

# Schoellerbank Analysebrief

## Ausgabe Nr. 228, April 2013

### Presseinformation

Wien/Salzburg, 24. April 2013

Wir behandeln folgendes Thema:

### **Vorsorgewohnungen – Betonfalle oder lukratives Investment?**

- **Welche Kriterien sind bei der Auswahl von Vorsorgewohnungen zu beachten?**
- **Vorsorgewohnungen sind nicht für jedermann geeignet und sie sollten in die gesamte Vermögensstruktur und Einkommenssituation des Investors passen.**
- **Neben Lage und Kaufpreis gibt es noch weitere Einflussfaktoren.**

### Die Details

In den letzten Wochen wurde in den Medien viel darüber diskutiert, ob Vorsorgewohnungen noch ein attraktives Investment sind, oder aufgrund der Mietpreisentwicklung immer mehr zur Betonfalle werden. Leider kann diese Frage aus heutiger Sicht nicht eindeutig beantwortet werden. Wenn man aber die grundlegende Funktionsweise und die Vorteile des Investments in eine Vorsorgewohnung kennt und richtig einsetzt, kann man sich vor bösen Überraschungen schützen. Ebenso muss man bei der Auswahl einer Wohnung sehr selektiv vorgehen und darf die Gesamtvermögensstruktur nicht außer Acht lassen.

### Die Ausgangslage

Betrachtet man das aktuelle finanzielle Umfeld, so ist dies durch ein niedriges Zinsniveau und eine geringe Inflationsrate gekennzeichnet. Aufgrund der Wirtschaftslage in Europa, mit geringen Wachstumsraten und den noch immer großen Problemen einzelner Staaten mit der Staatsverschuldung, ist nicht davon auszugehen, dass die Zinsen in den nächsten Monaten steigen werden. Zusätzlich nimmt die Beunruhigung der Sparer zu, dass das Beispiel Zyperns mit der „Enteignung“ der Sparguthaben die Runde macht und auch andere Regierungen zur Verringerung der Schuldenberge auf liquides Vermögen der Bevölkerung zugreifen.

Vor diesen Hintergründen kaufen Anleger vermehrt Immobilien, z. B. Vorsorgewohnungen, als sichere Investments und erhoffen sich neben der Wertsteigerung auch eine Inflationsabgeltung durch steigende Mieteinnahmen.

### Charakteristika von Vorsorgewohnungen

Durch den Kauf einer Vorsorgewohnung erwirbt der Investor direktes Wohnungseigentum, welches durch die Eintragung ins Grundbuch auch nach außen ersichtlich verbrieft wird. Das Anlageobjekt wird nicht selbst

bewohnt, sondern Ziel ist es, aus der Vermietung zusätzliche, inflationsgeschützte Einnahmen zu erzielen. Der Investor wird zum Unternehmer im umsatzsteuerlichen Sinne und generiert Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 28 EStG. Die Umsatzsteuer vom Kaufpreis kann als Vorsteuer vom Finanzamt zurückgefordert werden. Als Werbungskosten dürfen Fremdkapitalzinsen, Finanzierungsnebenkosten, die Absetzung für Abnutzung (AfA) und sonstige Aufwendungen bei der Steuer geltend gemacht werden. Sofort abzugsfähige Werbungskosten können bereits im Jahr der Entstehung mit anderen Einkünften gegengerechnet werden. Die Absetzung für Abnutzung beträgt grundsätzlich 1,5%, außer eine kürzere Nutzungsdauer kann durch ein Gutachten bestätigt werden.

Zur Absicherung des steuerlichen Konzeptes ist eine nachvollziehbare Prognoserechnung vorzulegen. Einnahmen und Ausgaben gelten in dem Jahr als zugeflossen, in dem sie entstanden sind und ein Verlustausgleich ist innerhalb der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung möglich (kein Verlustvortrag).

Innerhalb eines Beobachtungszeitraumes von 20 Jahren muss ein wirtschaftlicher Gewinn erzielt werden, damit keine Liebhaberei vorliegt und es nicht zu einer Nachversteuerung der erzielten Einkünfte kommt. Bei der Veräußerung der Immobilie ist die neue Immobilienbesteuerung lt. Stabilitätsgesetz 2012 mit einem Steuersatz von 25% auf den Wertzuwachs (Ausnahme: bei Hauptwohnsitz) zu berücksichtigen.

Interessant sind Vorsorgewohnungen für Anleger mit einem 50%igen Grenzsteuersatz, da hier die größten Steuervorteile erzielt werden können. Es ist darauf zu achten, dass aus diesem Grund die Prognoserechnungen diverser Anbieter ebenfalls grundsätzlich den Grenzsteuersatz verwenden.

