

Tipps für den Steuerpraktiker

AStN 2004/176

Vermietete Eigentumswohnung als Vorsorge- oder Anlageprojekt

Von Mag. Wolfgang Ellmaier; www.immobiliensbuch.at

Fremdfinanzierte Eigentumswohnung | Kredittilgung durch Mieter | Beispiel einer Finanzierung | Risiken und Chancen

Gibt es eine kostenlose Eigentumswohnung?

Gleich eines vorweg, nichts ist umsonst, schon gar keine Eigentumswohnung. Doch wie verhält es sich mit einer fremdfinanzierten Vorsorgewohnung deren Kredittilgung vom Mieter getragen wird? Ist es möglich, dass der Mieter die gesamte Kredittilgung übernimmt und die Wohnung ohne Eigenleistung in das Eigentum des Käufers übergeht?

Um das herauszufinden ein Beispiel:

Damit die Mieteinnahmen tatsächlich die gesamte Kredittilgung abdecken bzw sogar überdecken können, sind zwei einfache Voraussetzungen notwendig. Erstens muss die Belastung aus dem Kredit möglichst gering sein und zweitens sollten die Mieteinnahmen möglichst hoch sein.

Um das zu ermöglichen muss der Kredit

- in einer niedrig verzinsten Fremdwährung (zB Schweizer Franken) aufgenommen werden,
- endfällig getilgt werden (Während der Laufzeit werden nur die Zinsen bezahlt. Um den Kredit am Laufzeitende tilgen zu können wird separat ein sog Tilgungsträger bespart (zB fondsgebundene Versicherung oder britische Versicherung). Zinsen und Tilgungsträger sollten von den Mieteinnahmen abgedeckt werden.),
- eine möglichst lange Laufzeit aufweisen (zB 25 Jahre).
Weiters sollte die Wohnung
- relativ klein sein (bis ca 60m², noch besser sind Garconnieren),
- einfache und neutrale Ausstattung,
- keine Toplage,
- gute Infrastruktur,
- kein Erstbezug,
- eventuell eine renovierungsbedürftige Wohnung sein.

Die aktuell durchschnittliche Mietrendite in Wien beträgt 4,6% und schwankt bezirksabhängig zwischen 2,7% für die Innere Stadt und 5,4% für Favoriten (*Die Kennzahlen beziehen sich auf eine Stichprobe von 41.000 Wiener Immobilien.*).

Berücksichtigt man die oben genannten Kriterien sind Mietrenditen von gut 6% realistisch.

Dazu ein kleines Rechenbeispiel einer tatsächlich finanzierten Wohnung:

- Kaufpreis Wohnung inkl Nebenkosten: € 60.000,-
- Wohnfläche 41 m²
- Monatliche Mieteinnahmen: € 280,-
- Monatliche Zinsbelastung ca € 100,- (CHF)
- Monatliche Tilgungsträgerbelastung ca € 130,- (Laufzeit 25 Jahre)

Nach 25 Jahren ist das Darlehen getilgt und die Wohnung lastenfrei. In diesem Fall übersteigen die monatlichen Mieteinnahmen sogar die monatliche Gesamtbelastung um € 50,-.

Weitere positive Aspekte:

- Wertsteigerung der Wohnung in Höhe der Inflation – das endfällige Darlehen kann jedoch nicht der Inflation angepasst werden, bleibt also gleich hoch.
- Jährliche Steigerung der Mieteinnahmen durch Indexierung – Tilgung und Zinsen können nicht indexiert werden, bleiben also gleich hoch.
- Aus Sicherheitsgründen wird der Tilgungsträger von der Bank so berechnet, dass bis Laufzeitende 10% mehr als der Darlehensbetrag angespart werden muss. Es bleiben also € 6.000,- für den Käufer nach der Tilgung des Darlehens übrig.
- Aus Sicherheitsgründen wird der Tilgungsträger von der Bank so berechnet, dass man ihm lediglich eine Wertentwicklung von 4% p.a. unterstellt. Die tatsächliche Rendite sollte aber deutlich darüber liegen. Die Differenz geht zu Gunsten des Käufers.

Risiken & Chancen:

- Steigende Zinsen reduzieren den Ertrag.
- Auf die richtige Währungswahl und eventuell Zinssicherungsmöglichkeiten sollte geachtet werden.
- Von fallenden Zinsen kann aktuell kaum ausgegangen werden.
- Eine steigende Fremdwährung erhöht die Schulden, eine fallende Fremdwährung vermindert die Schulden. Auch hier sollte man die Währungsentwicklung regelmäßig beobachten (lassen) und eventuell Währungssicherungsinstrumente einsetzen (lassen).
- Entwickelt sich der Tilgungsträger schlecht, muss die Kreditlaufzeit verlängert werden. Entwickelt er sich gut, kann die Kreditlaufzeit verkürzt werden oder es bleibt am Ende noch ein Gewinn übrig. Auf eine gute Tilgungsträgerwahl und gelegentliches Umschichten sollte geachtet werden.

Weitere Informationen: www.immobiliensbuch.at

Impressum:

Medieninhaber (Verleger) und Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH; FN 124 181w, HG Wien. **Sitz der Gesellschaft:** A-1014 Wien, Kohlmarkt 16. **Verlagsadresse:** A-1015 Wien, Johannesgasse 23 (verlag@manz.at). **Geschäftsführung:** Dr. Kristin Hanusch-Linser (Vorsitz), Mag. Lucas Schneider-Manns-Au. **Verlagsleitung:** Prokurist Dr. Wolfgang Pichler. **Gesellschafter, deren Anteil 25% übersteigt:** in der MANZ GmbH: Mag. Christine Fliri, Dr. Anton Hilscher, Dkfm. Franz Stein; bei Wolters Kluwer: Wolters Kluwer B.V. **Schriftleitung:** Mag. Isabella Thiel; (01)531 61-355; Isabella.Thiel@manz.at. **Druck:** Druckerei Berger, Horn. **Grundlegende Richtung:** Aktuelle Entwicklungen im Steuerrecht. Die ASiN erscheinen 24 x im Jahr in gedruckter Form. **Zitiervorschlag:** ASiN 2004/Artikelnummer. **Autoren:** [BMF:] Mag. Ingrid Fiala, Mag. Elisabeth Kraus, Dr. Christa Lattner, Dr. Rudolf Weninger, [Bundesweiter Fachbereich der Finanzverwaltung:] ADir Josef Hofbauer, [KPMG:] Mag. Christian Halwachs, MMag. Helmut Mayer, Dr. Eugen Strimitzer, [Rechtsprechung:] Dr. Karl-Werner Fellner, Dr. Susanne Büsser, Dr. Josef Fuchs, [Ernst & Young:] Dr. Roman Rohatschek, [Wirtschaftsuniversität Wien:] Mag. Dr. Klaus Hirschler, Dr. Friedrich Fraberger, [Unternehmensberater:] Mag. Wolfgang Ellmaier, [UFS:] Mag. Johann Fischerlehner, Mag. Marco Laudacher, Mag. Bernhard Renner, Dr. Ansgar Unterberger.