

Gregor Waltner

Das Investitionsmodell für die Vorsorgewohnung

**Ein Vergleich zwischen der klassischen
Vorsorgewohnung und der
Baurechtswohnungseigentum-Vorsorgewohnung**

Waltner, Gregor: Das Investitionsmodell für die Vorsorgewohnung: Ein Vergleich zwischen der klassischen Vorsorgewohnung und der Baurechtswohnungseigentum-Vorsorgewohnung. Hamburg, Diplomica Verlag GmbH 2015

Buch-ISBN: 978-3-95850-549-0

PDF-eBook-ISBN: 978-3-95850-049-5

Druck/Herstellung: Diplomica® Verlag GmbH, Hamburg, 2015

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Bearbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden und die Diplomica Verlag GmbH, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

Alle Rechte vorbehalten

© Diplomica Verlag GmbH

Hermannstal 119k, 22119 Hamburg

<http://www.diplomica-verlag.de>, Hamburg 2015

Printed in Germany

Widmung

Ich widme dieses Buch meinen beiden Eltern, Ursula und Alfred Waltner. Neben der beruflichen Unterstützung, welche das Verfassen dieser Arbeit überhaupt erst ermöglichte, verdanke ich ihnen unter anderem meinen beruflichen Werdegang. Ich hoffe inständig, dass noch viele gemeinsame Jahre voller familiärer Nähe und erfolgreicher Zusammenarbeit vor uns liegen.

Danksagung

Vorab möchte ich mich bei meinem Betreuer, MMag. Christian Friesenegger, für die pragmatische Unterstützung bei dieser wissenschaftlichen Studie bedanken. Die Hinweise und Anregungen waren stets fundiert und ermöglichten ein zielorientiertes und objektives Verfassen dieses Buchs.

Mein Dank gilt auch der C & P Immobilien AG, im Speziellen dem Vertriebsleiter von Wien, Herbert Malicsek, für die wohnungsbezogenen Unterlagen und das persönliche Gespräch.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	1
1.1. Eingrenzung und Konkretisierung	1
1.2. Zielsetzung	2
1.3. Forschungsfrage	2
2. Vorsorgewohnung	3
2.1. Definition	3
2.2. Lage	4
2.3. Planung	6
2.4. Berücksichtigung der persönlichen Situation.....	11
2.5. Konzepte bei der Verwaltung.....	12
3. Steuerliche Behandlung von Vorsorgewohnungen aus Sicht der natürlichen Person... 14	14
3.1. Gesamtkosten beim Erwerb der Immobilie	14
3.2. Überblick Einkommensteuer.....	15
3.3. Außerbetriebliche Einkünfte aus der Vermietung von Wohnraum.....	17
3.3.1. Absetzung für Abnutzung	19
3.3.2. Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen	21
3.4. Betriebliche Einkünfte aus der Vermietung von Wohnraum	23
3.5. Ermittlung des Einkommens.....	25
3.6. Liebhaberei im Zusammenhang mit Vermietung und Verpachtung	26
3.7. Umsatzsteuer	31
3.8. Steuerliche Behandlung von Baurechten	33
4. Mietzins	36
4.1. Anwendungsbereich MRG	36
4.2. Mietzins Teilanwendung.....	37
4.3. Vermietung des Baurechtswohnungseigentums.....	38
5. Wohnungseigentum.....	40
5.1. Begriff Wohnungseigentum	40
5.2. Wohnungseigentumsobjekt	42
5.2.1. 1. Wohnungen	44
5.2.2. Sonstige selbständige Räumlichkeiten	44
5.2.3. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.....	45
5.3. Ersichtlichkeit von Wohnungseigentum im Grundbuch	47
6. Gebäudelebenszyklus.....	50
6.1. Lebenszykluskosten von Wohngebäuden.....	50
6.2. Baukostenindex	54
7. Baurecht	55
7.1. Definition	55
7.2. Baurechtswohnungseigentum	56
7.3. Schicksal des Bauwerks nach Ablauf der Baurechtszeit.....	58
7.4. Bauzins.....	60
7.5. Baurecht im Grundbuch	62

8. Finanzierung	65
8.1. Kennzahlen bei der langfristigen Finanzierung einer Ertragsimmobilie	65
8.2. Finanzierungsparameter	66
8.3. Besonderheiten bei Vorsorgewohnungen	67
8.4. Besonderheiten beim Baurecht.....	68
8.5. Sicherheiten	69
9. Kalkulation	72
9.1. Daten für die Kalkulation	72
9.2. Kalkulation Bauzins.....	86
9.3. Kalkulationen zur Vorsorgewohnung	89
9.4. Kalkulationen zur Baurechtswohnungseigentum-Vorsorgewohnung	96
10. Rückschlüsse aus der Kalkulation	102
10.1. Vergleich beider Investitionsmodelle	102
10.2. Beantwortung der Forschungsfrage.....	107
11. Nachwort/Zusammenfassung	109
12. Executive Summary	112
Abbildungsverzeichnis	114
Abkürzungsverzeichnis	116
Literatur- und Quellenverzeichnis	118
Anhang	123

1. Einleitung

In Anbetracht der Tatsache, dass sowohl das Baurecht, als auch der Lebenszyklus eines Wohngebäudes zeitlich begrenzt sind, ergibt sich bezogen auf Vorsorgewohnungen daraus ein Investitionsmodell. Durch Substitution des anteiligen Grundwerts einer Vorsorgewohnung durch den regelmäßig zu entrichtenden Bauzins ergeben sich geringere Anschaffungskosten von dem/der KäuferIn. Gerade bei gefragten Lagen ist die Ersparnis bei der Anschaffung hoch. Aus steuerlicher Sicht ist der nicht erworbene Grundwert kein Nachteil für den/die AnlegerIn, da Grund und Boden als nicht abnutzbares Anlagengut ohnehin von der Absetzung für Abnutzung auszuscheiden wäre.

