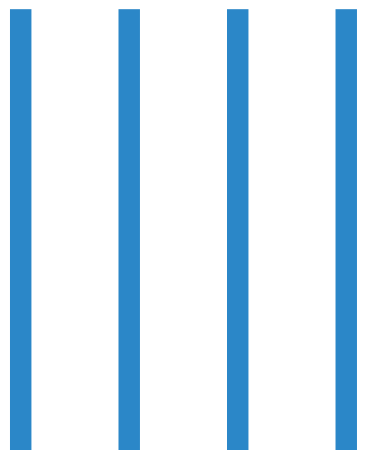




#education

IMMOBILIEN LEITFADEN



die funktionsweise einer vorsorgewohnung.

Der Einstieg in ein Immobilien-Investment ist einfach erklärt: Durch den Kauf einer Wohnung wird der Investor als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. Anschließend kann die Immobilie vermietet werden, wodurch regelmäßige Einnahmen erzielt werden.

Falls der Kauf über eine Finanzierung erfolgt, werden die Mieteinnahmen zunächst zur Rückzahlung des Kredits genutzt. Sobald dieser abbezahlt ist, generieren die Mieteinnahmen ein zusätzliches Einkommen.

Mit einer durchdacht geplanten Vorsorgewohnung sichert sich der Investor eine langfristige, stabile Einnahmequelle – zusätzlich besteht die Chance auf Wertsteigerung.

Ein weiterer Vorteil sind die steuerlichen Vergünstigungen: Zinsen für Fremdkapital, Anschaffungskosten und insbesondere die Möglichkeit, sich 20 % der Umsatzsteuer des Kaufpreises rückerstatten zu lassen, machen das Investment noch attraktiver.

Gerade in Zeiten hoher Inflation bietet eine Vorsorgewohnung Sicherheit. Der Wert bleibt stabil, und durch die indexierte Mieteinnahme schützt das Investment vor Kaufkraftverlust.



Langfristige Einnahmen:

Durch Vermietung werden regelmäßige Mieteinnahmen erzielt.



Finanzierungsvorteil:

Die Mieteinnahmen helfen, einen Kredit abzubezahlen und später zusätzliches Einkommen zu generieren.



Wertsteigerungspotenzial:

Neben den laufenden Einnahmen kann der Wert der Immobilie steigen.



Steuerliche Vorteile:

Kosten wie Fremdkapitalzinsen und Anschaffungskosten sind absetzbar, zudem gibt es eine 20%ige Umsatzsteuer-Rückerstattung.



Inflationsschutz:

Immobilien behalten ihren Wert, und indexierte Mieten sichern den Erhalt des Vermögens.





welchen mehrwert bietet ein immobilien-investment?



generierung von laufenden einnahmen.

Neben einer potenziellen Wertsteigerung ist die Generierung von laufenden Einnahmen definitiv einer der größten Vorteile beim Kauf einer Immobilie. Diese können dann je nach Bedarf als Zusatzeinkommen, oder zur Tilgung einer Kreditrate, wenn eine Finanzierung für den Kauf der Liegenschaft verwendet wurde, herangezogen werden. Bei der zweiten Variante bietet sich somit beispielsweise der Vorteil, dass nicht der gesamte Kaufpreis aus Eigenkapital bezahlt werden muss, weil ein gewisser Anteil an Eigenmitteln selbst eingebracht wird. Durch die künftigen Mieteinnahmen kann dann ein Großteil der Finanzierung beglichen werden.



steuerliche vorteile.

Ein Investment in eine Vorsorgewohnung bringt zahlreiche Steuervorteile für den potenziellen Käufer mit sich. Die Umsatzsteuer, in Höhe von 20% des Bruttokaufpreises, kann beim Finanzamt vollständig zurückerstattet werden. Somit spart man sich als Investor einen großen Teil vom Kaufpreis der Immobilie. Es gilt hier dann entsprechende Regularien beim Weiterverkauf zu beachten, um nicht einen Teil von diesem Vorteil wieder zu verlieren, doch diese Möglichkeit sollte auf jeden Fall in Anspruch genommen werden.

