Vorsteuerverlust zur Folge. Da gerade beim Ankauf einer neuen Wohnung bzw. bei aufwändigen und teuren Sanierungsarbeiten hohe Vorsteuern anfallen, ist es für den Kleinunternehmer in den meisten Fällen ratsam zur Regelbesteuerung zu optieren. Wenn der Kleinunternehmer optiert ist er 5 Jahre an diese Entscheidung gebunden. Sollte er dann wieder zurückwechseln, bewirkt das eine teilweise Refundierung der in den letzten 10 Jahren geltend gemachten Vorsteuer. ([3], Kap. 13.5.3)

Das heißt für die Vermietung: Wenn ein Kleinunternehmer, der unecht steuerbefreit ist, eine Wohnung vermietet, schreibt er die Miete ohne Mehrwertsteuer vor, da er diese auch nicht abführen muss. Wenn dieser

Kleinunternehmer zur Regelbesteuerung optiert muss er, genau wie auch der Normal-Unternehmer die Mehrwertsteuer abführen und somit dem Mieter auch vorschreiben. Für die Miethöhe bedeutet das, dass bei einer Obergrenze gemäß MRG die Miete für Mietinteressenten lukrativer wäre. Wenn das Objekt betreffend Mietzinsbildung nicht dem MRG unterliegt, kann der Kleinunternehmer dieselbe Miete verlangen wie sein Mitbewerber der Normal-Unternehmer und dadurch höhere Nettoeinnahmen lukrieren.

In diesem Fall wäre genau abzuwägen ob zur Regelbesteuerung bzw. eben zum Vorsteuerabzug optiert wird. Die möglichen Mehreinnahmen müssten den entgangenen Vorsteuerabzug übersteigen. Das bezieht sich allerdings nicht nur auf die Anschaffungs- und Sanierungskosten, sondern auch auf die laufenden Kosten, wie z. B. die Betriebskosten, denn auch davon würde der Vorsteuerabzug wegfallen. Sinn macht diese Überlegung nur bei einer gebrauchten Wohnung, bei deren Kaufpreis kein Vorsteuerabzug möglich ist, da gebrauchte Eigentumswohnungen brutto für netto verkauft werden, und deren Zustand sehr gut ist, das heißt nur geringe Sanierungskosten anfallen würden. In diesem Fall wäre der Vorsteuerabzug sehr gering. Zu berücksichtigen sind natürlich auch die Kaufnebenkosten wie z. B. die Maklerprovision. Die meisten Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, und Eintragungsgebühr enthalten ohnehin keine Mehrwertsteuer. Anders ist die Optierung zur Regelbesteuerung bei einer neuen Wohnung zu sehen. Dort ist der Vorsteuerabzug, sofern es sich um ein eigenes Vorsorgeprodukt handelt, relativ hoch und eine Optierung wird sich in jedem Fall rechnen. Achtung: Nicht bei jedem Kauf einer neuen Eigentumswohnung ist ein Vorsteuerabzug möglich.

Möglich ist dieser nur wenn die Mehrwertsteuer im Kaufvertrag bzw. der Rechnung ausgewiesen ist. Achtung: Kraft Rechnungslegungsgesetz würde der Verkäufer (Bauträger) die Mehrwertsteuer zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses schulden. Es sollte also im Kaufvertrag darauf hingewiesen werden, dass der Kaufvertrag nicht als Rechnung im Sinne des § 11 Umsatzsteuergesetz 1994 gelten soll. Die Umsatzsteuerpflicht entsteht somit erst mit Wohnungsübergabe, dann erst ist auch der Vorsteuerabzug des Erwerbers möglich. ([1], Kap. 3.6.5)

Das Ausweisen der Mehrwertsteuer für einen vorsteuerabzugsberechtigten Käufer ist nur dann sinnvoll, wenn der Bauträger für die Errichtung der Objekte die Vorsteuer abzieht. Für eine einzelne Wohnung in einem Gebäude, dessen andere Wohnungen eigen genutzt werden, ist der Aufwand dafür zu groß. Da der Bauträger nur für bestimmte Bestandteile der Errichtungskosten den Vorsteuerabzug geltend machen kann, ist es ein Irrglaube, dass eine derartige Wohnung um 20 % günstiger, gegenüber einer herkömmlich frei finanzierten Eigentumswohnung ist. Kein Vorsteuerabzug für den Bauträger ist beim Grundankauf, bei der Marge und bei den Leistungslöhnen möglich, wenn die Personen, die an der Errichtung beteiligt sind, seine Dienstnehmer sind. Anders verhält es sich wenn der Bauträger die komplette Errichtung fremd vergibt. In diesem Fall wird ihm der General.- bzw. Totalunternehmer für die gesamte Leistung die MWSt. in Rechnung stellen. Dann verbleiben lediglich die Grundstückskosten als nicht abzugsfähig.

Aus diesen Tatsachen errechnet sich auch die effektive Ersparnis für den Käufer. Üblicherweise liegt sie zwischen 10 und 15 %, je nach Lage des Objektes, also hauptsächlich je nach Grundstückskosten.

Beim Kauf einer solchen Wohnung kann das Vorsteuerguthaben aus dem Kauf, vom Konto des Käufers direkt auf das Steuerkonto des Verkäufers auf Antrag überrechnet werden. ([3], Kap. 7.2)

Bei einer gebrauchten Eigentumswohnung ist beim Kauf fast nie ein Vorsteuerabzug möglich. Der Wiederverkauf einer gebrauchten Vorsorgewohnung oder einer gebraucht gekauften Eigentumswohnung, für die Vorsteuer geltend gemacht wurde, wäre eine derartige Ausnahme. In diesem Fall müsste der Verkäufer, der die Wohnung vielleicht innerhalb der 10-Jahresfrist weiterverkauft, keine Vorsteuer zurückzahlen.

Üblicherweise ist der Vorsteuerabzug für den Käufer aber nur bei den Kaufnebenkosten und bei den Sanierungskosten möglich. Hat eine Wohnung daher einen besonders niedrigen Kaufpreis, weil der Zustand extrem schlecht ist und erfordert dieser Zustand eine komplette und somit teure Sanierung, ist der Vorsteuerabzug prozentuell sehr ähnlich wie bei einer neuen Wohnung, die Gesamtinvestitionskosten jedoch deutlich niedriger. Allerdings sind der Gesamtzustand des Hauses und das rechtliche Umfeld auch noch an der Preisdifferenz beteiligt.

Der Vorsteuerabzug steht allerdings nur dann zu, wenn der Unternehmer mit der Wohnung umsatzsteuerpflichtige Umsätze aus dieser Vermietung erzielt. Wenn diese Umsätze mit der Vermietung als Wohnung erzielt werden, ist ein begünstigter Steuersatz von 10 % vorzuschreiben. Werden mit der Wohnung auch Möbel, die nicht fix mit dieser verbunden sind mitvermietet, ist dafür der Normalsteuersatz von 20 % anzusetzen. Für die Vermietung von Parkplätzen und Garagen sind es 20 % und für die Wärmelieferung als Nebenleistung ebenfalls 20 %.

Für den Vorsteuerabzug ist neben den umsatzsteuerpflichtigen Umsätzen auch noch die Unternehmereigenschaft des Vermieters zu prüfen. Diese zielt darauf ab über die Vermietungszeit, während eines Beobachtungszeitraumes von 20 Jahren Überschüsse zu erzielen. Genauere Erläuterungen folgen dafür bei der Einkommensteuer. ([2], Kap. 5.3.3)

### **Was passiert beim vorzeitigen Verkauf bzw. bei Übertragung, z. B. Schenkung der Liegenschaft?**

Bei Verkauf bzw. Schenkung der Liegenschaft oder aber Aufgabe der Vermietung, kommt es zu einer Vorsteuerberichtigung. Diese Berichtigung ist für Vorsteuern aus Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. Großreparaturen während der letzten 10 Jahre erforderlich. Für jedes Jahr der Nutzung reduziert sich die Berichtigung um 1/10. Die Berichtigung kann vermieden werden, indem der Verkauf unter Vorschreibung der 20 % Umsatzsteuer auf den gesamten Kaufpreis erfolgt. Das ist natürlich nur dann sinnvoll wenn der Käufer die Wohnung ohnehin vermietet und somit die Vorsteuer abziehen kann. Bei Schenkung ist die Mehrwertsteuer der Wiederbeschaffungskosten für jene Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzuführen, für die in den letzten 10 Jahren Vorsteuer geholt wurde. Ist in weiterer Folge an eine Eigennutzung gedacht, ist es günstiger die verbleibenden Vorsteuer-Zehntel zurückzuzahlen und die Wohnung als unecht befreiten Umsatz, mehrwertsteuerfrei zu verkaufen bzw. zu verschenken. [(3), Kap. 13.5.4 u. 13.5.5)

Genau deshalb ist eine langfristige Planung und Beratung vor dem Kauf oder der Sanierung notwendig.

## **4.2 Die Einkommenssteuer**

Die Einkünfte aus der Vermietung einer Eigentumswohnung fallen in der Regel unter die Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“. Einkünfte aus dieser Einkunftsart sind grundsätzlich in dem Jahr steuerlich zu erfassen, in dem sie anfallen, d.h. zu- bzw. abfließen. Der Gewinn wird in einer Einnahmen-Werbungskosten-Überschussrechnung dargestellt. Der Steuerpflichtige stellt dabei den Einnahmen die Werbungskosten gegenüber. Als Einnahmen gelten laufende Mietzinszahlungen einschließlich der weiterverrechneten Betriebskosten. Im Rahmen der Werbungskosten werden die damit in Zusammenhang stehenden Ausgaben abgezogen. Dazu zählen unter anderem die Abschreibung, die Finanzierungskosten, die Kosten für rechtliche und steuerliche Beratung sowie die laufenden Kosten wie z. B. die Betriebskosten und die Verwaltungskosten. ([2], Kap. 5.3.1.1 u. 5.3.1.2)

Da einige dieser Kosten nicht gleichmäßig und nicht regelmäßig anfallen, stellt sich die Frage nach der Ausnutzbarkeit der anfänglichen Verluste zu den nach einiger Zeit eintretenden höheren Gewinnen.

**Wie unterscheiden sich nun diese einzelnen Positionen der Werbungskosten?**

### **1. Die Abschreibung**

#### **a) einer neu errichteten Wohnung**

Neben den Anschaffungs- und Herstellungskosten sind für die Abschreibung auch die Kaufnebenkosten zu berücksichtigen. Das heißt Kosten wie Grunderwerbsteuer, Rechtsanwalts- und Notariatsgebühren, Maklerprovisionen, Eintragungsgebühr für das Grundbuch sind zu den tatsächlichen Anschaffungskosten zu addieren, um die Bemessungsgrundlage zu bekommen. Diese Kosten sind also nicht sofort absetzbar.

Von dieser Bemessungsgrundlage ist noch der Grundanteil abzuziehen, da nur der Gebäudeanteil abgeschrieben wird. Üblicherweise wird der Gebäudeanteil mit 80 % angenommen. Dieses Verhältnis wird von der Finanzverwaltung ohne Probleme anerkannt. Der Grundanteil von 20 % müsste nur in Toplagen wie z. B. dem 1. Bezirk in Wien in der Innenstadt höher angesetzt werden.

Für neu errichtete Gebäude beträgt die Abschreibung 1,5 % per anno.

Sofort abzugsfähig sind im Gegensatz dazu Kosten für steuerliche und rechtliche Beratung in Zusammenhang mit dem Kauf und die Zinsen mit den

entsprechenden Finanzierungsnebenkosten (Darlehensgebühren). Daher sind bei manchen Entwicklern von Vorsorgewohnungen hohe Beratungskosten, Bearbeitungsgebühren und Zinsen während der Bauzeit zu entrichten. Diese bringen eine Steuerersparnis in dem Jahr, in dem sie anfallen. Da die Abschreibung die Ausgaben auf rund 67 (66,67) Jahre verteilt, verteilen sich auch die fiktiven Ausgaben auf diesen Zeitraum.

([2], Kap. 5.3.1.2)

Für das Berechnungsbeispiel wurde eine Vorsorgewohnung herangezogen, die aktuell gerade von einer großen Banktochter angeboten wird.

Die Wohnung hat 70,43 m<sup>2</sup> ist im 3. OG in einem Haus im 5. Bezirk in Wien, das gerade errichtet wird. Die Lage ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Der Kaufpreis der Wohnung ist 167.600,-- exkl. MWSt.