Die aktuell sehr hohen Wohnungspreise in Regionen mit hohem Bevölkerungswachstum erschweren es, in innerstädtischen Lagen annehmbare Renditen zu erzielen. Vorsorgewohnungen werden deshalb derzeit vorrangig in vormals unbeliebten Wohngegenden neu errichtet. Es kommt also zu einer Verdrängung der Mieter in schlechtere Lagen, da die guten Lagen den Eigennutzern vorbehalten bleiben. In der gegenständlichen Studie wird untersucht, ob das Modell der Baurechtswohnungseigentum-Vorsorgewohnung dazu geeignet ist, diesem Trend mittels einer attraktiveren Steuerbelastung und einer besseren Liquidität entgegenzuwirken.

Das Modell der Baurechtswohnungseigentum-Vorsorgewohnung wird nicht konkret in der Literatur behandelt. Recherchen haben ergeben, dass dieses Modell auch von ExpertInnen in Österreich noch nicht näher erforscht wurde. Gesetzlich sind die Rahmenbedingungen dafür allerdings geschaffen, was weitere Untersuchungen in dieser Studie in ihrer Sinnhaftigkeit rechtfertigt.

Die Forschungsfrage dieser Studie wird mit Hilfe der Literatur, Gesetzestexten und Berechnungen, welche auf Basis belegbarer Daten erstellt werden, beantwortet. Die Literatur und die Gesetzestexte dienen dazu, die Rahmenbedingungen für die Kalkulation herzustellen, welche einen Vergleich einer Baurechtswohnungseigentum-Vorsorgewohnung zu einer klassischen Vorsorgewohnung zulassen. Die Ergebnisse der Kalkulation liefern anschließend die notwendigen Fakten für die Beantwortung der Forschungsfrage.

1.1. Eingrenzung und Konkretisierung

Damit die Rahmenbedingungen für die Vergleichbarkeit geschaffen werden, muss die Ausgangslage festgelegt werden. So wird ein aktuelles Angebot der C & P Immobilien AG

über ein in Kürze errichtetes Objekt herangezogen um realistische und aktuelle Daten zu bekommen. Im Hinblick auf den/die KäuferIn, die Transaktion, die Finanzierung und auf die Immobilie wurde mit möglichst realitätsnahen und häufig vorkommenden Voraussetzungen in die Berechnung der klassischen Vorsorgewohnung gestartet.

All diese Daten werden auch herangezogen um das mit der klassischen Vorsorgewohnung zu vergleichende Modell der Baurechtswohnungseigentum-Vorsorgewohnung simulierend in Hinblick auf die Forschungsfrage zu berechnen. Es wird somit von einer in naher Zukunft tatsächlich existierenden Liegenschaft in Österreich ausgegangen, auf der das eben erwähnte Modell simuliert wird. Die Basis für eine Vergleichbarkeit ist somit geschaffen.

Die zahlenmäßig festgelegten Werte zu den einzelnen Punkten finden sich in Kapitel 9.1. Die Werte werden durch Literatur, Gesetz, Angebote oder tatsächlich realisierte Transaktionen belegt.

1.2. Zielsetzung

Dieses Buch soll anhand von einem fiktiven Beispiel zeigen, unter welchen Umständen es sinnvoll ist eine Vorsorgewohnung in einem Wohnhaus zu erwerben, welches auf fremdem Grund und Boden errichtet wird. Fokus wird auf die steuerliche Betrachtung gelegt, wobei eine wirtschaftliche Betrachtung der Gesamtsituation für die korrekte Beantwortung der Forschungsfrage unumgänglich ist. Anhand des Ergebnisses dieser Studie soll abgeleitet werden, ob die Baurechtswohnungseigentum-Vorsorgewohnung eine attraktive Alternative zur klassischen Vorsorgewohnung darstellt.

1.3. Forschungsfrage

Wie hoch ist das jährliche fiktive steuerliche Ergebnis eines Modells einer Baurechtswohnungseigentum-Vorsorgewohnung im Vergleich zu einer klassischen Vorsorgewohnung innerhalb eines Betrachtungszeitraums von 20 Jahren, unter der Annahme dass die Anschaffung des Investitionsobjekts im Jahr 2013 durch eine natürliche Person in Österreich erfolgt, welche einem Grenzsteuersatz von 50 % unterliegt?

2. Vorsorgewohnung

Hier wird auf die Vorsorgewohnung im Allgemeinen eingegangen. Auch die Lage und die Planung werden überblicksmäßig erläutert. Es soll damit das Verständnis, was eine Vorsorgewohnung ist, geschärft werden. Dieses Kapitel betrifft somit sowohl die klassische Vorsorgewohnung als auch die Baurechtswohnungseigentum-Vorsorgewohnung und liefert Daten für die Kalkulationen. Auch wird die von der C & P Immobilien AG angebotene Vorsorgewohnung auf ihre Üblichkeit hin, nicht nur von den Aussagen des Vertriebsleiters übernommen, sondern auch durch dieses Kapitel auf ihre Üblichkeit hin geprüft.