Weiters hat man als Eigentümer einer Vorsorgewohnung die Möglichkeit, jährlich 1,5% vom Kaufpreis der Liegenschaft steuerlich abzuschreiben, bei Sonderausstattungen, wie beispielsweise der Küche, sind es sogar 10%. Aufgrund einer Gesetzesänderung im Frühjahr 2024 kann nun in den ersten drei Jahren auch ein entsprechend höherer Wert bei der Abschreibung der Liegenschaft angenommen werden, wodurch sich die Verlustzuweisungen noch einmal deutlich steigern lassen (beschleunigte AfA).

Auch Kosten für eine Finanzierung, wie Kreditzinsen oder Kreditnebenkosten, können steuerlich geltend gemacht werden. Hinzu kommen dann noch Spesen für die Steuerberatung an sich, für die Verwaltung, für Reparaturen und für die Instandhaltung. Durch diese Positionen lässt sich die laufende Steuerlast für Investoren deutlich reduzieren und es entsteht ein großer Vorteil für Investoren.

Diese Vorteile gelten sowohl für Selbstständige, als auch für Angestellte. Immobilien gelten in Österreich allgemein als eine der Anlageklassen mit den lukrativsten steuerlichen Möglichkeiten für die Investoren.



schutz vor inflation.

Ein weiterer Vorteil, den ein Investment in eine Vorsorgewohnung mit sich bringt, ist der Schutz des eingesetzten Kapitals vor Inflation. Mietpreise sind in der Regel indexiert und steigen somit gleichermaßen mit der Inflation an, bei knappem Wohnangebot können diese Anstiege auch deutlich höher sein.

Weiters gelten Immobilien grundsätzlich als sehr wertstabil. Vor allem in Städten wie Wien oder Graz, die ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum vorweisen, ist somit mit stabilen und leicht steigenden Immobilienpreisen zu rechnen. In diesen Städten ist das Angebot an Mietwohnungen begrenzt und durch die beständige Nachfrage, ist in den kommenden Jahren mit einem deutlichen Nachfrageüberhang zu rechnen.

Hat man für den Kauf einer Vorsorgewohnung eine Finanzierung in Anspruch genommen, dann hat auch in diesem Fall die Inflation einen positiven Effekt, da durch die Entwertung des Geldes der reale Wert der Schulden immer kleiner wird.

Aufgrund dessen ist gerade aktuell ein Investment in eine Vorsorgewohnung eine besonders sinnvolle Sache, da dann auch wieder mit einem deutlichen Anstieg der Preise zu rechnen ist.



sicherheit.

Durch die Eintragung von potenziellen Käufern in das Grundbuch bietet diese Investmentform ein besonders hohes Maß an Sicherheit. Darüber hinaus handelt es sich bei Immobilien um börsenunabhängige Investitionen, somit sind Investoren weit weniger stark von der wirtschaftlichen Entwicklung betroffen als bei vielen anderen Anlageformen.

Oftmals gibt es für Investoren entsprechende Verwaltungsdienstleistungen, die von den jeweiligen Developern angeboten werden. Dadurch funktioniert auch die Abwicklung eines solchen Investments für Käufer sehr einfach, da viele Tätigkeiten übernommen werden.



finanzierung – sinnvoll oder nicht?

Grundsätzlich ist eine Finanzierung, von zumindest einem Teil des Kaufpreises, in vielen Fällen eine sinnvolle Sache. Es gilt dabei mehrere Sachen zu bedenken, wie beispielsweise die Leistbarkeit, die Form der Verzinsung und die Gesamtkosten einer Fremdfinanzierung.

Jedoch stellen Finanzierungen, gerade beim Modell der Vorsorgewohnung, eine sehr sinnvolle Option da, um die Steuerlast zu senken und auch die Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erhöhen.

Auch wenn man in der Lage ist, den gesamten Kaufpreis sofort zu bezahlen, kann die Aufnahme von Fremdkapital sinnvoll sein und sollte auf jeden Fall vor dem Kauf in Erwägung gezogen werden. Bei einem entsprechend hohen Eigenkapital wäre es eine durchaus sinnvolle Option, zwei Wohnungen zu kaufen und jeweils einen Teil vom Kaufpreis zu finanzieren. Dadurch sinkt die Steuerlast deutlich, man hat als Investor mehr von den potenziellen Mieteinnahmen auch effektiv zur Verfügung – auch für die Diversifizierung vom Portfolio macht der Kauf von zwei Immobilien, idealerweise bei verschiedenen Projekten Sinn, da die Risiken, wie beispielsweise ein längerer Leerstand, dadurch deutlich geringer werden.