#### **Beispiel:**

Anschaffungspreis gesamt	167.600,--
+ Grunderwerbsteuer 3,5 %	5.866,--
+ Eintragungsgebühr ins Grundbuch 1 %	1.676,--
+ Notariatsgebühren ca. 1,5 %	2.514,--
<hr/>	
Bemessungsgrundlage (= Anschaffungskosten)	177.656,--
davon 80 % Gebäudeanteil	142.125,--
<b>davon 1,5 % Abschreibung per anno</b>	<b>2.132,--</b>
<b>also monatlich</b>	<b>177,67</b>

#### **b) einer gebrauchten Wohnung**

Die Anschaffungskosten sind gleich wie bei der neuen Wohnung inkl. der Kaufnebenkosten auf die Restnutzungsdauer abzuschreiben. Achtung: die Restnutzungsdauer ist aus dem Bauzustand abzuleiten. Es ist die abzuschätzende, noch verbleibende technische Lebensdauer des Hauses heranzuziehen.

Die Berechnungsvariante bei der von der Gesamtnutzungsdauer von 66,67 Jahren die bereits verstrichenen Jahre abgezogen werden ist falsch und wird vom VwGH nicht akzeptiert.

Bei Gebäuden, die vor 1915 errichtet wurden beträgt die Abschreibung 2 %. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt in diesem Fall also 50 Jahre. Mit dem Zeitpunkt einer Totalsanierung des Hauses beginnt diese Nutzungsdauer wieder neu zu laufen.



Da eine derartige Wohnung ohne Zweifel zu sanieren sein wird, ist zu beachten, dass es bei den Sanierungskosten verschiedene Varianten für die Abschreibung gibt, abhängig von der Art der Sanierung.

Herstellungsaufwand und Erhaltungsaufwand, wobei der Erhaltungsaufwand wieder in zwei Kategorien zu unterteilen ist. Und zwar den Instandhaltungs- und den Instandsetzungsaufwand.

Der Herstellungsaufwand betrifft grundlegende Substanzänderungen wie z. B. Badezimmereinbau, sofern noch kein Badezimmer vorhanden war, oder Änderung des Grundrisses durch Verändern der Zwischenwände. Es handelt sich also um das Entstehen von Einrichtungen, die zuvor noch nicht vorhanden waren.

Dieser Herstellungsaufwand ist grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer abzuschreiben. Ausgenommen davon sind Objekte, die dem Denkmalschutzgesetz bzw. einer Förderung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz unterliegen oder wenn die Verbesserungen den § 3-5 des MRG unterliegen und die Wohnung den Zinsbeschränkungen des MRG unterliegt. Dabei könnte es sich z. B. um Kategorieanhebungen oder Zusammenlegung von Wohnungen einer niedrigen Ausstattungskategorie handeln. Diese Ausnahmefälle sind relativ selten, da Wohnungen, die dem Vollarwendungsbereich des MRG, also auch der Mietzinsbeschränkung unterliegen, aus kaufmännischer Sicht als Geldanlage nicht so gut geeignet sind. Aus steuerlicher Sicht kann diese Anlageform durchaus attraktiv sein.

Beim Erhaltungsaufwand gibt es allerdings durchaus Möglichkeiten einer schnelleren Abschreibung. Hier sind der Instandsetzungsaufwand bzw. der Instandhaltungsaufwand zu unterscheiden.

Der Instandhaltungsaufwand bezieht sich eher auf kleinere Reparaturen und laufende Wartungsarbeiten. Das sind z. B. Ausmalen, Anstreichen der Fenster bzw. Austausch einzelner Flügel usw. Dieser Instandhaltungsaufwand ist entweder sofort absetzbar oder kann auf Antrag in 10teln abgeschrieben werden.

Der Instandsetzungsaufwand bezieht sich eher auf Großreparaturen wie z. B. Erneuerung der Bodenbeläge der Wohnung und/oder Fliesen im Bad, Tausch aller Fenster, Sanitärinstallationen, Erneuerung von Gas- u. Elektroleitungen, Erneuerung der Heizungsanlage usw. Hier ist in jedem Fall die 10tel Abschreibung anzuwenden. Achtung: Da ja am Ende des Prognosezeitraumes

ein Totalüberschuss entstehen soll können zu hohe Abschreibungen allerdings auch schädlich sein. (siehe Seite Lieberhabereiverordnung) Wenn dieser Überschuss erwirtschaftet wird, ist diese raschere Abschreibung für zumindest einen Teil der Ausgaben ein Vorteil, der für eine gebrauchte Eigentumswohnung für die Vermietung spricht. Dieser Vorteil kann allerdings schnell zum Nachteil werden, nämlich wenn das Objekt übertragen wird. Dabei spielt es eine Rolle ob es unter Lebenden oder durch einen Todesfall übertragen wird. Bei der Übertragung unter Lebenden (Schenkung od. Verkauf) geht die begünstigte Zehntelabschreibung verloren. Bei der Übertragung im Todesfall kann diese weitergeführt werden, wenn der Erbe für die reguläre Abschreibung den Einheitswert als Basis wählt. Bei Inanspruchnahme dieser günstigeren Abschreibungsform verlängert sich auch die Spekulationsfrist auf 15 Jahre.

Da Ereignisse wie Tod oder Notverkauf nicht kalkulierbar sind, empfiehlt es sich im Falle des Eintrittes einen kompetenten Berater hinzuzuziehen, der die einzelnen Möglichkeiten durchrechnet. ([3], Kap. 6.3 und 6.4)

Für das Berechnungsbeispiel wurde hier ebenfalls eine Wohnung im 5. Bezirk herangezogen, die in eher schlechtem Erhaltungszustand in einem ordentlichen Haus im 2. Liftstock mit 74 m<sup>2</sup> angeboten wird. Der Kaufpreis der Wohnung beträgt 95.000,-. Für die Sanierung der Wohnung müssen laut Kostenvoranschlägen 39.500,- exkl. MWSt. aufgewendet werden. Diese Sanierung enthält den kompletten Austausch der Elektrik, eine neue Heizung, neue Beläge in allen Räumen einschließlich neuer Fliesen im Badezimmer, Erneuerung von Waschbecken und Badwanne und das komplette Ausmalen der Wohnung. Die Fenster der Wohnung werden ebenfalls alle ausgetauscht. Der Zustand **innerhalb** der Wohnung ist also für den zukünftigen Mietinteressenten durchaus vergleichbar mit der neu errichteten Wohnung. Dass das neu errichtete Haus insgesamt attraktiver ist steht dabei außer Zweifel. Fraglich ist allerdings welchen Mehrpreis der Mieter bereit ist dafür zu bezahlen?

Beispiel:

Anschaffungspreis gesamt	85.000,--
+ Grunderwerbsteuer 3,5 %	2.975,--
+ Eintragungsgebühr ins Grundbuch 1 %	850,--
+ Maklergebühren 2 %	1.700,--
+ Notariatsgebühren ca. 1,5 %	1.275,--
<hr/>	
Bemessungsgrundlage (= Anschaffungskosten)	91.800,--
davon 80 % Gebäudeanteil	73.440,--
<b>davon 1,5 % Abschreibung per anno</b>	<b>1.102,--</b>

Sanierungskosten gesamt 39.500,--

Keine Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer usw.!!!

Kein Abzug für Grundanteil bei der Abschreibung!!!

Da es sich um einen Instandsetzungsaufwand handelt erfolgt bei Wohngebäuden eine Abschreibung in Höhe von 10 % per anno.

Zehntelabsetzung für Sanierung per anno 3.950,--

**Gesamtabschreibung pro Jahr 5.052,--**

**also monatlich 421,--**

**Die Abschreibung der neuen Wohnung beträgt nur 42 % gegenüber der gebrauchten und sanierten Wohnung, trotz niedrigerer Gesamtinvestitionskosten und Ersparnis bei den Kaufnebenkosten. Ob diese höhere Abschreibung durch die Einnahmen gedeckt ist, muss natürlich geprüft werden (siehe Liebhabereiverordnung)!**

## 2. Sonstige Werbungskosten

Fremdfinanzierungsnebenkosten: z. B. Kreditgebühr, Gebühren für die grundbücherliche Sicherstellung, Restschuldversicherung usw.

Kosten für Fremdfinanzierung werden von der Finanz nur bis zum einem Anteil von 70 % Fremdfinanzierung und 30 % Eigenfinanzierung akzeptiert.

Prämien für eine allenfalls abgeschlossene Kreditrestschuldversicherung sowie etwaige Kursverluste bei einer Finanzierung in Fremdwährung können nicht als Werbungskosten angesetzt werden. Kursgewinne, die durch die Umwandlung von Fremdwährungskrediten lukriert werden, sind jedoch bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen steuerpflichtig.

Zinsen: die laufend vorgeschriebenen Zinsen können in dem Jahr, in dem sie bezahlt werden, in Abzug gebracht werden. Die Tilgungen fallen natürlich nicht unter die Werbungskosten.

Kosten für steuerliche und rechtliche Beratung: sofern kein direkter Zusammenhang mit den Anschaffungskosten besteht. ([2], Kap. 5.3.1.2)

Betriebskosten: die laufend vorgeschriebenen Betriebskosten können in Abzug gebracht werden. Diese stellen allerdings nur einen Durchlaufposten dar, da sie ja auch auf der Einnahmenseite gemeinsam mit den Mieteinnahmen angesetzt werden.

**Achtung: die laufende Einzahlung in die Rücklage ist kein steuerlicher Aufwand und daher von der monatlichen Vorschreibung der Hausverwaltung auszuscheiden. ([3] Kap. 8.28)**

Da die Rücklage bei einer gebrauchten Eigentumswohnung zweifellos höher angesetzt ist als bei einem neuen Gebäude, ist hier ein deutlicher Nachteil der gebrauchten Wohnung zu sehen. In komplett neu errichteten Gebäuden wird die Rücklage niedriger angesetzt, da die zu erwartenden Reparaturen frühestens nach 10 bis 15 Jahren eintreten, größere Sanierungsmaßnahmen überhaupt erst viel später. Daher macht es keinen Sinn anfänglich viel anzusparen, da die Einzahlungen in die Rücklage gerade für den Anleger nur Nachteile haben.

Beim Kauf einer gebrauchten Wohnung hat man üblicherweise keinen Einfluss auf die Höhe der monatlichen Rücklage, da diese von der Eigentümergemeinschaft festgelegt wird. Mitentscheidend sind oft bereits anstehende oder in naher Zukunft notwendige Sanierungsmaßnahmen, die in der Vorausschau der Hausverwaltung prognostiziert werden. Aufgrund dessen wird bei der Eigentümerversammlung über die Höhe entschieden. Es handelt sich also um Geldabflüsse, die erst zum Zeitpunkt ihres Einsatzes, also zum Zeitpunkt der tatsächlichen Investition geltend gemacht werden können. Zum Zeitpunkt der Investition hängt es wiederum davon ab, ob es sich um einen Instandsetzungs- oder Instandhaltungsaufwand handelt.

Beispiel: Das Malen einer Fassade oder des Stiegenhauses ist eine Instandhaltung und daher sofort absetzbar. Eine neue Fassade, also das Aufbringen einer Wärmeschutzfassade ist eine Instandsetzung und daher in Zehnteln abzuschreiben. Durch diese zusätzlichen Abschreibungen kann in

dem jeweiligen Jahr ein Verlust entstehen. Derartige zusätzliche Werbungskosten sollten so gut wie möglich in der Prognoserechnung (siehe Liebhaberei) berücksichtigt werden.

### **Gesamtüberschuss**

Gesamtüberschuss ist das Ergebnis von der Begründung bis zu Beendigung einer Tätigkeit.

Durch die unregelmäßig anfallenden Werbungskosten, die anfangs, vor allem bei teilweiser Fremdfinanzierung, hoch sind, entsteht in den ersten Jahren nach Kauf einer Wohnung, die zur Vermietung bestimmt ist, immer ein Verlust in der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“. Ausnahme: Wenn bereits Einnahmen aus anderen Vermietungen bestehen, werden diese um das Negativergebnis des Neuzugangs reduziert, ein Gesamtüberschuss ist aber möglich. Das heißt also, dass das Negativergebnis einer neu angeschafften Wohnung die Einnahmen von anderen Wohnungen reduziert, dadurch kann direkt Steuer gespart werden.

Wenn es sich allerdings um die Anschaffung der ersten Wohnung handelt, entsteht in der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ ein Verlust. Dieser kann zwar nicht auf das nächste Jahr vorgetragen werden, er kann nur mit anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Eine sinnvolle Möglichkeit für Steuerpflichtige, die in einer hohen Steuerprogression sind, den Verlust mit den positiven Einkünften anderer Einkunftsarten zu verrechnen. Um einer endlosen Produktion von Verlusten, die zur Mitfinanzierung von Wohnungskäufen dienen, Einhalt zu gebieten gibt es die Liebhaberei-Verordnung aus dem Jahre 1997. Diese besagt, dass eine Einkunftsart, die dauerhaft Verluste produziert und in einer angemessenen Zeit nicht zu einem positiven Ergebnis führt, als Liebhaberei einzustufen ist.