2.1. Definition

Die Grundidee der Vorsorgewohnung ist die, eine Eigentumswohnung zu erwerben um anschließend Einkünfte aus der Vermietung zu generieren. Durch die von der Vergangenheit bis heute andauernde Unsicherheit mit einhergehendem Risiko an den Kapitalmärkten, suchen AnlegerInnen nach sicheren Anlage-Alternativen. Die Immobilie eignet sich traditionell als risikoarme Anlageform. (vgl. *Bauernfeind et al.* 2012, S. 1) Das System, eine Rendite auf den Kapitaleinsatz zu erzielen, wird durch den anteiligen Einsatz von Fremdkapital verstärkt und nennt sich Leverage-Effekt. Damit diese Investition auch langfristig attraktiv bleibt, werden die Mieteinnahmen oft an die Inflation gebunden, wodurch das Inflationsrisiko wegfällt. (vgl. *Friesenegger* 2011, S. 23) Steuerliche Vorteile und mögliche Wertsteigerungen der Vorsorgewohnung, runden dieses Investment in ihrer Attraktivität ab (vgl. *Friesenegger* 2011, S. 24). In der Konzeption wäre es falsch, eine Anlegerwohnung wie eine Eigentumswohnung zu behandeln. Die Vorsorgewohnung bzw. Anlegerwohnung ist ein Finanzprodukt, welches auch so behandelt werden sollte. Die Immobilie selbst bietet mit ihrer grundbücherlichen Eintragung große Sicherheit. (vgl. *Florjancic* 2013, S. 28) Grund und Boden sind und werden immer ein begrenztes und nachgefragtes Gut darstellen, wodurch die Wertbeständigkeit gewährleistet wird. Grundsätzlich wird diese Form der Veranlagung von dem/ der AnlegerIn ausschließlich zur Ertragserzielung genutzt. Fachbezogene Tätigkeiten, wie die Verwaltung, die Sanierung, die Vermietung, die Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen in allen Bereichen, übernimmt üblicherweise der/die ProjektentwicklerIn. Vereinzelt geschieht dies auch durch Eigeninitiative von dem/der KäuferIn, jedoch ist hiervon abzuraten. (vgl. *Florjancic* 2013, S. 29) Neben den emotionalen Kriterien hängt die Kaufentscheidung auch von der persönlichen Situation

von dem/der AnlegerIn, der Lage und der Planung der Wohnung ab (vgl. *Florjancic* 2013, S. 30).

2.2. Lage

EntwicklerInnen von Vorsorgewohnungsprojekten sind stets auf der Suche nach geeigneten Lagen für diese besondere Art des Immobilieninvestments. Dabei wird neben der Planung Wert darauf gelegt, in Lagen zu bauen, welche eine langfristige und schnelle Vermietbarkeit gewährleisten. Dadurch können langfristig hohe Erträge erreicht werden. Der damit einhergehend geringe Leerstand bei einer Vorsorgewohnung macht diese für den/die AnlegerIn attraktiv. Großteils übernimmt der/die AnbieterIn der Vorsorgewohnung die Auswahl der Lage und die Planung und bringt dadurch seine/ihre Erfahrungen ein. Keinesfalls sollte die Auswahl der Lage und die Planung von einem/einer auf dem Vorsorgewohnungsmarkt unerfahrenen WohnungskäuferIn übernommen werden. Die Gefahr, dass dieser/diese bei Entscheidungen von seinen/ihren eigenen Bedürfnissen und Anforderungen an eine Wohnung ausgeht, ist groß und birgt durch fehlende Marktkenntnis das Risiko von Fehlentscheidungen. Im Hinblick auf die Lage hat in den letzten Jahren ein Umbruch stattgefunden. In der Vergangenheit war es in städtischen Lagen Trend, entweder in zentralen Lagen oder in Grünlagen zu bauen. In beiden Fällen stand ein gehobenes Wohnumfeld und hohe zu erzielende Mieterträge im Vordergrund. Die Kaufpreise stiegen in Folge schneller als die erzielbare Miete in diesen Gegenden. Dies führte zu unattraktiven Renditen in diesen Lagen und erschwerte es, KaufinteressentInnen zu finden. Konsequenz daraus ist, dass neue Vorsorgewohnungen bevorzugt in Lagen errichtet werden, welche etwas weiter vom Stadtzentrum entfernt sind. (vgl. *Bauernfeind et al.* 2012, S. 5) Städtische Lagen können sich auch im Laufe der Zeit verändern. So sind durch Erweiterung des U-Bahn- Netzes viele Lagen, welche in der Vergangenheit als unattraktiv gegolten haben heute attraktiv. (vgl. *AC Kallinger et al.* 2011, S. 66) Die derzeit entscheidende Komponente für die Wahl der Lage ist die lokale Infrastruktur und die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Ein weniger gutes Image eines Bezirkes wird in Kauf genommen, wenn das Vorsorgewohnungsobjekt in U-Bahn-Nähe, in einer intakten Wohngegend ist und ausreichend Lokale, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe sind. (vgl. *Bauernfeind et al.* 2012, S. 6) Prinzipiell unterscheidet man zwischen der Makrolage und der Mikrolage. Die Makrolage nimmt Bezug auf die Stadt bzw. den Stadtteil, die Region oder gar auf das Land. Die Mikrolage beschreibt die eben erwähnten Gegebenheiten in der nächsten Umgebung. Neben der Infrastruktur und der