Die Informationen wurden sorgfältig recherchiert und geprüft. Es wird keine Haftung für die Richtigkeit übernommen, Irrtümer sind vorbehalten.

Quellenangabe:

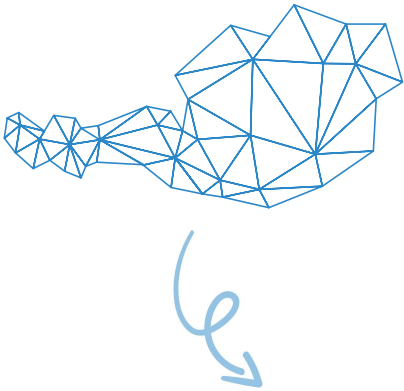
- <https://www.finanz.at/geldanlage/vorsorgewohnung/#> (02.07.24)
- <https://kurier.at/cm/vorsorgewohnungen-warum-jetzt-der-beste-zeitpunkt-zum-investieren-ist/402899171> (Artikel vom 17.05.24)
- <https://www.rvw.at/2225/ratgeber/26080/lohnt-es-sich-aktuell-eine-vorsorgewohnung-zu-kaufen> (02.07.24)
- https://immobilien.derstandard.at/c/mieten-und-kaufen/anlegerwohnung-vorteile-und-risiken/?gad_source=1&gclid=CjwKCAjwyo60BhBiEiwAHmVLJQOlC43nK_EN-caYikeQYSWM4LvaWz6xTGBhBAbfhhhNTIcl3rcu88BoC-bpkQAvD_BwE (Artikel vom 30.11.23)





der standort österreich.

In den folgenden Punkten werden unterschiedliche Themen beschrieben, die das Land Österreich und die Attraktivität von Immobilieninvestments an diesem Standort beschreiben sollen. Dazu werden sowohl wirtschaftliche Kennzahlen, soziale Themen und politische Themen berücksichtigt.



»» Immobilienpreise:

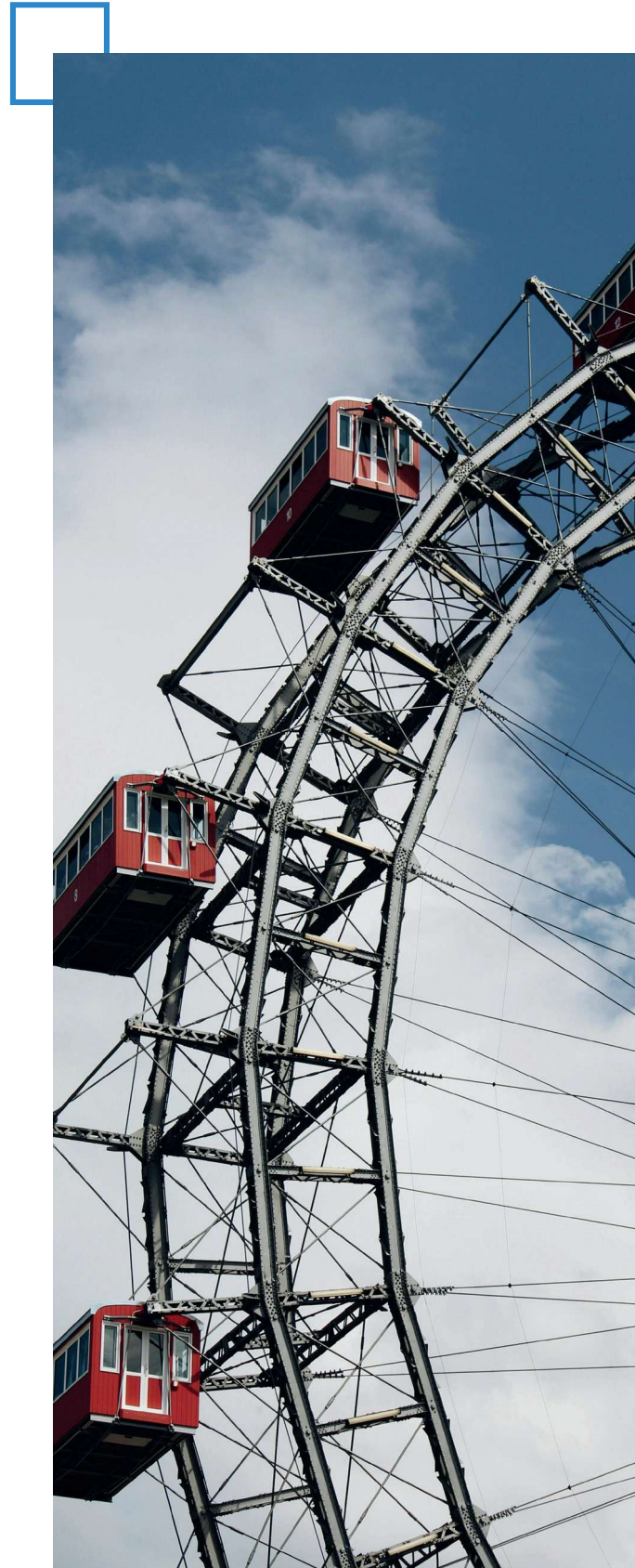
Vor allem Wien und Graz sind im internationalen Vergleich sehr preiswert. Vergleicht man beispielsweise die Städte Brunn aus Tschechien und Graz, dann kostet der durchschnittliche Quadratmeterpreis in Graz mit Stand Ende 2023 um 300€ weniger als in Brunn. In Bezug auf Einkommen, die wirtschaftliche Situation, oder die Lebensqualität hat Graz aber deutlich mehr zu bieten. (Vergleichsindex Europa für die Preise: Deloitte Property Index).