### **Wichtige Faktoren für die Ersteinschätzung**

Bei der Auswahl und für die Ersteinschätzung eines Vorsorgewohnungsprojektes sind folgende Faktoren von großer Bedeutung:

- Lage
- Kaufpreis
- Finanzierung und Fremdkapitalzinssatz
- Höhe der Miete und Vermietbarkeit
- Inflationsrate
- Leerstandskosten
- Erhaltungsaufwand

Jeder einzelne dieser Punkte ist ein wichtiger Bestandteil und hat wesentlichen Einfluss auf die Rendite und das Gesamt-Ergebnis des Investments.

Ein ganz wichtiger Faktor für die Wertentwicklung der Wohnung ist die Lage. In Wien konnten in den letzten Jahren die höchsten Steigerungsraten erzielt werden. Auch wenn aus heutiger Sicht keine Immobilienblase absehbar ist, kann nicht davon ausgegangen werden, dass es in den nächsten Jahren ähnliche Wertzuwächse geben wird. Ganz entscheidend wird sein, Wohnungen in den Bezirken zu kaufen, die in den nächsten Jahren das größte Entwicklungspotenzial aufweisen. Die Grundstückspreise zwingen die Errichter dabei immer mehr in günstigere Randlagen.

In Wien wird es aufgrund der demographischen Entwicklung und der Knappheit an Grund und Boden auch in den nächsten Jahren eine große Nachfrage an Mietwohnungen geben. Aber die Mietkosten haben aktuell eine Schmerzgrenze erreicht, die sich nicht mehr jeder Wohnungssuchende leisten kann. Die Mieten sind ein sehr brisantes Thema und rücken immer mehr in das Blickfeld der Politik. Da auch das Mietrechtsgesetz in manchen Bereichen überarbeitet werden soll, kann man nicht abschätzen, wie es mit der rechtlichen Situation bei der Mietzinsfestlegung und möglichen Obergrenzen bei den Mieten in den nächsten Jahren aussieht.

Neben Wien haben die Landeshauptstädte das größte Potenzial für gute Renditen bei Vorsorgewohnungen. Aber aufgrund der geringeren Nachfrage und dem weniger starken Zuzuges als in Wien ist hier eine selektive Auswahl noch wichtiger.

Neben der Lage ist der Kaufpreis ein ganz entscheidender Einflussfaktor, der zusammen mit der Höhe der Miete maßgeblich die Renditeerwartung bestimmt. Um möglichst leistbare Mieten erzielen zu können, bewegen sich die aktuellen Kaufpreise diverser Anbieter derzeit je nach Lage in einer Bandbreite von EUR 3.000,- bis EUR 4.000,- pro Quadratmeter. Bei einer Miete von rund EUR 10/m<sup>2</sup> ergeben sich Renditeerwartungen zwischen 3,2% und 5% – im Vergleich zu den aktuellen Renditen für Sparbücher und Anleihen also eine attraktive Alternative.

Bei der Finanzierung sollte darauf geachtet werden, dass der Eigenkapitalanteil mindestens 30% beträgt. Je höher der Eigenkapitalanteil, desto unabhängiger ist man gegenüber Erhöhungen der Zinssätze für Fremdkapital. Je geringer dieser Anteil ist, desto höher ist die Absetzbarkeit der Fremdkapitalzinsen. Mit den Mieteinnahmen sollten Rücklagen gebildet werden, die die Instandhaltungskosten und die Rückzahlungsverpflichtungen abdecken. Steigen die Kosten und Zinsen stärker an, wird der Überschuss aus den Mieteinnahmen immer geringer und die Nettomietrendite sinkt.

Starken Einfluss auf die Mieten, die Kosten und zukünftige Zinssätze hat die Inflationsrate. Zum einen schützen die Mietsteigerungen vor einem realen Einkommensverlust, aber zum anderen steigen auch die Kosten für Rücklagen und die Instandhaltung. Werden die Zinsen durch Inflationsanpassungen ebenfalls angehoben, so steigen auch die Fremdkapitalverpflichtungen.

In jeder Prognoserechnung sollten Leerstandskosten berücksichtigt werden. Die Festlegung der Höhe für die Leerstandskosten beruht auf Werten aus der Vergangenheit. Wie sie tatsächlich aussehen werden, hängt stark von der Entwicklung der Mieterstruktur, der Größe, die räumliche Gestaltung der Wohnung und der Nachfrage ab. Großes Potenzial wird es in den nächsten Jahren bei Start-, Single- und Studentenwohnungen geben. Abfedern kann man Leerstandskosten, indem sich die Vermieter zu einem Mieterpool zusammenschließen.