Verkehrsanbindung ist auch die Immissionsbelastung, die Ausrichtung der Wohnung, Gefahr der Verbaubarkeit und die Entwicklung der Lage in der Zukunft von Bedeutung. (vgl. *Florjancic* 2013, S. 30) Wichtig ist jedenfalls, dass die Lage einen möglichst großen Kreis an MieterInnen anspricht und nicht vorrangig die persönlichen Bedürfnisse von dem/der AnlegerIn befriedigt (vgl. *Florjancic* 2013, S. 31). Die Nähe zu beliebten Dienstleistungsbetrieben, Schulen, Universitäten oder Krankenhäusern erleichtern jedenfalls die Vermietung. So hat beispielsweise die Ansiedlung einer Universität an einem vormals wenig nachgefragten Standort eine enorme Wertsteigerung für diese Lage zur Folge. (vgl. *Florjancic* 2013, S. 32) Oft ist es auch von der Lage abhängig, ob ein Neubau oder ein Altbau gewählt wird. Grund hierfür ist, dass in Ballungszentren nur selten Platz für Neubauobjekte ist. So wird in den gefragten Ballungslagen meist auf gebrauchte Altbauwohnungen zurückgegriffen. (vgl. *Florjancic* 2013, S. 36) Der Neubau ist in der Regel mit einem höheren Anschaffungspreis verbunden, als der Altbau. Im Gegenzug ist mit niedrigen Instandhaltungskosten zu rechnen und die ersten 3 Jahre besteht der Anspruch auf Gewährleistung. Das Risiko, dass Baumängel zu unerwarteten Kosten führen, wird dadurch stark minimiert. Zudem besteht der Vorteil, dass meist schon während der Bauphase gekauft werden kann. Dadurch hat der/die KäuferIn die Möglichkeit die Wohnung entsprechend seinen/ihren Wünschen gemeinsam mit dem/der BauträgerIn zu adaptieren. Dies ist abhängig davon, inwiefern der/die BauträgerIn dies zulässt. Kleine Änderungen sind in der Regel jedoch möglich. Aus steuerlicher Sicht ist es beim Neubau möglich, die Wohnung mit ausgewiesener Umsatzsteuer zu erwerben. Dies ist dann sinnvoll, wenn der/die AnlegerIn zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Dieser Vorteil ist beim Altbau nicht gegeben. Auf die Umsatzsteuerthematik wird in Kapitel 3.7 näher eingegangen. Bestimmt eine Nebenrolle, aber durchaus für manche AnlegerInnen relevant, ist der energetische Gedanke in Bezug auf die Umwelt bei der Auswahl des Objekts. Ein Neubau ist mit deutlich geringeren Kosten energetisch nachhaltig zu errichten als es bei der Sanierung eines Altbaus möglich ist. (vgl. *Florjancic* 2013, S. 35) Zwar wird sich die Zahl der MietinteressentInnen für Neubauwohnungen mit jenen der Altbauwohnungen etwa in der Waage halten, jedoch fallen Neubauwohnungen in der Regel in den Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Dadurch darf auch laut Gesetz jene Miethöhe verlangt werden, welche der Markt bereit ist zu bezahlen. (vgl. *Florjancic* 2013, S. 36) Bei Altbauwohnungen wird die Höhe der Miete durch gesetzliche Auflagen im MRG und ABGB zum Nachteil von dem/der AnlegerIn beschränkt. Es kann also nicht der Mietzins verlangt werden, welcher der Markt bereit wäre zu bezahlen. Zur mietrechtlichen Thematik folgt

näheres in Kapitel 4. (vgl. *Florjancic* 2013, S. 37) Vorteil eines Altbaus in einer gefragten Lage ist oft der niedrigere Kaufpreis. Auch können die Nachbarschaft und etwaige Störfaktoren, welche die Vermietbarkeit einschränken könnten, bei einer bereits bestehenden Immobilie leichter in Augenschein genommen werden. Jedenfalls als nachteilig einzustufen sind die schwer vorhersehbaren Instandsetzungskosten. (vgl. *Florjancic* 2013, S. 36)

2.3. Planung

Die Planung einer Wohnhausanlage ist nicht nur von den gewünschten Grundrissen abhängig, sondern primär von der Konstellation des Grundstücks. Auch die Lage spielt hier eine Rolle. So wird in Grünlagen meist zu einer eher gelockerten und offenen Bebauung und in zentralen Lagen zu einer dichteren und geschlossenen Bebauung gegriffen. Erklärbar ist dies dadurch, dass in zentralen Lagen der Grundstückspreis sehr hoch ist und daher versucht wird möglichst viel Wohnnutzfläche zu generieren. Je aufgelockerter die Bebauung ist, desto attraktivere Grundrisse und Allgemeinflächen lassen sich kreieren. Man versucht deshalb auch in exklusiven Lagen hochwertige Gebäude zu errichten und die Nutzfläche nicht zur Gänze auszureizen. (vgl. *Bauernfeind et al.* 2012, S. 6) Gestiegene Anforderungen der MieterInnen auf Seiten der Nachfrage und das hochwertige Angebot der BauträgerInnen erfordern aktuell eine hohe Ausstattung der Häuser. Auf eine Ausreizung der Anzahl der Wohnungen wird verzichtet. Ansehnliche und funktionale Grundrisse stehen neben Gemeinschaftseinrichtungen, Lift und einem repräsentativen Eingangsbereich im Fokus. Die Wahl der Materialien und Farben sollte neutral und strapazierfähig sein. Ausgefallene und subjektive Vorlieben von KäuferInnen sind bei der Planung unvorteilhaft. (vgl. *Bauernfeind et al.* 2012, S. 7)

Die hochwertige Ausstattung sollte neutral ausfallen. Neutrale Fliesen, hochwertige Armaturen, getrenntes WC, Parkettböden und eine Küche mit Einbaugeräten sind gängig. (vgl. *Bauernfeind et al.* 2012, S. 9) Die Parkettböden sollten eine entsprechend dicke Nuttschicht aufweisen. Die Küche sollte komplett und mit Markengeräten bestückt sein. Dies schätzt einerseits der Mietinteressent und vor allem ist bei hochwertigen Markenprodukten die Wahrscheinlichkeit von hohen Reparaturkosten nach der Garantiezeit nicht so wahrscheinlich wie bei No-Name-Produkten. Abstand genommen werden sollte von einem Geschirrspüler. Die Erfahrung zeigt, dass diese sehr serviceanfällig sind. Bestenfalls sollte ein Platz in der Küche dafür vorgesehen werden und der/die MieterIn kann dann selbst entscheiden, ob er sich solch ein Gerät anschafft.