»» einkommen der bevölkerung:

Österreich belegt laut einer Schätzung des IWF weltweit den 14. Platz, wenn man sich das durchschnittliche pro Kopf Einkommen ansieht. Somit befindet sich das Land im globalen Vergleich im absoluten Spitzenfeld. (https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Länder_nach_Bruttoinlandsprodukt_pro_Kopf)

»» sicherheitslage:

Laut dem Global Peace Index mit Stand 2024 ist Österreich auf Platz 3 weltweit, was das Thema betrifft mit einer positiven Tendenz. Zum Vergleich liegt Deutschland aktuell auf Platz 20.



» politische stabilität:

Zu diesem Thema gibt es mehrere, unterschiedlich Messwerte, die man betrachten kann. Beispielsweise liegt Österreich beim internationalen Korruptionsindex aktuell auf Platz Nummer 20, somit befinden wir uns im Bereich der sehr transparenten Länder. Auch beim Weltweiten Demokratie Index liegt Österreich unter den besten 20 Ländern und kann als vollständige Demokratie bezeichnet werden, was beispielsweise den USA nicht gelungen ist. (<https://ti-austria.at/2023/01/30/korruptionsindex-cpi-2023-ergebnisse/>) ([https://de.wikipedia.org/wiki/Demokratieindex_\(The_Economist\)#Index_nach_Ländern_im_Zeitverlauf](https://de.wikipedia.org/wiki/Demokratieindex_(The_Economist)#Index_nach_Ländern_im_Zeitverlauf))

» die zukunftsansichten & chancengleichheit:

Aufgrund der Gleichberechtigung aller Menschen, Religionen und Geschlechtern kann man die Zukunftsaussichten in Österreich als sehr gut bezeichnen, dies gilt vor allem für die großen Ballungsräume. In Österreich gibt es einen kostenfreieren und generellen freien Zugang zu den Hochschulen, zum Vergleich in den USA kostet ein Studium im Schnitt zwischen 8.000 bis 18.000 Dollar pro Semester, an privaten Universitäten bis zu 40.000 Dollar pro Semester.

» lebensqualität:

Wien ist im Jahr 2024 auf Platz 2 der weltweit lebenswertesten Städte und war in den vergangenen Jahren stetes unter den besten 10 Städten weltweit laut aktueller Mercer Studie. Laut Definition ist Wien ein globaler Maßstab von Lebensqualität



mögliche risiken beim kauf einer immobilie.