Liebhaberei liegt also vor, wenn während eines vorgegebenen Beobachtungszeitraums vom Steuerpflichtigen kein Gesamtüberschuss erwirtschaftet wird. Die Liebhabereiprüfung wird nur durch den Anfall eines Jahresverlustes ausgelöst.

Der Beobachtungszeitraum für vermietete Eigentumswohnungen ist generell 20 Jahre, unabhängig davon wie viele Wohnungen man im selben Haus und auch insgesamt vermietet. Dieser Zeitraum kann bei Wohnungen, die saniert werden, einmalig um maximal 3 Jahre, ab dem Zeitpunkt der ersten Aufwendung verlängert werden.

Die Finanz wird den Steuerpflichtigen auffordern eine Prognoserechnung zu erstellen. Diese muss alle erwarteten Einnahmen und Ausgaben (Werbungskosten wie vorweg beschrieben) in realistischer und nachvollziehbarer Höhe beinhalten. Idealerweise sollte man laut Prognoserechnung bequem innerhalb der 20 Jahre den Gesamtüberschuss erzielen. Da die Fremdfinanzierungskosten einen wesentlichen Teil der Werbungskosten ausmachen, ist zu empfehlen, dass die Prognoserechnung zu Kalkulationszwecken vor dem Kauf der Immobilie und vor allem vor der Fremdfinanzierung erstellt wird. Zu diesem Zeitpunkt ist die Höhe der Fremdfinanzierung noch variabel und man kann zu hohe Werbungskosten noch beeinflussen indem man mehr Eigenmittel einbringt. Bis zur erforderlichen Abgabe kann die Prognoserechnung, falls sich während der Abwicklung noch Änderungen ergeben, noch adaptiert werden. Ab dem Zeitpunkt der Abgabe sind alle Parameter gemäß Prognoserechnung einzuhalten.

Die Prognoserechnung des Abgabepflichtigen sollte folgende Aspekte beinhalten:

**Einnahmen:**

- Höhe der Mietzinse bei durchschnittlicher Auslastung (kalkulatorische Mietausfallkomponente);
- grundsätzlich kein Ansatz der dem Mieter verrechenbaren Betriebskosten;
- kein Ansatz von Einnahmen für besondere Aufwendungen;
- kein Ansatz von besonderen Einkünften.

**Werbungskosten:**

- zukünftige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Herstellungsmaßnahmen;
- zukünftige Fremdkapitalzinsen, Ansatz marktüblicher Zinsen;
- Umrechnung von § 28 Abs. 3 EStG-Ansätzen auf Normal-Afa (nur bei Herstellungsaufwand, keine Anpassung hinsichtlich Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand);
- grundsätzlich kein Ansatz von Betriebskosten im Sinne der §21 bis § 4 MRG.

Ergibt sich aufgrund der überprüften Prognose, dass nach der tatsächlichen Entwicklung in einem absehbaren Zeitraum kein Gesamtüberschuss zu erwarten ist, so ist von **Liebhaberei** auszugehen. ([4], Kap. 9.3.1)

Für die Erstellung der Prognoserechnung sind 1/15-Absetzungen nach § 28 Abs. 3 EStG auf die Normalabschreibung (grundsätzlich 1,5 % p.a.) umzurechnen. Dadurch kann z.B. bei einer umfassenden Sanierung im Regelfall innerhalb der 20 Jahre ein Gesamtüberschuss erzielt werden. ([4] Kap. 9.3.3)

Sollte sich innerhalb des Prognosezeitraums etwas ändern wird die Finanz eine Änderung der Bewirtschaftungsart unterstellen, und die konsumierten Steuervorteile nachversteuern. Ein typisches Beispiel dafür ist die vorzeitige Rückzahlung eines Darlehens aus privaten Mitteln. Manche Anleger haben versucht die Ausgaben zu reduzieren wenn die Einnahmen hinter den Erwartungen zurückblieben. Sie sind haben versucht durch eine vorzeitige Rückzahlung, die Zinsen (Fremdfinanzierungskosten) auf der Ausgabenseite zu senken, um das prognostizierte Ergebnis doch noch zu erreichen. ([2], Kap. 5.2.3.2)

Durch diese Änderung der Bewirtschaftungsart verkürzt sich der Prognosezeitraum auf die bereits verstrichene Zeit bis zu dem Zeitpunkt der Änderung. Da in dieser kürzeren Zeit kein Gesamtüberschuss erzielt wurde, andernfalls hätte man die Finanzierungsart nicht ändern müssen, sind die mit anderen Einkunftsarten ausgeglichenen Verluste wieder rückzuverrechnen und die Steuer für die zusätzlichen Einnahmen nachzuzahlen. Das heißt die konsumierten Steuervorteile sind verloren. In einem derartigen Fall ist es zielführender zu untersuchen warum die Mieten hinter den Erwartungen zurückbleiben. Wenn der Grund außerhalb des Einflussbereichs des Vermieters liegt, ist das Nichterreichen des prognostizierten Gesamtüberschusses nicht schädlich. Ein typisches Beispiel dafür wäre eine große U-Bahnbaustelle vor dem Haus über mehrere Jahre. Durch die Lärm- und Staubbelastung und die unattraktive Umgebung könnte man dadurch trotz größter Anstrengungen die Wohnung nur um einen deutlich niedrigeren Preis vermieten. Da die Betriebskosten trotz der Beeinträchtigung gleich hoch bleiben, würde die gesamte Mietreduktion zu Lasten der Nettomiete gehen.

Diese negative Einwirkung kann der Vermieter weder abwenden noch beschleunigen.

Sind die Abweichungen darauf zurückzuführen, dass die Erwartungen zu unrealistisch waren und am Markt nicht erzielt werden können, oder überhaupt auf mangelndes Bemühen um einen geeigneten Mieter zu finden, dann gehen die lukrierten Steuervorteile verloren.

Eine Änderung der Finanzierung (Umschuldung) ist nicht schädlich, z. B. bei Fremdwährungsfinanzierung - Änderung der Fremdwährung wegen Kursanstiegs.

Das heißt also: Die Prognoserechnung muss nachvollziehbar und glaubhaft erzielbar sein. Unvorhergesehene Ereignisse, die nicht im Einflussbereich des Vermieters liegen und zu erhöhten Aufwänden führen sind für das Erreichen des Prognoseziels auch nicht schädlich. Nachstehend einige Beispiele, die von der Rechtsprechung bereits anerkannt wurden:

- zusätzliche Kosten für Ausnahmefälle bei der Vertragsabwicklung, z. B. Mietzinsausfall und Delogierung eines zahlungsunfähigen Mieters
- Unvorhersehbare Investitionen, z. B. der scheidende Mieter hinterlässt die Wohnung in einem Zustand der weit über die übliche Abnutzung hinausgeht. Investitionen sind notwendig, die üblicherweise nach einer vergleichbaren Mietdauer nicht notwendig sind
- Katastrophen
- Konkurs des Hauptvertragspartners und damit verbundene Liquiditätsengpässe
- Aufgabe einer Vermietung aus einer Zwangslage, z.B.: schwere Krankheit des Vermieters, finanzieller Notstand, Verlust der persönlichen Arbeitskraft
- usw. ([2], Kap. 5.2.3.4)

### **Wie funktioniert die Rückabwicklung wenn kein Gesamtüberschuss erreicht wird?**

Die Finanz stellt vorab nur „vorläufige Einkommensteuerbescheide“ aus. In diesen werden die Werbungskosten akzeptiert und „vorläufige Verluste“ mit anderen Einkünften ausgeglichen. In dieser Zeit ist auch die Abgabe der Prognoserechnung erforderlich. Solange diese Einkommensteuerbescheide nur „vorläufig“ sind, kann die Finanzbehörde eine Korrektur veranlassen und



neue Bescheide erstellen. Wenn nach einigen Jahren (mind. 5-6) die prognostizierten Ergebnisse immer zumindest übereinstimmen oder die Einnahmen die Prognose übersteigen und die Werbungskosten ebenfalls übereinstimmen oder hinter den Erwartungen zurückbleiben, kann man um endgültige Bescheide ansuchen. Erst wenn diese zugehen ist keine Nachverrechnung mehr möglich.

Erreicht der Vermieter den prognostizierten Gesamtüberschuss nicht, werden alle in diesem Zusammenhang ausgeglichenen Verluste gestrichen und in neuen Bescheiden die dadurch höheren Einnahmen in den anderen Einkommensarten nachversteuert.

### **Was passiert mit der Umsatzsteuer bei nachgewiesener Liebhaberei?**

Eine Voraussetzung für den Vorsteuerabzug ist die unternehmerische Tätigkeit. Diese kann nicht unterstellt werden, wenn nicht in absehbarer Zeit durch diese Tätigkeit Gewinne zu erwarten sind. Also ist auch im Falle der Liebhaberei der Vorsteuerabzug zurückzuzahlen. In diesem Fall wird die Ertragswohnung zum finanziellen Reinfluss.

## 5 Die Vermietung

Eine effiziente Vermietung ist in hohem Masse an der Rendite beteiligt. Eine Leerstehung bedeutet nicht nur, dass der Vermieter keine Einnahmen erhält, die er für die Rückzahlung benötigt, sondern dass auf den Vermieter auch noch Kosten in Form der monatlichen Betriebskosten zukommen. Aber nicht nur die Leerstehung reduziert die Rendite, sondern auch Kosten für Sanierungskosten bei einem Mieterwechsel, der Mahnlauf bei nicht Bezahlung der Miete, Räumungs- und Delogierungskosten und vieles mehr. Die Vermietung ist also mit ein Schlüssel zum Erfolg.

### 5.1 Der Mietzins

Grundsätzlich unterscheidet man zwei Varianten bei der Vermietung:

Wohnungen, die in allen Punkten dem Mietrechtsgesetz unterliegen und solche, die nur in einigen Punkten an die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes gebunden sind. In Ausnahmefällen, wie z. B. bei Garagen- und Parkplätzen oder Einfamilienhäusern muss darauf keine Rücksicht genommen werden. Die Garagen- bzw. Parkplätze können bei Vorsorgeobjekten eine untergeordnete Rolle spielen, die anderen Vollaussnahmen spielen aber keine Rolle.

Für das Thema Vorsorgewohnungen am Interessantesten sind die Teilausnahmen des MRG. Diese unterliegen zwar den Kündigungsbestimmungen, nicht aber den Zinsbildungsvorschriften des MRG, die die Chance auf eine lukrative Rendite deutlich reduzieren. Zu den Teilausnahmen zählen:

- Nicht geförderte Neubauten, deren Baubewilligung nach dem 30.6.1953 erteilt wurde.
- Objekte, an denen Wohnungseigentum begründet ist und deren Baubewilligung nach dem 8.5.1945 erteilt wurde.
- Objekte in einem ausgebauten Dachboden, wenn die Baubewilligung nach dem 31.12.2001 erteilt wurde.
- Objekte, deren Förderungsdarlehen aus dem Wohnhauswiederaufbaufonds nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971 zurückbezahlt wurden. Das sind also Altbauten, die im Krieg zerstört und mit Förderungsdarlehen wiederaufgebaut wurden. Es handelt sich dabei aber um eine eher

seltene Ausnahme. Eine gebrauchte Eigentumswohnung in einem derartigen Haus zu finden ist ein seltener Glücksfall. ([3], Kap. 2.4)

- Mietgegenstände, die in einem nach dem 30.09.2006 errichteten Aus- oder Zubau im Sinne des MRG liegen

Für die genannten Objekte kann der freie Mietzins vereinbart werden. Dieser unterliegt keinen im MRG verankerten Beschränkungen und wird meist als ortsübliches Entgelt ausgehandelt.

Durch eine gute Lage und Ausstattung besteht bei diesen Objekten eine große Chance, bei der entsprechenden Bewirtschaftung, eine gute Rendite zu erzielen. Wie man daraus ersieht, sind davon nicht nur komplett neue Gebäude betroffen. Es können durchaus auch Altbauten oder Dachgeschosswohnungen in alten Häusern lukrativ sein. Am Wiener Beispiel sieht man, dass gerade in guten Innenstadtlagen vorwiegend alte Gebäude zu finden sind.

Das oben angeführte Wohnungsbeispiel stammt aus eben einem solchen Wiederaufbauhaus im 3. Bezirk, dessen Förderungsdarlehen nach dem Begünstigungsgesetz 1971 zurückbezahlt wurde. In diesem Fall kann auch für die sanierte Altbauwohnung, die in der Anschaffung deutlich günstiger ist und auch steuerlich einige Vorteile hat, der freie Mietzins verlangt werden. Ob der Markt für diese Wohnung dieselbe Miete bietet wie für eine Wohnung in einem komplett neu errichteten Haus mit Lift und sämtlicher Infrastruktur, die ein Neubau zu bieten hat, ist fraglich. Da die Betriebskosten für die Wohnung ohne Lift deutlich niedriger sind, kann bei einer niedrigeren Bruttomiete oft eine ähnliche Nettomiete für den Eigentümer erzielt werden.