(vgl. *Florjancic* 2013, S. 40) Ein Platz für eine Waschmaschine und Anschlussmöglichkeiten für Internet, Telefon und Kabelfernsehen sind ratsam. Abstand ist zu nehmen von ausgefallenen Teppichen oder extravaganten Badezimmern, da diese den Kreis der potentiellen MietinteressentInnen stark reduziert. (vgl. *Bauernfeind et al.* 2012, S. 9) Auch luxuriöse Details bringen nur selten einen höheren Mietertrag, wirken sich jedoch negativ auf die Kosten aus. Diese Kombination schlägt sich ungünstig auf die Rendite von dem/der AnlegerIn nieder. Qualitativ hochwertiger Substanz und Funktionalität sollten Vorrang haben. (vgl. *Florjancic* 2013, S. 38)

Ebenfalls das Erfordernis von PKW-Abstellplätzen muss thematisiert werden. Neben gesetzlichen Erfordernissen an PKW-Stellplätzen ist es von Lage zu Lage unterschiedlich, ob diese von den MieterInnen benötigt werden. So wird ein PKW-Stellplatz in hoch frequentierten Lagen leichter vermietbar sein, als in Grünlagen. (vgl. *Bauernfeind et al.* 2012, S. 7) Es ist ratsam, sich auf die Erfahrungen von dem/der ProjektentwicklerIn zu verlassen. Es kann nämlich auch in hoch frequentierten Lagen, wenn das öffentliche Verkehrsnetz besonders gut angebunden ist, vorkommen, dass ein Parkplatz schwer zu vermieten ist. Gerade in diesen Lagen haben MieterInnen oft keinen eigenen PKW. PKW-Stellplätze, vor allem wenn sie unterirdisch sind, sind sehr teuer. Eine schlechte Vermietbarkeit würde sich negativ auf die Rendite auswirken. In manchen Lagen ist es jedoch unerlässlich, einen PKW-Stellplatz anzubieten. (vgl. *Florjancic* 2013, S. 41)

Ein schwindendes Leerstandrisiko ist verbunden mit einem ansprechenden äußeren Erscheinungsbild, welches Balkone, Terrassen, Gärten und Loggien beinhaltet. Neben der architektonischen Aufwertung des gesamten Gebäudes, sind MieterInnen bereit mehr Miete zu bezahlen, wenn derartige Freiflächen geschaffen werden (vgl. *Bauernfeind et al.* 2012, S. 7).

Abbildung 1: Äußeres Erscheinungsbild



Quelle: Angebot Anlegerwohnungskonzept „Erlachplatz“ Top 112 (2013): C & P Immobilien AG, Wien

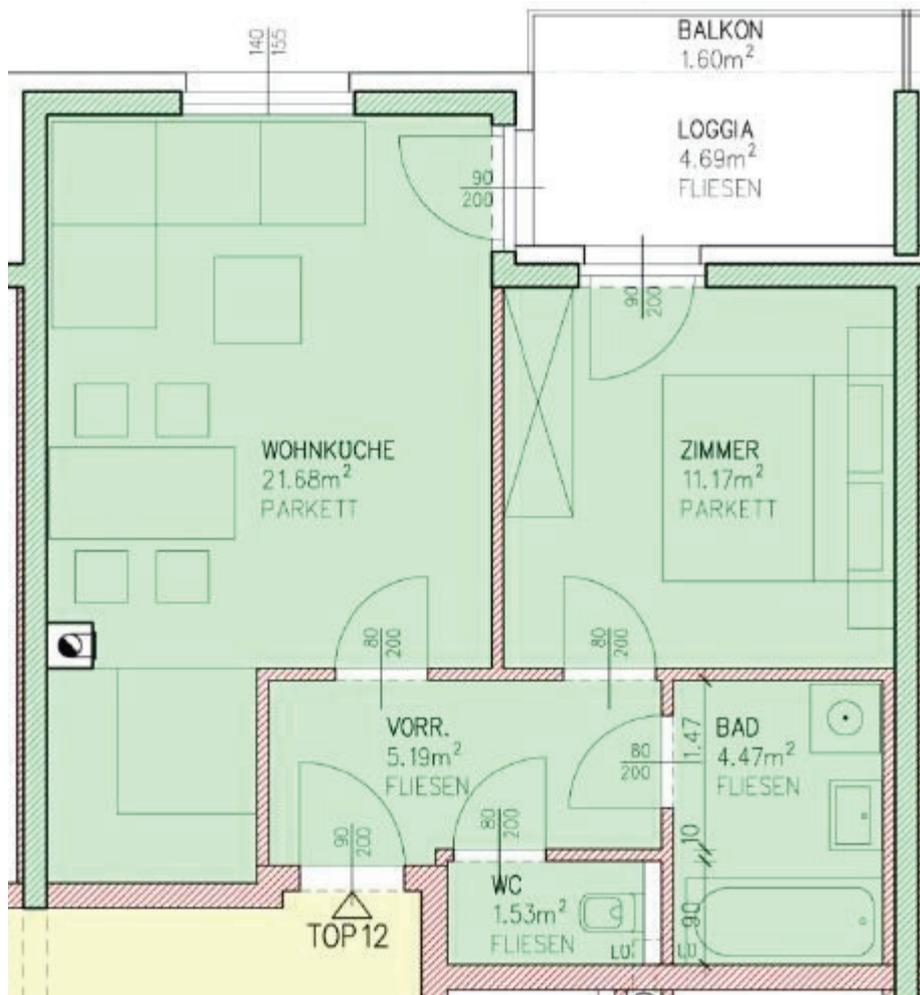
Das Erscheinungsbild der Wohnhausanlage oberhalb, vgl. Abb. 1, erfüllt diese Voraussetzungen. Hierbei handelt es sich um das Projekt, welches in dieser Studie ein Bestandteil der Forschung ist.