Wie bei allen Investments, gibt es auch beim Kauf einer Immobilie gewisse Themen, die man beachten muss. Die folgenden Punkte stellen die wichtigsten Risiken beim Kauf einer Immobilie dar. Durch eine gute und sorgfältige Beratung lassen sich viele von diesen Risiken schon im Vorfeld nahezu vermeiden. Wichtig dafür ist die Aufklärung des Kunden über die einzelnen Themen, die Bildung von ausreichend hohen Rücklagen, die Auswahl einer geeigneten Immobilie in einem Ballungsraum mit hoher Nachfrage nach Wohnraum, die Beauftragung einer professionellen Subverwaltung, die Analyse und gemeinsame Besprechung der wirtschaftlichen und beruflichen Situation des Kunden und seine Pläne für die Zukunft. Wenn der Kunde eine Finanzierung in Anspruch nimmt, dann empfiehlt es sich sehr, eine Variante mit einer fixen Verzinsung in Anspruch zu nehmen.

- ✓ **Leerstand**
- ✓ **Geringere Mieteinnahmen**
- ✓ **Sanierungen und Reparaturen**
- ✓ **Finanzierungsrisiko**
- ✓ **Steuerliche Risiken**
- ✓ **Beschädigungen/ höhere Gewalt**
- ✓ **Entwicklung der finanziellen Situation des Kunden**
- ✓ **Entwicklungen am Immobilienmarkt**
- ✓ **Demographische Entwicklungen**
- ✓ **Wirtschaftliche Entwicklungen**
- ✓ **Politische Entwicklungen**



leerstand.

Das Risiko eines Leerstands besteht grundsätzlich immer. Dieses kann durch verschiedene Faktoren jedoch entscheidend minimiert werden – beispielsweise durch die Auswahl des passenden Standorts, durch die Beauftragung einer professionellen Subverwaltung oder durch die Auswahl einer gefragten Wohnungsgröße. Bei den meisten gut geeigneten Projekten lässt sich somit der Leerstand auf einen Bereich von 1 bis 2% im Durchschnitt beschränken. Es empfiehlt sich, eine Rücklage in Höhe von mehreren Bruttomonatsmieten zu bilden, dann kann der Kunde einem möglichen Leerstand entsprechend beruhigt entgegen blicken. Neu- bzw. Folgevermietung können schnell und unkompliziert durch die Subverwaltung durchgeführt werden.

probleme mit dem mieter, verringerte einnahmen.

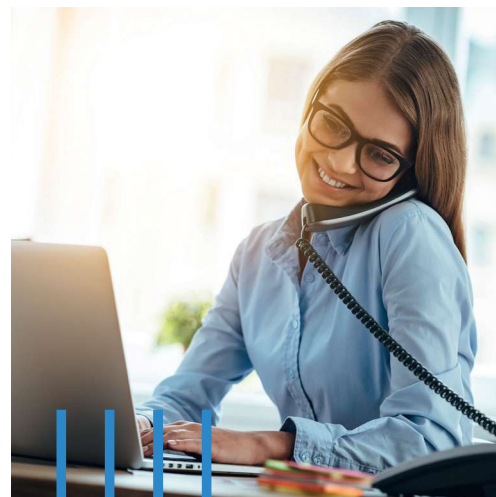
Diese Themen können ebenfalls theoretisch immer passieren, aber auch hier gibt es bewährte Lösungsansätze. Potenzielle Mieter werden vor dem Beginn des Mietverhältnisses durch die Subverwaltung bzw. durch den Makler im Hinblick auf die Bonität und Zahlungsauffälligkeiten sorgfältig geprüft. Dadurch wird die passende Klientel entsprechend gefiltert. Zusätzlich müssen die Mieter eine Kautions in Höhe von zumindest 3 Bruttomonatsmieten hinterlegen und es wird auf den Abschluss einer Haushaltsversicherung geachtet. Empfehlenswert ist auch der Abschluss einer Rechtsschutzversicherung, die mögliche Streitigkeiten mit dem Mieter aber auch der Verwaltung deckt.

skepsis bei der aufnahme von fremdkapital.