Die Innenausstattung der oben beschriebenen, sanierten Wohnung ist mit der Neubauwohnung allemal zu vergleichen. Das Flair der hohen Räume wird von vielen Mietern aber bevorzugt.

Zu berücksichtigen ist also immer welchen Preis der Markt zahlt, unabhängig davon wie viel der Vermieter verlangen darf. Es gibt allerdings schon einige „Goodies“, für die der Markt bereit ist mehr zu zahlen.

Dazu zählen unbedingt Wohnungen mit Terrassen oder Balkonen bzw. Eigengärten, aber auch eine entsprechende höherwertige Ausstattung der Wohnung. Mit relativ geringen Mitteln kann der Vermieter die Wohnung für den Mieter interessanter machen. Denn sehr viele Standardsausstattungen erfordern noch einige Investitionen des Mieters. Da die Verweildauer der Mieter heutzutage relativ kurz ist, scheuen viele Mieter vor Investitionen zurück und bevorzugen Wohnungen, die schon nahezu überkomplett sind. Einige Punkte

dazu wurden bereits im Kapitel Zustand und Ausstattung der Wohnung aufgezählt. Beleuchtungskörper in den Nebenräumen, wie z. B. Bad, WC, Küche, Vorzimmer, Abstellraum usw. sparen dem Mieter nicht nur Anschaffungskosten, sondern auch die lästige Montage. Nicht jeder ist ein geschickter Handwerker und viele sind froh, wenn sie sich die Montage und vor allem die noch lästigere Demontage beim Auszug ersparen. Für die Nebenräume sind neutrale, einfache Lampen (Deckenfluter) ideal. In den Wohnräumen wie Wohnzimmer und Schlafzimmer muss man die Auswahl ohnehin dem Mieter überlassen, da diese mit der Einrichtung harmonisieren müssen. Abhängig von der Raumaufteilung sind in vielen Fällen neutrale Einbauschränke eine willkommene Draufgabe. Gerade in begehbaren Schrankräumen, in denen die Kästen bzw. Regale und Stauräume genau angepasst werden müssen, sollte der Vermieter diese vorneweg einbauen. Dasselbe gilt auch für großzügige Vorzimmer. Besonders willkommen sind diese vorbereiteten Stauräume bei Mietern, die vom Ausland übersiedeln. Schränke bzw. Möbel für Wohnzimmer und Schlafzimmer wiederum sind Mietersache, da sie vom Geschmack und den Vorlieben der Bewohner abhängen.

Für die Vermietung einer Wohnung gilt das alte Sprichwort: „Es gibt keine zweite Chance für einen ersten Eindruck“. Neben der guten Ausstattung und dem guten Zustand einer Wohnung ist oberstes Gebot, dass die Wohnung sauber ist. Da der scheidende Mieter die Wohnung besenrein zurückgeben muss, was bei vielen Mietern kein sehr hoher Anspruch ist, ist es für die Neuvermietung hilfreich die Wohnung einer Generalreinigung zu unterziehen. Saubere Fenster, ein sauberes Bad und vor allem eine saubere Küche mit den dazugehörigen Geräten, wie z. B. Herd und Kühlschrank, machen auf den Mietinteressenten einen helleren, freundlicheren, hygienischeren und ansprechenderen Eindruck als eine „schmuddelige“, „dreckige“ Wohnung. Ein Kühlschrank, in den man nur noch vakuumverpackte Lebensmittel legen würde, rechtfertigt trotz Zusatzausstattung in der restlichen Wohnung, keine hohe Miete mehr. Unter Berücksichtigung der genannten Gesichtspunkte wird der Markt eine höhere Miete bezahlen, man kann also den möglichen freien Mietzins besser ausnützen, die Rendite wird steigen und die Leerstehungszeit sinken.

## **5.2 Die Vertragsdauer**

Da die Kündigungsbestimmungen des MRG für alle Wohnungen anzuwenden sind, gibt es für die Vermieter zwei Möglichkeiten:

1. den befristeten Vertrag und
2. den unbefristeten Vertrag

Der Mieter möchte sich nicht gerne von vorne herein festlegen wie lange er in der Wohnung bleiben wird, daher wird er einen unbefristeten Vertrag vorziehen. Bei einem unbefristeten Vertrag gibt es kein vorher festgelegtes Enddatum. Der Vertrag endet wenn der Mieter unter Einhaltung der Kündigungszeit kündigt, bzw. wenn einige im MRG aufgezählte Tatbestände eintreten, die schwerwiegende Verstöße des Mieters voraussetzen. Diese Ungewissheit wird für den Vermieter wenig befriedigend sein.

Abhängig von seinen Lebensumständen und der steuerlichen Betrachtung wird er vielleicht in Erwägung ziehen, einmal selbst einzuziehen oder die Wohnung Kindern oder Verwandten überlassen zu wollen. Daher wird er es vorziehen einen befristeten Vertrag abzuschließen, der nach einer bestimmten, vorher vereinbarten Zeitspanne, automatisch endet, sofern der Mieter nicht im Laufe der Vertragsdauer kündigt. Bei Wohnungen für die bei der Anschaffung ein Vorsteuerabzug geltend gemacht wurde, kann der Vermieter eine Eigennutzung frühestens nach 10 Jahren in Betracht ziehen. Also kann der erste Vertrag problemlos auf 10 Jahre abgeschlossen werden. Für die Weitervermietung ist dann eine genauere Durchleuchtung der Situation erforderlich.

## **5.3 Welche Möglichkeiten für die Mietersuche hat der Eigentümer der Wohnung?**

1. Die Vermietung ist im Komplettpaket beim Kauf der Wohnung inkludiert.
2. Der Vermieter schließt sich einem Mietenpool an.
3. Der Vermieter beauftragt einen eigenen Makler.
4. Der Vermieter bemüht sich selbst um die Vermietung.

## **5.4 Vorteile – Nachteile und Konsequenzen der einzelnen Varianten**

### **Die Vermietung ist im Komplettpaket beim Kauf der Wohnung inkludiert.**

Diese Möglichkeit gibt es nur für neu errichtete Wohnungen. Viele Anbieter (Errichter) von Vorsorgewohnungen bieten neben der umfassenden Beratung und der kompletten Abwicklung auch noch die Vermietung der Wohnung an. Für den Käufer wird dieser Service als Inklusivleistung beworben. Da der Anbieter, der in sehr vielen Fällen auch ein Naheverhältnis zur beauftragten Hausverwaltung hat, für diesen Service vom zukünftigen Mieter eine Vermittlungsprovision kassiert, ist der Service nicht so uneigennützig wie er beworben wird.

Vorteil dieser Variante ist, dass sich ein Profi um die Vermietung kümmert, der zumindest die in der Werbung versprochene Miethöhe auch erzielen sollte. Auf dieser oder einer geringfügig niedrigeren Miethöhe basiert auch die Prognoserechnung, die es einzuhalten gilt. Eine gemeinsame Werbung für alle bzw. für die meisten Wohnungen ist wirksamer als Einzelinserate für eine spezielle Wohnung im Haus. Eine Baustellentafel während der Errichtung weist frühzeitig auch schon auf die Errichtung von „Mietwohnungen“ hin. Interessenten können sich schon während der Bauphase informieren, obwohl sich die Kunden aufgrund eines Planes oder bei der Besichtigung einer Baustelle noch nicht die fertig gestellte Wohnung vorstellen können. Daher ist eine erfolgreiche Vermietung oft erst ein bis zwei Monate vor der Fertigstellung möglich. Eine gute Präsentation durch professionelle Vermarktungsunterlagen ist ebenfalls sichergestellt. Durch die Vermietung vieler Wohnungen im Haus ergibt sich ein größeres Marketingbudget. Die Formalitäten, wie Mietvertrag und Übergabeunterlagen müssen nur einmal professionell errichtet und auf die einzelnen Wohnungen angepasst werden.

Bei der Besichtigung hat der Makler die Möglichkeit verschiedene Wohnungen gleichzeitig anzubieten. Gefällt bei einer Wohnung Grundriss, Belichtung oder Stockwerkslage nicht, stehen auch noch viele andere Wohnungen mit derselben Ausstattung, allerdings eben mit einem anderen Grundriss oder einer anderen Belichtung in einem anderen Stockwerk zur Auswahl.

Nachteilig ist dabei, dass die besten Wohnungen im Haus zuerst vermietet werden, solange die Auswahl noch groß ist. Die Wohnungen mit dem besten

Preis- Leistungsverhältnis, das sich aus Grundriss, Lärmbeeinträchtigung, Belichtung und Miethöhe ergibt, werden als Erster vermietet. Für jene, die eine Durchschnittswohnung erstanden haben, wird sich eine längere Leerstehungsphase ergeben. Üblicherweise dauert es 3-6 Monate nach Fertigstellung bis eine Vollvermietung erzielt wird. Schlechtere Wohnungen stehen dadurch anfangs schon einige Zeit, bis zu ihrer Erstvermietung leer. Die Kosten für die Leerstehung treffen den Anleger voll.

### **Der Vermieter schließt sich einem Mietenpool an.**

Einige Anbieter von Vorsorgewohnungen sehen für die Vermietung die Einrichtung eines Mietenpools vor. Der Käufer hat anfangs die Wahl, sich dem Pool anzuschließen oder sich um die Vermietung selbst zu kümmern. Auch diese Variante ist nur bei neu errichteten Objekten möglich. Die Mieteinnahmen all jener Käufer, die sich angeschlossen haben, fließen in den Mietenpool. Jeder Vermieter erhält einen fix vereinbarten Anteil aus dem Mietenpool. Der Anteil steht meist in Zusammenhang mit den Nutzwerten. Das heißt ein Vermieter, dessen Wohnung einen höheren Nutzwert, also einen höheren Kaufpreis hat, erhält mehr für seine Wohnung, da diese auch eine höhere Miete gegenüber einer Wohnung mit einem geringeren Nutzwert bringt.

Der große Vorteil am Mietenpool ist, dass sich ein Leerstand und andere Gründe für einen Mietzinsausfall nicht zu 100% beim Vermieter niederschlagen, sondern von allen Vermietern zu ähnlichen Teilen mitgetragen werden. Dadurch wird das Risiko für den einzelnen Anleger minimiert. Da die Kosten für das Leerstellungsrisiko direkt für das Erreichen der Prognose verantwortlich sind, wird auch dieses Risiko reduziert. Durch die Verteilung des Kostenrisikos auf alle Anleger, handelt es sich für den Einzelnen um einen geringen Prozentsatz, den man in der Prognoserechnung bereits berücksichtigen kann. Trägt jeder Vermieter sein Risiko selbst, wie im vorangehenden Beispiel, kann eine lange Leerstehung oder ein oftmaliger Mieterwechsel, der zwischenzeitlich immer wieder zu Leerstehungen führt oder gar ein Mieter, der seinen Mietzahlungen nicht nachkommt und erst nach langwierigen Amtshandlungen delogiert werden kann, schon das Erreichen der Prognose in Frage stellen.

Die Anfangsleerstehung der einzelnen Wohnungen bis zur Vollvermietung hat bei dieser Variante nicht so schwerwiegende Folgen wie bei der

Einzelvermietung, da sobald einige Wohnungen vermietet sind, sofort Einnahmen fließen.

Chancen auf einen größeren Erfolg durch eine bessere Ausstattung, kaufmännisches Taktieren bei der Vermietung, gute Werbung oder Kontakte, sind daher auch nur in einem geringen Ausmaß spürbar, da der Erfolg auf alle aufgeteilt wird. Die Gewinner sind die Eigentümer der schwerer vermietbaren Wohnungen, die einen niedrigeren Kaufpreis bezahlt haben, da die Nutzwerte nicht im selben Maß differieren, weil die Leerstehung ihrer Wohnung von den anderen Eigentümern mitgetragen wird. Die Eigentümer der leicht vermietbaren Wohnungen steigen im Mietenpool fast immer schlechter aus.

Vor zwei bis drei Jahren ist die Vermietung über einen Mietenpool ins Visier der Finanz geraten, und zwar wegen des Vorsteuerabzuges, nicht nur beim Kauf, sondern auch die laufende Vorsteuer der Betriebskosten und andere laufende Ausgaben. Voraussetzung für den Vorsteuerabzug ist die „unternehmerische“ Tätigkeit. Die Finanz hat aufgrund der Minimierung des Leerstehungsrisikos und des eigenen Verwaltungsaufwandes, da sämtliche Tätigkeiten vom Mietenpool erledigt werden, diese unternehmerische Tätigkeit in Frage gestellt. Es wurde eine unentgeltliche Nutzungsüberlassung der Wohnung an den Mietenpool unterstellt. Um den Vorsteuerabzug nicht zu verlieren ist es für den Eigentümer der Wohnung wichtig auf eine entgeltliche Nutzungsüberlassung zu achten. Das ist auch der Fall wenn dieser einen Anteil aus dem Überschuss der Vermietungsgemeinschaft erhält.