Des Weiteren ist für die Vermietbarkeit von Vorsorgewohnungen deren Größe ausschlaggebend. Der Wunsch nach einer großen Wohnung wird bei einem Großteil der Bevölkerung vorhanden sein, jedoch führen Begrenzungen im privaten Budget dazu, dass bevorzugt kleinere Mietwohnungen nachgefragt werden. Der Hauptanteil der österreichischen Mietwohnungen weist eine Quadratur von 35 bis 80 m² auf. Daraus resultierend sollten auch Vorsorgewohnungen nicht zu groß geplant werden. (vgl. *Bauernfeind et al.* 2012, S. 7)

Die Gruppe an potentiellen MieterInnen, welche sich eine Dachgeschoßwohnung mit 150 m² Wohnnutzfläche leisten können, ist überschaubar klein. Dies schränkt nicht nur die Vermietbarkeit ein, sondern hat auch negative Auswirkungen auf die Miete pro m². Fällt die Wohnnutzfläche kleiner aus, wird die Wohnung verhältnismäßig eine höhere Miete pro m² abwerfen. (vgl. *Bauernfeind et al.* 2012, S. 8) Durch die höhere Quadratmetermiete lässt sich bei gleichbleibendem Kaufpreis per Quadratmeter somit eine höhere Rendite lukrieren. Die hohe Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten ist auch ein Indikator für die Sicherheit dieses Investments. (vgl. *Florjancic* 2013, S. 39) Die größte Nachfrage herrscht bei Mietwohnungen zwischen 35 und 50 m². In manchen

Lagen werden eher Wohnungsgrößen von 35 m² und in anderen wiederum vorwiegend 50 m² große Wohnungen nachgefragt. Jedoch wesentlich größer sollte eine Vorsorgewohnung nicht konzipiert sein. Entsprechend niedrig ist bei diesen kleineren Flächen das Leerstandrisiko. Anhand von derzeitigen Prognosen lässt sich ableiten, dass in Österreich der Trend zu kleinen Wohnungen auch in Zukunft gegeben sein wird. So prognostiziert man beispielsweise in Wien einen Anstieg der Bevölkerung auf 2 Millionen Einwohner innerhalb der Jahre 2035 und 2045. Sowohl national als auch international lässt sich beobachten, dass gerade in städtischen Gebieten bei einem Bevölkerungsanstieg der Trend zu kleinen Wohnungen gegeben ist. Hinzu kommt, dass es schon derzeit wesentlich mehr Single-Haushalte gibt als in der Vergangenheit. Eine Wiener Wohnung wurde im Jahr 2010 von durchschnittlich 1,99 Personen bewohnt. Jedoch sind 48 Prozent der Wiener Wohnungen von nur einer Person bewohnt. Der Trend zu Single-Haushalten wird weiterhin ansteigen. Dies hat eine in Zukunft verstärkte Nachfrage nach kleinen Wohnungen zur Folge. Die Größe der Wohnung muss jedoch so praktikabel wie möglich aufgeteilt werden. Die konservativen Wohnvorstellungen der typischen MieterInnen finden sich in funktionalen Grundrissen wieder. So ist auch die Anzahl der Zimmer und die generelle Planung entscheidend für den Erfolg in der Vermietung. Atypische Grundrisse mit Rundungen, schrägen Wänden, vielen Ecken oder möglichst wenigen Wänden für einen Loftcharakter, mögen exquisit wirken, lassen sich jedoch schwieriger vermieten. Wie bereits erwähnt, sollte die Zielgruppe jener/jene MieterIn sein, der/die eine kleine und daher leistbare Wohnung sucht und begrenztes Budget zur Verfügung hat. Ungewöhnliche Grundrisse erzeugen höhere Kosten in der Möblierung und werden daher oft nur widerwillig gemietet. Die Attraktivität der Anzahl der Zimmer wird dann zweckentfremdet, wenn versucht wird möglichst viele und zu kleine Zimmer auf begrenztem Raum zu schaffen. Erfahrene EntwicklerInnen kennen das erforderliche Verhältnis der Zimmeranzahl zur Wohnnutzfläche, um ein Gelingen des Projektes zu gewährleisten. So lässt sich beispielsweise eine 40 bis 45 m² große Wohnung bestmöglich vermieten, wenn sie mindestens über ein Schlafzimmer und über ein Wohnzimmer verfügt. Abstellräume sind immer von Vorteil. (vgl. *Bauernfeind et al.* 2012, S. 8)

Abbildung 2: Grundriss Vorsorgewohnung



Quelle: Angebot Anlegerwohnungskonzept „Erlachplatz“ Top 112 (2013): C & P Immobilien AG, Wien

Oberhalb abgebildet, vgl. Abb. 2, sieht man den Grundriss der Vorsorgewohnung, welche in der gegenständlichen Studie die Basis für die Forschung ist. Er entspricht einem typischen Grundriss einer Vorsorgewohnung.