## **Fazit**

Investitionen in Vorsorgewohnungen stellen eine langfristige Investition dar und sollten in Einklang mit der gesamten Vermögensstruktur stehen. Es muss dabei auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen liquiden Mitteln (Geldwerte und Wertpapiervermögen), Immobilien, Versicherungen, sonstigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten geachtet werden.

Den Möglichkeiten der Erzielung von positiven Erträgen, steuerlichen Vorteilen und der Diversifizierung des Einkommens stehen zahlreiche Risiken gegenüber. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass jede Immobilie an Wert steigt und bei Verkauf ein positives Gesamt-Ergebnis erzielt werden kann. Die Mietpreisentwicklung wird neben den allgemeinen Marktgegebenheiten (Angebot und Nachfrage) möglicherweise in den nächsten Jahren auch von der Politik mitbestimmt. So wird derzeit sehr stark über Mietzinsdeckelungen und „leistbares Wohnen für Alle“ diskutiert.

Bei der Standortwahl sollte man sich die Frage stellen, ob dieser auch in den nächsten zehn bis zwanzig Jahren attraktiv ist und es zu keinen Problemen bei der Wiedervermietung kommt (Leerstandskosten). Auch wenn aktuell Renditeerwartungen von bis zu 4% als durchaus realistisch betrachtet werden können, darf man oben dargestellte Risikoaspekte nicht außer Acht lassen. Unter der Berücksichtigung aller Chancen und Risiken kann ein recht umfassendes Bild erstellt werden und vor möglichen negativen Überraschungen in der Zukunft schützen.

Mag. Werner Obenaus, CIIA  
Financial Planning & Family Office  
Schoellerbank AG  
Tel. +43/1/534 71 – 1596

Rückfragen bitte auch an:  
Mag. Rolf Reisinger, Direktor  
Kommunikation und Public Relations  
Schoellerbank AG  
Tel: +43/662/86 84-2950  
5024 Salzburg, Schwarzstraße 32  
[rolf.reisinger@schoellerbank.at](mailto:rolf.reisinger@schoellerbank.at)

Diesen Text sowie weitere Presseinformationen finden Sie im Internet auf unserer [Presseseite](#).

Die Schoellerbank, gegründet 1833, ist eine der führenden Privatbanken Österreichs, die als Spezialist für anspruchsvolle Vermögensanlage gilt. Sie konzentriert sich auf die Kernkompetenzen Vermögensanlageberatung, Vermögensverwaltung und Vorsorgemanagement. Ihre Anlagephilosophie definiert sich über das Motto „Investieren statt Spekulieren“. Die Schoellerbank ist mit 13 Standorten und 313 Mitarbeitern die einzige österreichweit vertretene Privatbank. Sie verwaltet für rund 22.400 private und institutionelle Anleger ein Vermögen von rund 8,5 Milliarden Euro. Die Schoellerbank ist eine 100%ige Tochter der UniCredit Bank Austria. Mehr Informationen unter: [www.schoellerbank.at](http://www.schoellerbank.at)

#### Hinweis:

Diese Information ist eine **Marketingmitteilung**, keine Finanzanalyse, keine Anlageempfehlung und keine Anlageberatung. Sie enthalten weder ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages über eine Wertpapierdienstleistung oder eine Nebendienstleistung, noch eine Aufforderung, ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages über eine Wertpapierdienstleistung oder eine Nebendienstleistung abzugeben. Diese Marketingmitteilung wurde nicht unter Einhaltung der Rechtsvorschriften zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen erstellt und unterliegt auch nicht dem Verbot des Handels im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen.

Marketingmitteilungen können eine Anlageberatung nicht ersetzen. Ausschließlich bei Anlageberatungen kann die Schoellerbank die persönlichen Verhältnisse des Kunden (Anlageziele, Erfahrungen und Kenntnisse, Risikoneigung und finanzielle Verhältnisse) berücksichtigen, sowie eine umfassende und kundenspezifische Eignungsprüfung durchführen.

Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Jede Kapitalveranlagung ist mit einem Risiko verbunden. Unter Umständen kann es bis zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen. Die Interessentin bzw. der Interessent sollte sich hinsichtlich der konkreten steuerlichen Auswirkungen des Investments von einem Steuerberater beraten lassen.

#### Haftungsbeschränkung:

Alle Informationen beruhen auf verlässlichen Quellen und sorgfältigen Analysen, die jederzeit einer Änderung unterliegen können. Die Schoellerbank ist zu einer Aktualisierung dieser Informationen nicht verpflichtet.

**Die Haftung der Schoellerbank für leichte Fahrlässigkeit im Zusammenhang mit der Quellenrecherche und Analyse und den darauf beruhenden Informationen wird ausgeschlossen.**