Ein großer Nachteil dieser Variante ist, dass man sich auf lange Zeit binden muss, andernfalls würde die Risikostreuung nicht viel Sinn machen, wenn jeder Vermieter ein- und aussteigt wie es ihm gerade gefällt. Der erste Abschluss für den Pool geht über 10 Jahre, was aus steuerlichen Gründen die Mindestdauer für eine Fremdvermietung ist. Ist der Vermieter mit den Tätigkeiten im Pool nicht einverstanden oder mit den Bemühungen nicht zufrieden, kann er den Pool nicht innerhalb dieser Abschlussdauer verlassen. Zudem kann auch die erzielte Miethöhe nicht mehr nachvollzogen werden. Kritiker des Mietenpools meinen, dass mitunter auch zu deutlich niedrigeren Mieten als versprochen vermietet wird, um die Aufwendungen für die Vermittlungstätigkeit (Inseratenkosten, Wege für Besichtigungen) gering zu halten, indem rascher zu einer niedrigeren Miete abgeschlossen wird.



### **Der Vermieter beauftragt einen externen Makler.**

Diese Variante ist für die neu errichtete Eigentumswohnung und für die gebraucht gekaufte Wohnung möglich.

Der Vorteil für den Vermieter liegt darin, dass sich der Makler, der für eine spezielle Wohnung vom Eigentümer beauftragt wird, um diese besonders bemüht, da der Vertragsabschluss seine Provision sicherstellt. Er wird die Wohnung seinen Kunden auf unterschiedliche Arten präsentieren und interessiert sein, dass genau diese Wohnung im Haus so rasch als möglich vermietet wird. Er kann mit ein wenig Geschick Kunden, die ihm bereits von anderen Objekten bekannt sind, direkt ansprechen und ihr Interesse wecken. Mit der Auswahl eines Profis lässt sich die Leerstehung vor der Erstvermietung deutlich reduzieren, da der Makler nur im Erfolgsfall zu bezahlen ist und nach erfolglosem Ablauf des Vertrages leer ausgeht, also für seine Bemühungen und die Marketingaktivitäten keine Entschädigung erhält. Bei der richtigen Auswahl sollte man auf jeden Fall auf den Standort Rücksicht nehmen. Makler aus der Umgebung des Objektes sind vielfach erfolgreicher weil sie durch die Nähe zum Objekt auf Besichtigungswünsche schneller reagieren können und von Kunden, die in der näheren Umgebung suchen eher kontaktiert werden.

Für die gebrauchte Wohnung ist das die beste Möglichkeit. Idealerweise lässt man sich vor der Sanierung vom Makler beraten. Dieser weiß am besten welche Wünsche der Kunde hat. Geht man bei der Sanierung darauf ein ist eine schnelle Vermietung sichergestellt.

Nachteil dieser Variante: Kosten in Form einer Abgeberprovision fallen an, die sich bei einer raschen Vermietung durchaus rechnen.

### **Der Vermieter bemüht sich selbst um die Vermietung.**

Auch diese Variante ist sowohl bei der neuen als auch bei der gebrauchten Eigentumswohnung möglich.

Der Vorteil ist, dass die Anmietung für den Mieter provisionsfrei ist. Viele versprechen sich davon eine raschere Vermietung, was sich in den meisten Fällen auch bewahrheiten wird. Damit ist diese Variante finanziell die Beste für den Vermieter, denn die Leerstehungszeit ist kurz und zudem fallen bei einer raschen Vermietung nur geringe Kosten an. Dauert es länger und sind mehrere Zeitungsinserte notwendig (im Schnitt 70,- Euro pro Inserat) summieren sich die Kosten für den Vermieter ebenfalls. Ob der Mieter, der auf diese Weise gefunden wird auch der Beste ist, ist fraglich. Ob der Abschluss und die

möglichen Folgekosten dann immer noch so günstig sind ist ebenfalls fraglich. Warum?

Der Profi sucht nicht nur einen Mieter, er sucht einen geeigneten Mieter, das heißt er prüft den Mieter. Vor einem Vertragsabschluss wird seine Bonität einschließlich Einkommen hinterfragt und geprüft. Dadurch garantiert er natürlich nicht die Mietzinszahlungen, er stellt diese aber weitgehend sicher. Geprüft wird auch das Umfeld, also z. B. wie viele Personen einziehen und wie viele Haustiere gehalten werden. Nur die rasche Vermietung im Auge zu haben ist auf die lange Laufzeit der Prognoserechnung nicht immer die finanziell beste Lösung. Wenn also in eine kleine Wohnung eine größere Familie einzieht, die noch dazu Tiere hat, wird die Wohnung nach Rückgabe dieser ersten Mieter deutlich stärker abgenutzt sein, als wenn nur ein Single einzieht, der kein Tier hat und beruflich viel unterwegs ist. Einzelne Sanierungsarbeiten können früher anfallen als sie in der Prognoserechnung geplant wurden, sofern sie überhaupt miteinbezogen wurden. Das soll nun nicht heißen, dass nur noch an Singles vermietet werden soll, langfristig gesehen sind Überlegungen an wen vermietet wird aus kaufmännischer Sicht aber durchaus sinnvoll. Einen Mieter abzulehnen und damit die Leerstellungszeit zu verlängern kann sich auch positiv auf die endgültige Rendite auswirken. Das betrifft auch finanziell schwache Mieter, die sich mit einer zu hohen Miete übernehmen. Eine schnelle Vermietung auf Kosten von Mietzinsausfällen rechnet sich nicht. Zumeist sind es gerade die finanziell schwachen Mieter, die eine provisionsfreie Wohnung suchen, um sich die Ausgaben für den Makler zu sparen, oder weil sie sich diese Ausgaben erst gar nicht leisten können.

Die Vertragsgestaltung, die komplette Abwicklung des Vertrages und die Übergabe ist für den Laien ebenfalls ein zusätzliches Risiko. Wenn der Vertrag von einem Anwalt erstellt wird, fallen dafür zusätzliche Kosten an.

Eine fehlerhafte und unkompetente Abwicklung kann zu hohen Folgekosten führen. Zumindest dieser Teil der Vermietung sollte einem Profi überlassen werden.

Einige Rechenbeispiele sollen veranschaulichen wie sich die Leerstellungszeit auf den Erfolg der Anlage auswirkt:

Für die vorgenannte Wohnung, die komplett saniert wurde, wurde eine Bruttomiete von Euro 980,-- erzielt.

Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Nettomiete:	726,40
<u>Betriebskosten:</u>	<u>164,50</u>
Zwischensumme:	890,90
+ 10 % MWSt.	<u>89,10</u>
<b><u>Bruttomiete:</u></b>	<b><u>980,--</u></b>

Das bedeutet also im Falle der Leerstehung entstehen dem Vermieter zusätzliche Kosten in Höhe von Euro 890,90 Euro. Diese setzen sich aus der Nettomiete und den Betriebskosten zusammen. Nicht abführen muss der Vermieter im Falle der Leerstehung die MWSt., da er diese nicht kassiert. Die Betriebskosten sind netto zu sehen, da die MWSt., die an die Hausverwaltung bezahlt wird, vorsteuerabzugsfähig ist, natürlich nur unter der Voraussetzung, dass generell Vorsteuerabzug besteht.

Zusätzlich stellt die Nettomiete einen Kostenfaktor dar, da diese fast immer für die Kreditrückführung vorgesehen und laut Prognoserechnung ein wichtiger Bestandteil zum Erreichen des Gesamtüberschusses ist. Fließt also keine Mietenzahlung, so hat der Vermieter die Betriebskosten und die Nettomiete, die je nach Kalkulation ein Teil der Kreditrückzahlung ist oder sogar die gesamte Kreditrückzahlung ausmacht, aus eigener Tasche zu leisten.

Diese Miete exkl. MWSt. multipliziert über ein paar Monate, bei einer längeren Anfangsleerstehung keine Seltenheit, ergibt einen stattlichen Betrag.

Daraus ersieht man, dass sich Maklerkosten in Form einer Abgeberprovision sehr schnell amortisieren. Das heißt also 1 Monatsmiete Abgeberprovision für den Makler rechnet sich, wenn er die Wohnung nur einen Monat früher vermietet als der Makler, der sich um das ganze Haus kümmert und nichts kostet. Wenn er die Wohnung um 2 oder mehr Monate früher vermietet als der Sammelmakler, dann war die Vermittlung günstiger als die kostenlose Variante.

Ähnliches gilt für Mietreduktionen. Viele Vermieter beharren auf die veranschlagte Miete bis zum letzten Cent. Da eher hochpreisige Mietwohnungen, wie es Anlegerwohnungen sind, vorwiegend für kürzere Zeit gemietet werden, ist eine Mietreduktion zugunsten einer sofortigen Vermietung gerechtfertigt, wie die Rechnung zeigt:

Errechnet werden soll jener Zeitpunkt ab dem die Einnahmen aus der Vermietung mit der geplanten Miete bei einem gegebenen Leerstand mehr ergeben, als die sofortige Vermietung mit einer reduzierten Miete.

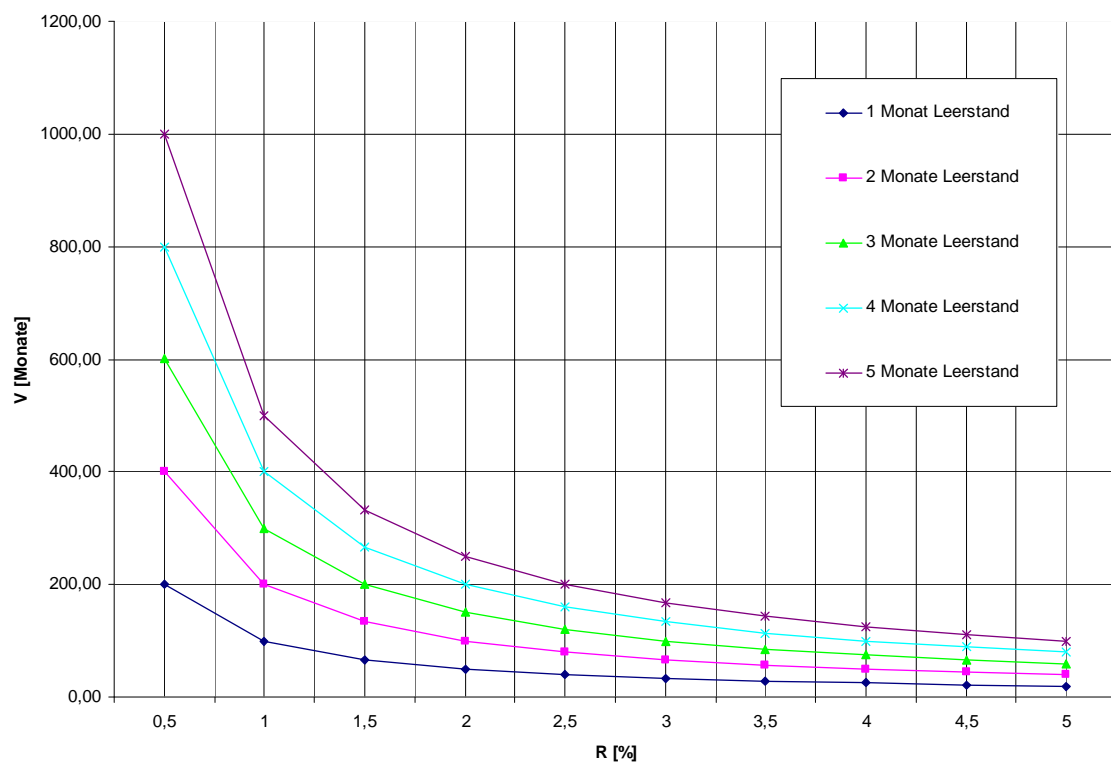
R.... Mietnachlass in % auf die Planbruttomiete

L..... Leerstand bis zum Mietbeginn in Monaten mit Planbruttomiete

V.... Vermietungsdauer in Monaten mit reduzierter Miete bis zum Erreichen der Mieteinnahmen mit Planbruttomiete bei Verzögerung

$$V = \frac{L}{R} * 100$$

**Formel 1: Berechnung der Vermietungsdauer mit reduzierter Miete**



**Abb. 20: Berechnungsergebnis der Vermietungsdauer mit reduzierter Miete**

Nimmt man die Beispielwohnung zur Berechnung her ergibt sich Folgendes:  
 Bei einer Mietreduktion von Euro 10,- brutto, das sind ca. 9,09 netto, also ca. 1 % von der Planmiete, ist das Ergebnis erst nach ca. 8 Jahren schlechter als wenn man einen Monate später um die Planmiete vermietet. Bei Euro 20,-

Brutto Preisnachlass rechnet sich die volle Miete erst nach 4 Jahren, bei Euro 30,-- Brutto nach 2 Jahren und 8 Monaten usw. Wenn die Wohnung 2 oder mehr Monate länger leer steht bevor der geforderte Mietzins erzielt werden kann, zieht der Mieter in den meisten Fällen aus, bevor sich das Rechenbeispiel auf Null ausgeht.