In manchen Fällen können Schiebetürkonzepte die Grundrissgestaltung positiv beeinflussen. So können dadurch mehrere kleine Räume zu einem größeren Raum umfunktioniert werden. Das Raumkonzept ist somit flexibel und kann individuell und leicht auf einen noch größeren Kreis an MieterInnen zugeschnitten werden. (vgl. *Florjancic* 2013, S. 39)

Auch bei der Stockwerkstage trennen sich die Vorstellungen der EigennutzerInnen von denen der MieterInnen. Trotz der vom obersten Geschoß bis ins Erdgeschoß absteigenden Kaufpreise pro Quadratmeter, werden die oberen Geschoße vorwiegend von den ErwerberInnen selbst genutzt, da diese meist sehr hell sind und die unteren

Geschoße werden vorwiegend von MieterInnen genutzt. Dies liegt an der in den unteren Geschoßen leistbareren Miete pro Quadratmeter. (vgl. *Bauernfeind et al.* 2012, S. 9) In gemischten Objekten, also Objekten mit MieterInnen und EigennutzerInnen, besteht in der Planung ein gewisser Interessenskonflikt. So legt der/die EigennutzerIn Wert auf den Gesamteindruck des Objekts. Die moderne Fassade, repräsentative Allgemeinflächen und ein einladendes Foyer sind für ihn/sie von großer Bedeutung. Das Hauptaugenmerk des/der typischen MieterIn wird eher auf die Funktionalität gelegt. (vgl. *Florjancic* 2013, S. 41)

2.4. Berücksichtigung der persönlichen Situation

Ein Vorteil, welcher der natürlichen Person als ErwerberIn bei Investition in eine Vorsorgewohnung zu Teil wird, liegt in der steuerlichen Unternehmerschaft. Der/die KäuferIn wird durch die Vermietungsabsicht zu einem/einer UnternehmerIn und kann somit für die Vorsorgewohnung getätigte Aufwendungen mit anderen Einkunftsarten ausgleichen. Der Umfang dieses steuerlichen Vorteils hängt von der jeweiligen Lebensplanung und Einkommenssituation von dem/der KäuferIn ab. Bei der Einkommenssituation sind die gewünschten laufenden Rückflüsse, die laufende Belastung und die Steuerprogression zu prüfen. Je höher die Steuerprogression des Steuerpflichtigen ist, desto interessanter ist die Investition in eine Vorsorgewohnung. Bei einem Steuerprogressionssatz von 50 Prozent ist die Steuerersparnis für den/die AnlegerIn am höchsten. (vgl. *Bauernfeind et al.* 2012, S. 13) Daher wird im Fall einer natürlichen Person als AnlegerIn dieses Investment vorrangig von jenen Menschen getätigt, welche über ein jährliches Einkommen von über € 60.000,- verfügen und somit einem Grenzsteuersatz von 50 Prozent unterliegen (vgl. *Doralt* 2009, S. 83). Die maximal laufende Belastung muss hoch genug sein, um die für den Erwerb aufgenommene Fremdfinanzierung tilgen zu können. Sie darf jedoch auch nicht zu hoch sein, da der/die KreditnehmerIn sonst Gefahr läuft, die Rückzahlung nicht in der vereinbarten Höhe leisten zu können. Je höher der Anteil an Eigenmittel ist, desto geringer ist der Anteil an Fremdmittel. Sind die Fremdmittel niedrig, so sinkt auch die monatliche Belastung. Bei der Prüfung der persönlichen Situation ist auch der laufende Rückfluss aus der Vermietung ein wichtiger Indikator. Mit dem/der KäuferIn muss ein Konzept erstellt werden, ab wann er auf den Rückfluss angewiesen ist, z.B. bei Pensionsantritt. Vorsorgewohnungen werden üblicherweise auf längere Sicht angeschafft. Die Kaufkriterien, Steuerkriterien und die Finanzierung werden oft so gewählt, dass die Wohnung z.B. ab Pensionsantritt ein monatliches Einkommen in Form einer

Zusatzpension bringen soll. Daraus lässt sich erkennen, dass die Lebensplanung bei der Kaufentscheidung von enormer Bedeutung ist. Neben dem Pensionsantritt spielt auch der spätere Eigenbedarf für sich oder für Angehörige hier eine Rolle. (vgl. *Bauernfeind et al.* 2012, S. 14) Der zukünftige Eigenbedarf für sich selbst war in der Vergangenheit ausgeprägter als er es heute ist. Dies liegt daran, dass der/die ErwerberIn meist über ein größeres Einkommen verfügt und ein gehobener Lebensstandard meist damit einhergeht. Somit kommt es selten vor, dass der/die ErwerberIn später die Vorsorgewohnung für sich selbst nutzen möchte, da diese grundsätzlich sehr klein sind. Der Trend geht in die Richtung hoher Erträge durch die Vermietung, um den hohen Lebensstandard auch in Zukunft damit finanzieren zu können. Auch der Eigenbedarf für Angehörige spielt heute keine übergeordnete Rolle mehr. Dies liegt daran, dass es kaum absehbar ist, was z.B. die Kinder von dem/der KäuferIn in 10 bis 15 Jahren beruflich machen oder wo sie studieren werden. Die Anschaffung einer Vorsorgewohnung sollte daher so konzipiert werden, dass auch bei ausbleibendem Eigenbedarf in der Zukunft mit hohen Erträgen gerechnet werden kann. (vgl. *Bauernfeind et al.* 2012, S. 15)