Leerstehungen sind sehr teuer und bringen den Gesamtüberschuss leicht zum Kippen, daher ist es ratsam schnell zu agieren, gute Mieter mit einem Zuckerl zu locken und gute Makler für einen raschen Erfolg zu belohnen.

Entgangene Mieteinnahmen können nicht als Werbungskosten geltend gemacht werden – Ausgaben für Inserate und Maklerkosten aber sehr wohl.

## 6 Die richtige Mieterauswahl

Die Zeit der Leerstehung ist sehr teuer, trotzdem ist es nicht empfehlenswert jeden Mieter zu akzeptieren, nur weil die Wohnung sonst leer steht. Der falsche Mieter kann mitunter noch teurer sein.

Wann ist ein Mieter falsch? Ein Mieter ist falsch wenn er dem Vermieter zusätzliche Kosten verursacht. Sind diese Kosten gering ist es aus kaufmännischer Sicht besser zu vermieten als einen Leerstand zu haben. Sind die Kosten höher oder gleich hoch als jene die die Leerstehung verursacht, ist es viel besser die Wohnung nicht zu vermieten, da sie am Ende des Leerstandes zumindest nicht abgenutzt und/oder beschädigt ist.

Wie kann der Mieter dem Vermieter Kosten verursachen? Dafür gibt es folgende Möglichkeiten:

- Er bezahlt die Miete teilweise nicht oder gar nicht.
- Er bezahlt verbrauchsabhängige Kosten nicht, für die er separat aufkommen müsste. Dazu zählen z.B. Kosten für eine zentrale Heizungsanlage, die mit den Mietern direkt abgerechnet werden. In diesem Fall wird der Wohnungseigentümer herangezogen. Dasselbe gilt auch für Strom und Gas.
- Er verursacht Schäden in der Wohnung, die über eine normale Abnutzung hinausgehen und die durch die Kautions nicht gedeckt sind. Das heißt, dass der Vermieter nach Auszug des Mieters erhöhte Investitionen tätigen muss, um die Wohnung wieder weitervermieten zu können.

Leider ist es vor der Vermietung praktisch unmöglich die Probleme, die ein Mieter im Laufe der Vertragsdauer macht bzw. die oben genannten Kosten, die er dem Vermieter verursacht vor Vertragsbeginn einzuschätzen.

Eine sorgsame Auswahl empfiehlt sich allerdings in jedem Fall. Je nachdem auf welche Art und Weise der Mietinteressent gefunden wird, ist es unterschiedlich schwer bei der Auswahl mitbestimmen zu können, oder den Mieter sogar vor Vertragsabschluss persönlich kennen zu lernen.

Bei den Varianten

1. Die Vermietung ist im Komplettpaket beim Kauf der Wohnung inkludiert und
2. Der Vermieter schließt sich einem Mietenpool an

wird es kaum eine Möglichkeit dafür geben. In diesen beiden Fällen kann der Vermieter nur hoffen, dass nicht an „jeden“ Interessenten vermietet wird. Der Komplettanbieter, bzw. der von ihm beauftragte Makler ist natürlich interessiert so rasch als möglich zu vermieten, da bei Vertragsabschluss die Vermittlungsprovision fällig wird. Es liegt also nicht im Interesse des Vermittlers Interessenten abzulehnen, weil das Ergebnis der Bonitätsprüfung nicht befriedigend ist oder aufgrund von mehreren Haustieren in einer Kleinwohnung eine übergebührlige Abnutzung oder sogar Beschädigung zu befürchten ist, die auch durch die Kautions nicht mehr gedeckt wäre.

Im Falle einer Ablehnung würden nur zusätzliche Kosten für Inserate und Besichtigungen entstehen.

Auch im Mietenpool wird für den Organisator die höchstmögliche Auslastung vor den Interessen des Vermieters stehen.

Bei den anderen beiden Varianten hat der Vermieter mehr Einfluss auf die Akzeptanz eines Mieters.

Bei:

3. Der Vermieter beauftragt einen externen Makler

ist der Makler verpflichtet für ein Mietanbot, dass von einem Interessenten unterschrieben wurde, die Gegenzeichnung des Vermieters einzuholen. Dieser hat also die Entscheidungsmöglichkeit, ob er den Interessenten als Mieter akzeptiert oder nicht. Im Sinne einer raschen Vermietung wird der Vermieter nicht leichtfertig Interessenten ablehnen, sondern nur in begründeten Fällen.

und

4. Der Vermieter bemüht sich selbst um die Vermietung.

Diese Variante ermöglicht natürlich die bestmögliche Beurteilung des Mietinteressenten, da es in den meisten Fällen mehrere persönliche Kontakte im Zuge der Besichtigungen gibt. Diese Variante kostet den Vermieter sehr viel Zeit, da er sämtliche Kontaktaufnahmen persönlich bearbeiten muss. Der Eigentümer und Vermieter darf dafür keine Provision verlangen. Sehr oft sind aber gerade Kunden mit schlechter Bonität interessiert provisionsfreie Angebote vom Vermieter zu finden, da neben der üblichen Kautions oft nicht einmal genug Mittel für eine Provision vorhanden wären. Ob ein derartiger Interessent langfristig in der Lage ist seine Miete zu bezahlen ist äußerst ungewiss.

## **6.1 Nach welchen Gesichtspunkten kann der Vermieter eine Entscheidung treffen?**

Besonders wichtig und an erster Stelle steht eine Bonitätsprüfung. Diese Mindestanforderung sollten sogar die Komplettanbieter durchführen.

Der oder die Mieter werden im Zuge des Mietanbotes gebeten einen Einkommensnachweis vorzulegen. Das kann z. B. in Form eines Lohnzettels erfolgen. Zur Vorlage ist der Interessent zwar nicht verpflichtet, wenn er nichts zu verbergen hat, wird er sich daran nicht stoßen. Für Mieter, die nur ein geringes oder gar kein Einkommen haben wie z. B. Studenten, sollte unbedingt ein Bürge gefordert werden. Dieser verpflichtet sich im Falle der Nichtbezahlung der Miete für Mietzinsausfälle bzw. andere Schäden aufzukommen. Bei Studenten sind das in sehr vielen Fällen die Eltern, die ohnehin für die Lebenshaltungskosten der Kinder aufkommen müssen. Gibt es keinen Bürgen, ist es für den Vermieter unmöglich einen Mieter, der kein Einkommen hat, zu pfänden. Es besteht zwar eine Kündigungsmöglichkeit bei Nichtbezahlung der Miete. Die Durchsetzbarkeit dieser Kündigungsmöglichkeit dauert in den meisten Fällen allerdings länger als die drei Monate für die eine Kautions hinterlegt wurde.

Persönliche Kontakte und Gespräche mit dem Mietinteressenten geben auch Aufschluss über seine Lebenssituation und Einstellung zu fremden Sachen. In einem ungezwungenen Gespräch bekommt man einen sehr guten Eindruck.

Die Anzahl der mit einziehenden Personen und Tiere, die berufliche Situation und der Grund für die Übersiedlung geben Aufschluss über den zukünftigen Mieter. Aufgrund der extrem unterschiedlichen Mentalitäten sollte ein gegensätzlicher Nationalitätenmix vermieden werden.

Der Zustand indem ein Mieter die Wohnung nach Ablauf der Vertragsdauer übergibt ist ebenfalls ein Punkt, der die Rendite maßgeblich beeinflusst. Investitionen für Sanierungsmaßnahmen werden in der Prognoserechnung nur geringfügig berücksichtigt. Dazu zählt z.B. das Ausmalen nach einer längeren Vertragsdauer. Sind jedoch Küchengeräte zu erneuern, Böden abzuschleifen oder ähnliches kann das extrem auf Kosten der Rendite gehen. Die Folgekosten beim Nichterreichen des Prognoseziels können den gesamten Erfolg des Projektes gefährden. In diesem Fall ist abzuwägen ob die Kosten für



die Sanierung vorsteuerbegünstigt abgesetzt werden oder ob der Vermieter diese inkl. MWSt. aus der eigenen Tasche bezahlt, um nicht den Steuervorteil der ganzen Anlage zu verlieren. Die richtige Mieterauswahl ist also mit ein Indikator für den Gesamterfolg und nicht zu vernachlässigen. Dasselbe gilt auch für die Nichtbezahlung von Mieten und die daraus resultierenden Anwalts- und Gerichtskosten.

Da ein entstandener Schaden nur durch die zukünftigen Nettomieten abgedeckt werden kann, dauert es relativ lange bis ein entstandener Schaden, aus welchem Grund auch immer, wieder abgedeckt ist. Nachstehendes Beispiel soll veranschaulichen für welchen Zeitraum die Einnahmen ausfallen, bis diese wieder zugunsten der Rendite vereinnahmt werden können.

Zum Schaden zählen folgende Faktoren:

1. die Sanierungskosten des Schadens
2. die Leerstellungskosten während der Behebungsdauer (dazu zählen die Betriebskosten während der Leerstellung sowie die laufenden Kosten der Wohnung wie z. B. Zinsen usw.)
3. Kosten für jene Monate, für die der Mieter keine Miete bezahlt hat und die durch die Kautions nicht gedeckt sind
4. Gerichts- und Anwaltskosten
5. Inkassokosten

Zu berücksichtigen ist die bei Vertragsabschluss eingehobene Kautions. Die üblichen 3 Bruttomonatsmieten sind allerdings sehr rasch aufgebraucht. Das ist auch der Grund warum immer mehr Vermieter 6 Bruttomonatsmieten Kautions verlangen, die aus gesetzlicher Sicht allerdings das mögliche Maximum darstellen. Für viele Mieter erhöht das allerdings die Anmietungskosten enorm, welche gemeinsam mit der Provision, der ersten Miete und den unmittelbar danach entstehenden Einrichtungs- und Übersiedlungskosten oft nicht mehr leistbar sind.

Für das nachstehende Beispiel wurde dieselbe Wohnung wie für die Beispiele davor herangezogen. Die Nettomiete von Euro 726,40 wurde in Relation zu einem entstandenen Schaden gesetzt.

Daraus ersieht man, dass bei dieser Wohnung ein entstandener Schaden in Höhe von Euro 6.000,-- mehr als 8 Monate Mieteinnahmen zur Kompensation erfordert. Das heißt also die Wohnung müsste bei einem entstandenen Schaden in Höhe von 6.000,-- Euro mehr als 8 Monate lange nach Sanierung

des Schadens vermietet werden, erst dann heben die Einnahmen den Schaden auf. Wenn man dazu noch die Sanierungszeit (Leerstehung) rechnet, für welche auch keine Einnahmen fließen, ist von mindestens 10 Monaten auszugehen, für die es keine Einnahmen gibt. Derartige Entwicklungen beeinflussen die Rendite maßgeblich.

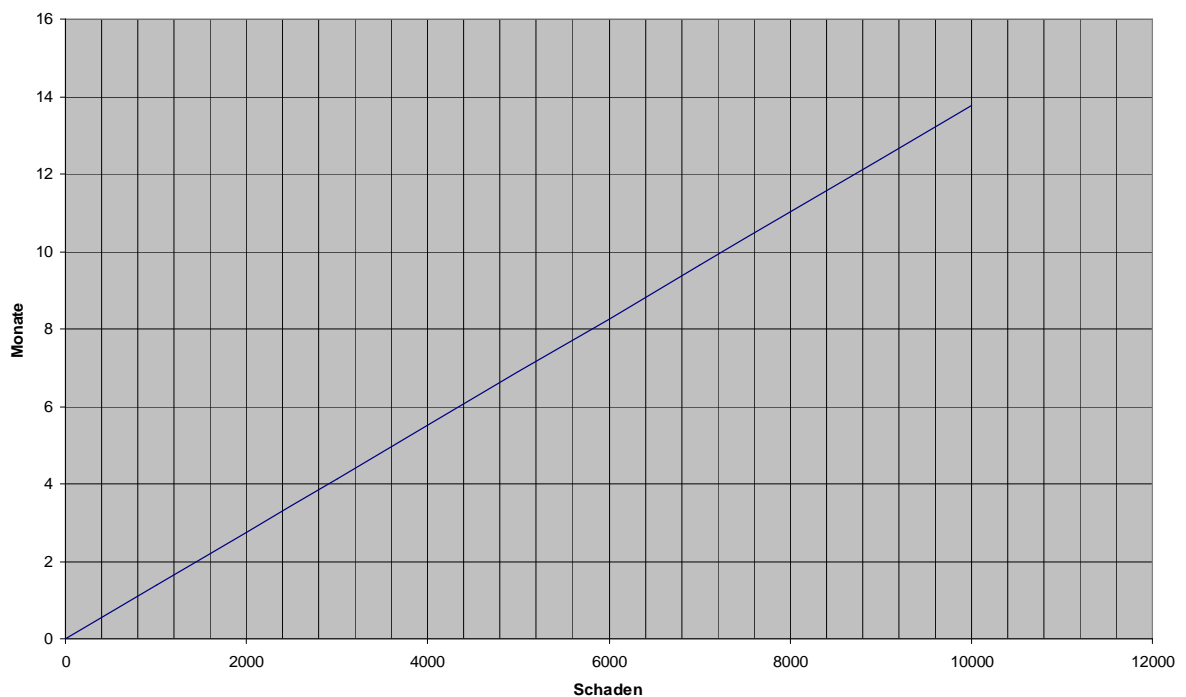
AZ .. Amortisationszeit in Monaten

S .... Schadenshöhe

N .... Nettomiete

$$AZ = \frac{S}{N}$$

**Formel 2: Amortisationsdauer in Abhängigk. d. Schadenshöhe u. Nettomiete**



**Abb. 21: Amortisationsdauer in Abhängigk. d. Schadenshöhe u. Nettomiete**

## 7 Die Verwaltung der Wohnung

Üblicherweise wird für ein Wohnungseigentumsobjekt ein Verwalter bestellt. Das ist zwar im Gesetz nicht zwingend vorgeschrieben, bei größeren Objekten aber oftmals unumgänglich. Kleine Objekte mit einigen Wohneinheiten, die im Familienkreis genutzt werden, werden mitunter von den Bewohnern selbst verwaltet. Bei größeren Objekten mit mehreren Wohneinheiten, die eigengenutzt oder vermietet werden, ist es in den meisten Fällen fast unumgänglich einen Verwalter zu bestellen.

Dieser Verwaltungsauftrag umfasst hauptsächlich die allgemeinen Teile bzw. Anlagen des Hauses und sämtliche Abrechnungen, nicht aber das Innere der Wohnungen. Der Verwalter kümmert sich um die allgemeine Versorgung mit Wasser, Gas, Strom und manchmal auch Wärme, um die Entsorgung von Müll und Kanal, um die Versicherungen, die Reinigung der allgemeinen Teile, die Funktionstüchtigkeit der allgemeinen Teile und Anlagen und vieles mehr.

Zu den Abrechnungen zählen die Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben der Liegenschaft mit der Jahresabrechnung, die Einhebung und Abrechnung der Reparaturrücklage sowie die Einhebung und Abrechnung der Betriebskosten. Auch die Abhaltung von Eigentümerversammlungen mit einer entsprechenden Vorausschau gehört zu den Obliegenheiten der Hausverwaltung.

Bei vermieteten Objekten gibt es darüber hinaus gehend noch diverse andere Verwaltungstätigkeiten, nämlich solche, die die Wohnung selbst und deren Vermietung betreffen.

Dazu zählen: Die Mietersuche, die Mietvertragsabwicklung einschließlich Übergabe und Rücknahme der Wohnung, alle Instandhaltungsbelange, Malerarbeiten oder gegebenenfalls auch Sanierungsarbeiten nach Auszug eines Mieters, Vorschreibung und Inkasso der Mieten, rechtzeitige Indexanpassung der Mieten, Evidenzhaltung von Befristungsdaten, Kontrolle – Zahlung u. Weiterverrechnung von Betriebskosten, Kontrolle der Abrechnung und Zahlung der Reparaturrücklage, alle steuerlichen Belange wie Umsatzsteuer-Voranmeldung, Beiblatt zur Einkommensteuererklärung, Erstellung der Prognoserechnung, Überwachung dieser und vieles mehr.

Kauft man für die Vermietung eine Wohnung, die sich in einem Haus befindet, dessen Wohnungen auch von den Eigentümern teilweise selbst bewohnt

werden, wird das Service des Verwalters auf die allgemeinen Tätigkeiten beschränkt sein.

In diesem Fall hat der Vermieter zwei Möglichkeiten: Entweder er kümmert sich selbst um alle Belange, die mit der Vermietung in Zusammenhang stehen und zieht für die steuerlichen Bereiche einen Steuerberater zu Rate oder er überträgt alle zusätzlichen Tätigkeiten ebenfalls einem Immobilienreuhänder. Hierfür empfiehlt sich jener, der bereits das gesamte Objekt verwaltet, da er mit der Liegenschaft schon vertraut ist und alle Unterlagen aufliegen hat. Für ihn wird der Aufwand dadurch geringer sein und das Honorar hoffentlich niedriger. Bei einem derartigen Verwaltungsauftrag kann man die Vermittlung der Wohnung (Mietersuche) auch inkludieren. Der Eigentümer hat aber die Möglichkeit die Vermittlung fremd zu vergeben und auf die Mieterauswahl Einfluss zu nehmen, oder diese selbst durchzuführen.

Bei einer typischen Vorsorgewohnung, die in einem Haus liegt, deren Wohnungen alle zur Vermietung bestimmt sind, wird der Komplettanbieter neben den allgemeinen Hausverwaltungstätigkeiten auch alle Tätigkeiten in Zusammenhang mit der Vermietung und Verwaltung der Vorsorgewohnung übernehmen. In einem „all inclusive“ Paket sollte kein zusätzliches Honorar mehr anfallen. Dieses wurde aber zweifellos anfangs mitkalkuliert. In diesem Fall ist aber üblicherweise die Vermittlung der Wohnung auch bereits inbegriffen, da der Komplettanbieter einen Teil seiner Kosten über die Vermittlungsprovision finanziert.

Auch die Ausgaben für die Verwaltung sind für den Vermieter im Zuge der Anlage vorsteuerabzugsfähig bzw. absetzbar. Für einige Belange ist es oft unerlässlich einen Profi einzuschalten, der mit den gesetzlichen Bestimmungen vertraut ist und bei der Abwicklung Erfahrung hat. Durch Unkenntnis können wesentlich höhere Folgekosten entstehen als das Verwaltungshonorar ausmacht.

Ein Kostenvergleich der einzelnen Möglichkeiten zahlt sich auf jeden Fall aus.

## **8 Ausstieg aus der Anlage durch Eigennutzung, Verkauf, Schenkung oder Übertragung von Todes wegen**

Beim Ausstieg aus dem Anlagemodell „Vorsorgewohnung“, auf welche Art auch immer, gewollt oder ungewollt, sind folgende Punkte unter Bedachtnahme der Ausstiegsart genauer zu überlegen:

- Vorsteuer (Vorsteuerberichtigung)
- Risikofaktor „Liebhaberei“
- Abschreibung
- Schenkungs- bzw. Erbschaftssteuer, Grunderwerbssteuer
- Spekulationsgewinn (Versteuerung von besonderen Einkünften)
- Überlegungen zur persönlichen Einkommenssituation vom derzeitigen und zukünftigen Besitzer
- Nur bei Verkauf: Ausstiegswert – Verkaufspreis

### **Vorsteuer**

Diese Überlegung kann entfallen wenn im Zuge des Erwerbs kein Vorsteuerabzug geltend gemacht wurde, beispielsweise wenn eine gebrauchte Wohnung von einem privaten Eigennutzer gekauft wurde, da dieser keine MWSt. in Rechnung stellt.

Die zweite Ausnahme für die eine Vorsteuerberichtigung entfallen kann, ist die Übertragung von Todes wegen. Dazu zählt nicht nur der Erbfall beim Tod des Erblassers, sondern auch die Schenkung auf den Todesfall und das Vermächtnis auf Grund eines geltend gemachten Pflichtteilsanspruchs. Bei einem herkömmlichen Verkauf, bei Schenkung bzw. Eigennutzung ist die ursprünglich geltend gemachte Vorsteuer zu berichtigen.

### **Folgende Vorsteuern unterliegen der Berichtigung:**

Vorsteuern von Anschaffungs- und Herstellungskosten

Vorsteuern, die vom Voreigentümer im Falle eines Kaufes aber auch einer Schenkung weiterverrechnet wurden.

**Nicht der Berichtigung unterliegen folgende Vorsteuern:**

Vorsteuern der laufenden Aufwendungen wie z. B. für Maklerkosten, Betriebskosten und laufende Instandhaltungsaufwendungen.

Eine Berichtigung ist bis zum Ablauf des 9. Kalenderjahres nach der Geltendmachung durchzuführen. Die Höhe der Berichtigung richtet sich nach der verstrichenen Zeit. Der aliquote Teil, der anfänglich gutgeschriebenen Vorsteuer muss zurückbezahlt werden. Trotz der Rückerstattung der restlichen Vorsteuer bleibt bis zum Erreichen des Totalüberschusses das Risiko der Einschätzung als „Liebhaberei“ bestehen.

Sollte allerdings dem Käufer oder Geschenknehmer die MWSt. in Rechnung gestellt werden, weil dieser auch vorsteuerabzugsberechtigt ist, kann die Berichtigung entfallen.

Für den Fall der Schenkung kann die Vorsteuerberichtigung ebenfalls entfallen, wenn sich der Geschenkgeber den Fruchtgenuss der Wohnung vorbehält. In diesem Fall stehen dem wirtschaftlichen Eigentümer (Geschenkgeber) auch die Werbungskosten inkl. Abschreibung weiterhin zu, da dieser auch die Einnahmen zur Wohnung zu versteuern hat. Die Möglichkeit auf das Erreichen des Prognoseziels bzw. des Totalüberschusses bleibt ebenfalls weiterhin bestehen.

**Risikofaktor: „Liebhaberei“**

Wird die Wohnung vor Erreichen des Totalüberschusses eigen genutzt (z. B. für Kinder od. nahe Verwandte), ändert sich die Bewirtschaftungsart. In diesem Fall verkürzt sich der Prognosezeitraum bis zum Eintritt der Änderung. Der Verlust, der geltend gemachten Steuervorteile ist die Folge. Wird die Eigennutzung erst einige Zeit nach dem Kauf und kurz vor Erreichen des Totalüberschusses in Erwägung gezogen, empfiehlt sich die Überlegung einer Vermietung an den nahen Angehörigen. In diesem Fall ist darauf zu achten, dass der Mietvertrag „fremdüblich“ abgeschlossen wird. Das heißt, dass die Höhe des Mietzinses und die Vereinbarungen im Mietvertrag einem Fremdvergleich der Behörde standhalten.

Dadurch würde auch eine notwendige Vorsteuerberichtigung entfallen. Zu welchem Zeitpunkt eine derartige Vermietung noch Sinn macht, sollte vom Steuerberater überprüft werden.

Achtung: der Mietzins darf gegenüber der Vorvermietung nicht übergebürlich angehoben werden, wenn ohne die Anhebung das Nichterreichen des Totalüberschusses innerhalb der 20 Jahre droht. Auch in diesem Fall würde eine Änderung der Bewirtschaftungsart eintreten und der Prognosezeitraum enden.

Bei Verkauf und Schenkung, mögliche Ausnahme siehe Schenkung mit Fruchtgenuss des Geschenkgebers (Abschnitt Vorsteuerberichtigung) besteht ebenfalls das Risiko zur „Liebhaberei“-Einstufung und der Verlust der Steuervorteile.

Die Übertragung von Todes wegen stellt kein Risiko dar, da der Tod des Eigentümers während des Prognosezeitraums nicht planbar oder frei wählbar ist.

### **Abschreibung**

Die normale Abschreibung in Höhe von 1,5 bzw. 2 % je nach Baujahr des Hauses endet ganz normal mit dem Eigentumsübergang.

Für die vorzeitige Abschreibung in Höhe von 1/10tel bzw. 1/15tel spielt es eine Rolle ob es unter Lebenden (Verkauf od. Schenkung) oder durch einen Todesfall übertragen wird. Bei der Übertragung unter Lebenden geht die begünstigte Abschreibung verloren und kann nicht weitergeführt werden. Bei Übertragung im Todesfall kann der Erbe die begünstigte Abschreibung nur fortführen wenn er für die reguläre Abschreibung als Basis den Einheitswert wählt. In diesem Fall verlängert sich die Spekulationsfrist auf 15 Jahre.