2.5. Konzepte bei der Verwaltung

Da nicht alle VermieterInnen als ExpertInnen in Bezug auf die Verwaltung agieren können, gibt es unterschiedliche Konzepte bei der Verwaltung der Vorsorgewohnung. Generell unterscheidet man zwischen drei verschiedenen Konzepten, welche je nach Fachwissen von dem/der VermieterIn gewählt werden. Eine beliebte Variante ist die voll servicierte Vorsorgewohnung, wo sich der/die AnbieterIn neben der Verwaltung auch um die Vermietung, die vertragliche und rechtliche Abwicklung und die steuerliche Konzeption kümmert. Hier hat der/die AnlegerIn laufend nur einen/eine AnsprechpartnerIn. Oft wird dieses Konzept in Verbindung mit einem Mietenpool angeboten, wo der/die EigentümerIn nicht informiert wird, ob seine Wohnung nun vermietet ist oder nicht. Auch über kleinere Sanierungsarbeiten wird hier der/die EigentümerIn oft nicht informiert. Dieses Konzept ist geeignet für AnlegerInnen, welche sich mit der Bewirtschaftung der Immobilie nicht näher beschäftigen möchten oder wirtschaftlich eher risikoavers agieren. Bei dem zweiten Konzept ist der/die EigentümerIn bereits etwas mehr eingebunden in das Geschehen, da er/sie selbst entscheiden kann ob und an wen vermietet wird. Auch die Vermarktung bleibt hier in seinem/ihrem Aufgabenbereich und bei anfallenden Sanierungsarbeiten muss die Hausverwaltung Rücksprache mit ihm/ihr halten. Die beauftragte Hausverwaltung, welche nicht zwingend aus der Sphäre des Bauträgers stammen muss, ist das Bindeglied zwischen dem/der

MieterIn und dem/der VermieterIn. Sie erstellt Mietverträge, übergibt Wohnungen, kümmert sich um die Vorschreibung der Miete und der Betriebskosten und verwaltet die Kautions. Auch das Mahnwesen und das Erstellen von Abrechnungen und Umsatzsteuererklärungen kann in das Leistungspaket von dem/der HausverwalterIn fallen. (vgl. *Bauernfeind et al.* 2012, S. 26)

Der/die VermieterIn bringt sich hier zwar etwas mehr ein als bei der erstgenannten Variante, jedoch kümmert sich die Hausverwaltung um wesentliche Dinge, die laufend und fristgerecht erledigt werden müssen. Dies kann beispielsweise die Mietvertragsvergebührung, die fristgerechte Vorschreibung, Indexanpassungen und die Vertretung vor Behörden und Gerichten betreffen. (vgl. *Bauernfeind et al.* 2012, S. 27)

Dem/der VermieterIn wird durch dieses Konzept nicht nur ein großer Teil an Arbeit abgenommen, sondern auch der direkte Umgang mit dem/der MieterIn erspart. Die Hausverwaltung ist die direkte Ansprechperson von dem/der MieterIn. (vgl. *Bauernfeind et al.* 2012, S. 28)

Das dritte Konzept in Bezug auf die Verwaltung einer Vorsorgewohnung ist jene Variante, wo der/die VermieterIn sich selbst und eigenständig der Verwaltung annimmt. Die Einhaltung von Stichtagen, wie beispielsweise bei der Indexierung der Miete, und die korrekte Weiterverrechnung der Betriebskosten an den/die MieterIn bleiben hier in der Sphäre von dem/der VermieterIn. Dieses Konzept wird zum Großteil von SpezialistInnen der Immobilienbranche gewählt, welche über die nötigen Ressourcen, wie beispielsweise ein Immobilienunternehmen, verfügen. (vgl. *Bauernfeind et al.* 2012, S. 29)

3. Steuerliche Behandlung von Vorsorgewohnungen aus Sicht der natürlichen Person

In diesem Buch wird ausschließlich die Vorsorgewohnung bzw. das Modell der Baurechtswohnungseigentum-Vorsorgewohnung aus Sicht der natürlichen Person als AnlegerIn betrachtet. Auf die Möglichkeit der Kapitalgesellschaft als EigentümerIn wird nicht eingegangen.

3.1. Gesamtkosten beim Erwerb der Immobilie

Nachdem die persönliche Situation von dem/der potentiellen KäuferIn, in Form der Lebensplanung und der Einkommenssituation analysiert wurde, müssen die Gesamtkosten der potentiellen Vorsorgewohnung aufgeschlüsselt werden. Neben dem Kaufpreis für die Wohnung und einen etwaigen Stellplatz, sind Nebenkosten zu entrichten. (vgl. *Bauernfeind et al.* 2012, S. 15)

Die Kaufnebenkosten sind:

- Die Grunderwerbsteuer in der gesetzlichen Höhe von 3,5 Prozent vom Bruttokaufpreis
- Die Gebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts in der gesetzlichen Höhe von 1,1 Prozent vom Bruttokaufpreis
- Die Grundbuchseingabegebühr in der gesetzlichen Höhe von € 40,-
- Das Honorar für den Notar und/oder den/die RechtsberaterIn für die Vertragserrichtung und die Treuhandabwicklung. Dieses beträgt in der Regel zwischen 1 und 3 Prozent vom Bruttokaufpreis.
- Die etwaig zu entrichtenden Konzeptionskosten an den Bauträger. Diese sind in ihrer Höhe sehr unterschiedlich.
- Die Maklerprovision in der gesetzlichen Höhe von maximal 3 Prozent vom Bruttokaufpreis, zzgl. 20 Prozent Umsatzsteuer. (vgl. *Bauernfeind et al.* 2012, S. 15f.)