Der Erbe kann aber alternativ auch eine Abschreibung von den fiktiven Anschaffungskosten beantragen. Was in Summe günstiger ist, ist auf jeden Fall von einem Fachmann zu prüfen.

### **Schenkungs- bzw. Erbschaftssteuer**

Die Steuersätze der Schenkungssteuer und Erbschaftssteuer richten sich nach der Höhe des Vermögens, wobei auch der Verwandtschaftsgrad eine Rolle spielt. Zur Berechnung der Steuer wird der dreifache Einheitswert herangezogen. Dazu kommt in beiden Fällen noch die Grunderwerbsteuer in

Höhe von 3,5 % bzw. zwischen nahen Angehörigen zu einem begünstigten Satz von 2 %.

Eine Schenkung unter Lebenden, mit dem Rückbehalt des Fruchtgenusses, also in Form einer gemischten Schenkung, reduziert die Schenkungssteuer.

### **Spekulationsgewinn**

Ein sehr wesentlicher Punkt ist der Gewinn, den man mit der Immobilie innerhalb der Spekulationsfrist macht. Dieses Problem wird hauptsächlich beim Verkauf schlagend, in Ausnahmefällen auch bei der Schenkung und der Übertragung von Todes wegen.

Grundsätzlich ist die Spekulationsfrist, also der Beobachtungszeitraum 10 Jahre, ausgenommen bei der Inanspruchnahme einer 15/tel Absetzung. In diesem Fall verlängert sich die Spekulationsfrist auf 15 Jahre. Diese Frist beginnt mit dem Kauf (Kaufvertrag) zu laufen. Das kann bei Vorsorgewohnungen schon einige Zeit vor der ersten Vermietung sein.

Berechnet werden diese Spekulationseinkünfte gem. §30 Abs. 4 EStG EStG 1988 wie folgt:

#### **Veräußerungserlös**

- Anschaffungskosten
- Herstellungskosten
- Instandsetzungsaufwendungen, soweit die offenen Zehntel den Zeitraum nach der Veräußerung betreffen
- Fremdkapitalzinsen, Betriebskosten und Spesen seit Anschaffung
- Veräußerungskosten
- + Steuerbefreite Subventionen
- + Bereits geltend gemachte Abschreibungen \*)
- + Nach einer Nachversteuerung steuerwirksam verbliebene Abschreibungsbeträge aus beschleunigter Abschreibung für Herstellungsaufwand \*)

#### **Einkünfte gemäß § 30 Abs. 4 EStG 1988**

\*) Gilt für Veräußerungen ab 01.01.2007



Sonderregelungen wie für Wohnungen, in denen der Eigentümer mindestens 2 Jahre seinen Hauptwohnsitz hatte oder für selbst errichtete Gebäude sind bei Vorsorgewohnungen üblicherweise nicht zutreffend.

Der sich aus der Berechnung ergebende Gewinn ist gemäß §30 Abs. 4 EStG unter besondere Einkünfte in der Einkommensteuererklärung anzugeben.

Beim Verkauf einer neu erworbenen Vorsorgewohnung im Laufe des Prognosezeitraums wird sich kaum ein relevanter Gewinn ergeben, ausgenommen die Lage in der sich die Wohnung befindet, wird stärker nachgefragt. Ist das aber nicht der Fall wird die Wohnung im Laufe des Vermietungszeitraums an Wert verloren haben und der Verkaufserlös geringer sein als der Kaufpreis der nagelneuen Wohnung seinerzeit.

Bei einer gebraucht gekauften, sanierungsbedürftigen Wohnung, die vom Käufer hochwertig und nachhaltig saniert wurde, ist es durchaus möglich dass der Verkaufspreis die Anschaffungskosten plus Sanierungskosten übersteigt.

### **Ausstiegswert – Verkaufspreis**

Laut Prognosen der Anbieter werden die Wohnungspreise auch weiterhin, bedingt durch die anhaltende Nachfrage, im Wert steigen. Prognosen von 2-3% Wertsteigerung, die zumindest mit der Inflation Schritt halten, werden ohnehin von den besonders vorsichtigen Anbietern getroffen. Damit würde zumindest das eingesetzte Kapital beim Ausstieg aus der Anlage nicht weniger Wert sein.

Einige Experten sind allerdings nicht dieser Ansicht, da die Wohnungen durch die Nutzung des Mieters und durch den ständig wechselnden Stand der Technik und der Mode, nach vielen Jahren der Vermietung weit weniger wert sind als eine neue Wohnung. Es stehen bereits wieder Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen an, die den Wert der Wohnung deutlich von einem Neuwert unterscheiden. Zudem ist der Gesamtzustand des Hauses ebenfalls nicht mit einem Neubau-Erstbezug zu vergleichen.

Fest steht, dass die Wertentwicklung der nächsten 20 Jahre nicht seriös vorausgesagt werden kann. Erfahrungen aus der letzten Zeit zeigen allerdings, dass der Aufschwung der Preisentwicklung der 90er Jahre plötzlich stagniert ist und bis heute gegenüber dieser Zeit keine nennenswerten Wertzuwächse mehr stattgefunden haben. Wohnungen in Neubauten der 90er Jahre, die heute verkauft werden sollen, haben jedenfalls massiv an Wert verloren. Auch die Entwicklung der Lage kann über solange Zeit nicht vorausgesagt werden.

Einige „Grätzl“ gewinnen oft nicht einmal nachvollziehbar an Beliebtheit, andere verlieren. Die Stadtplanung und die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsanbindung bzw. Entlastung oder Verschärfung des Individualverkehrs leisten ebenfalls ihren Beitrag dazu. Aber selbst diese Faktoren sind eventuell auf 5 bis max. 10 Jahre planbar.

## 9 Schlussfolgerung

Die oftmals versprochene Altersvorsorge ist nicht automatisch mit dem Kauf einer Vorsorgewohnung gesichert. Die Kapitalanlage in Form einer Immobilie, die zur Vermietung bestimmt ist, erfordert weit mehr als nur die Investition. Der Anleger benötigt nicht nur einen Überblick über den Markt, sondern auch über die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen, bzw. Berater, die die Situation objektiv analysieren.

Eine langfristig sichere Anlage kann nicht aufgrund eines Verkaufsprospektes bzw. Verkaufsgesprächs ausgewählt werden, da die Angaben auf Beispielen beruhen, die nur auf wenige Anleger und Zukunftsentwicklungen zutreffen. Die tatsächliche Rendite der Immobilie kann nur mit den exakten persönlichen Angaben des Anlegers prognostiziert werden, wobei einige Einflussgrößen nicht wirklich seriös vorhergesagt werden können.

Dazu zählt vor allem die Wertentwicklung der Immobilie, aber auch die Einkommensentwicklung des Anlegers wie auch seine Lebenserwartung.

Ein Vergleich der einzelnen Angebote empfiehlt sich in jedem Fall. Darüber hinaus sollten auch einige Gespräche mit Brancheninsidern wie z.B. Maklern, die am besten mit der Nachfrage der Kunden vertraut sind, geführt werden. Nur weil ein Bauträger eine Immobilie als Vorsorgewohnung anpreist ist noch lange keine gute Vermietbarkeit garantiert.

Eine wichtige Entscheidungshilfe sollte auch das Beratungsgespräch beim Steuerberater sein, der die sich ergebenden Steuervorteile aber auch -nachteile aufzeigt. Alles in allem erfordert die Entscheidung und die Bewirtschaftung eine nicht unwesentliche Zeitinvestition. Das ist neben den steuerlichen Gründen auch ein Punkt warum die Investition in Immobilien, die zur Vermietung bestimmt sind, nur für eine langfristige Anlage wirklich Sinn machen.

## Zusammenfassung

Der Anleger kann beim Investment „Vorsorgewohnung“ durchaus einen Einfluss auf die zu erzielende Rendite nehmen.

Mit der richtigen Auswahl der Wohnung unter Berücksichtigung der Mieterwünsche, deren Miteinbeziehung eine geringe Leerstandsrate und somit kaum Mietzinsausfälle verursachen, bzw. Überlegungen zu den gesetzlichen Rahmendbedingungen bei der Vermietung, kann das Ergebnis unbedingt positiv beeinflusst werden.

Die steuerliche Komponente, die besonders Anlegern mit einer hohen Steuerprogression gut Vorteile bringt, trägt auch einen Teil zur positiven Renditebeeinflussung bei.

Das entsprechend flexible und vor allem rasche Vorgehen bei der Vermietung leistet einen Beitrag zur Reduktion der Leerstandszeiten. Oftmals ist das rasche Vermieten zu einer niedrigeren Miete langfristig immer noch wirtschaftlicher als lange auf einen Mieter zu warten, der eine höhere Miete bezahlt. Lange Leerstandszeiten bzw. höhere Investitionen, die durch einen Mieterwechsel notwendig werden, reduzieren massiv die Rendite.

Langfristig ist trotz intensiver Auseinandersetzung mit dem Thema keine präzise Aussage über die Rendite zu treffen, da ein gewisses Restrisiko immer bestehen bleibt. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowohl im Mietrecht als auch im Steuerrecht sind ständigen Änderungen unterworfen und niemand vermag vorherzusagen ob die Entwicklungen positive oder negative Auswirkungen auf den Anleger haben. Darüber hinaus ist auch eine zuverlässige Vorhersage der Wertentwicklung über die nächsten 20 Jahre, die in den meisten Fällen der Veranlagungsdauer entsprechen, nicht möglich. Ständige technische Weiterentwicklungen, das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage sowie die Kundenwünsche werden den Verkehrswert in 20 Jahren beeinflussen.

Die Rendite lässt sich nicht präzise vorhersagen, da sie von vielen Komponenten beeinflusst wird, insgesamt ist die Anlageform „Vorsorgewohnung“ aber ein sicheres Investment, bei dem ein totaler Verlust des eingesetzten Kapitals so gut wie auszuschließen ist. Die Immobilie als Sicherheit für das eingesetzte Kapital ist bei negativer Entwicklung maximal einer Wertminderung unterworfen. Durch die unterschiedliche Bewertung von

Chancen und Risiken wird diese Anlageform auch weiterhin ihre Befürworter aber auch Verfechter haben.

## Literaturverzeichnis

- [1] Kallinger/Gartner/Stingl: Bauträger & Projektentwickler, 4., Auflage, MANZ, Wien, 2006
- [2] Knyrim/Verweijen/Fuhrmann: Vorsorgewohnungen, MANZ, Wien, 2003
- [3] Stingl/Nidetzky: Handbuch Immobilien & Steuern, MANZ, Wien, Stand 1.12.2007, 15. Aktualisierung
- [4] Neuhold/Karel: Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, w., Auflage, grundner Fachbuchverlag, St. Georgen 2005

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Blick auf eine Feuermauer.....	11
Abb. 2: Blick auf herrlichen Garten .....	11
Abb. 3: Standardbadezimmer .....	16
Abb. 4: Modernes Bad .....	16
Abb. 5: Bad mit hochwertigem Granit .....	16
Abb. 6: Grundriss vor Renovierung.....	22
Abb. 7: Grundriss nach Renovierung .....	22
Abb. 8: Vorzimmer vor Renovierung .....	23
Abb. 9: Vorzimmer nach Renovierung .....	23
Abb. 10: Badezimmer vor Renovierung .....	23
Abb. 11: Badezimmer nach Renovierung.....	23
Abb. 12: Vorzimmer vor Renovierung .....	23
Abb. 13: Vorzimmer nach Renovierung mit versetzter Türe zum Schlafzimmer .....	23
Abb. 14: Schlafzimmer vor Renovierung, ehemalige Küche.....	24
Abb. 15: Schlafzimmer nach Renovierung .....	24
Abb. 16: Kabinett vor Renovierung .....	24
Abb. 17: Kabinett nach Renovierung .....	24
Abb. 18: Wohn-/Esszimmer vor Renovierung .....	24
Abb. 19: Wohn-/Esszimmer nach Renovierung.....	24
Abb. 20: Berechnungsergebnis der Vermietungsdauer mit reduzierter Miete.....	50
Abb. 21: Amortisationsdauer in Abhängigk. d. Schadenshöhe u. Nettomiete.....	56

## **Bildnachweis**

Sämtliche Fotografien und Grafiken wurden von der Verfasserin der Arbeit, Eva Bretterklieber, aufgenommen und erstellt.

Die Grundrisse wurden mit dem Einverständnis der Hausverwaltung Sodoma, 1060 Wien, als Bevollmächtigter der Eigentümer, verwendet.

## **Formelverzeichnis**

Formel 1: Berechnung der Vermietungsdauer mit reduzierter Miete ..... 50

Formel 2: Amortisationsdauer in Abhängigk. d. Schadenshöhe u. Nettomiete ..... 56

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Vergleich zwischen gebrauchter u. neuer Wohnung..... 5