Das Thema Finanzierung und Fremdkapital sorgt bei machen Kunden für Skepsis bzw. sogar für Angst. Wichtig ist, dass man dem Kunden genau erklärt, wozu die Finanzierung dient. Durch diese wird nämlich ein Sachwert, in Form von einem Wohnungsinvestment geschaffen. Sprich, der Kunde erwirbt einen entsprechenden Gegenwert, für den er sonst viele weitere Jahre sparen müsste, schon heute und kann von einer potenziellen Wertsteigerung profitieren und die Mieteinnahmen dazu verwenden, um die Finanzierung zu einem entscheidenden Teil zu tilgen. Es empfiehlt sich sehr, mit einem fixen Zinssatz für eine längere Zeit zu arbeiten, dadurch hat auch der Kunde eine gute Planungssicherheit. Auch kann man dem Kunden erklären, dass sein Sachwert, in dem Beispiel die Wohnung, mit der Zeit ziemlich sicher Step by Step teurer wird, während die Finanzierung jeden Monat etwas kleiner wird. Hinzu kommt noch der Effekt der Inflation, einfach erklärt haben 100.000€ „Schulden“ in 10 Jahren durch die Inflation deutlich weniger Wert als heute. Sprich, die Entwertung des Geldes ist in dem Beispiel ein großer Vorteil für Investoren.

viel arbeit mit der verwaltung der wohnung.

Investoren haben die Möglichkeit, einen Großteil der anfallenden Tätigkeiten durch die Beauftragung einer Subverwaltung abzugeben. Mietersuche, Kommunikation mit dem Mieter, Vorschreibung, Kontrolle, und Indexierung der Miete, sowie Ansprechpartner bei möglichen Reparaturen sind nur ein paar Beispiele, die durch die Subverwaltung übernommen werden, wenn dies gewünscht wird. Sprich, ein Investor muss, wenn das gewünscht wird, nie vor Ort sein und muss auch einen Mieter nie persönlich kennen lernen bzw. mit ihm in Kontakt treten. Somit wird das Investment in eine Wohnung sehr unbürokratisch und „einfach“ möglich gemacht.



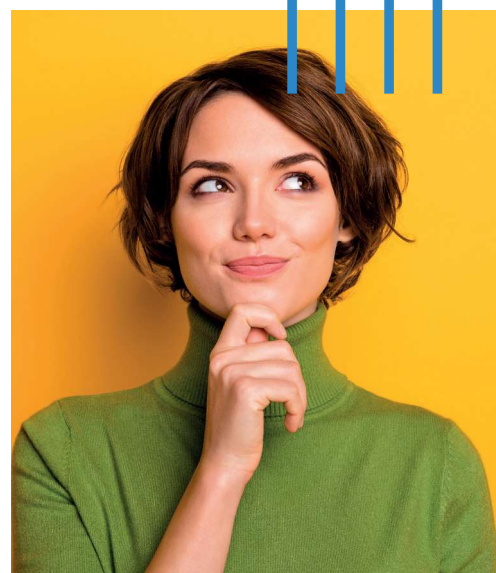
änderung der persönlichen finanziellen situation.

Es können sich bei jedem Menschen Änderungen in der persönlichen Lebenssituation oder auch im Berufsleben ergeben. Da es sich beim Kauf einer Vorsorgewohnung um ein langfristiges Investment handelt, empfiehlt es sich sehr, vorab zu prüfen, wie stabil die berufliche und finanzielle Situation des Kunden ist und ob der Kauf der Immobilie zur Lebensplanung des Kunden passt. Wichtige Kriterien sind die aktuelle, berufliche Situation, Berufserfahrung bzw. Ausbildung, finanzielle Ressourcen und finanzielle Stabilität und beispielsweise auch die geplanten, größeren Ausgaben in den kommenden 5 bis 10 Jahren. Es hat sich dabei bewährt eine gemeinsame, schriftliche Planung mit dem Kunden zu machen und die wichtigsten Punkte festzuhalten. Dadurch wird ein Vertrauen zwischen Kunden und Berater geschaffen und es entsteht ein weiterer Mehrwert für den Kunden.

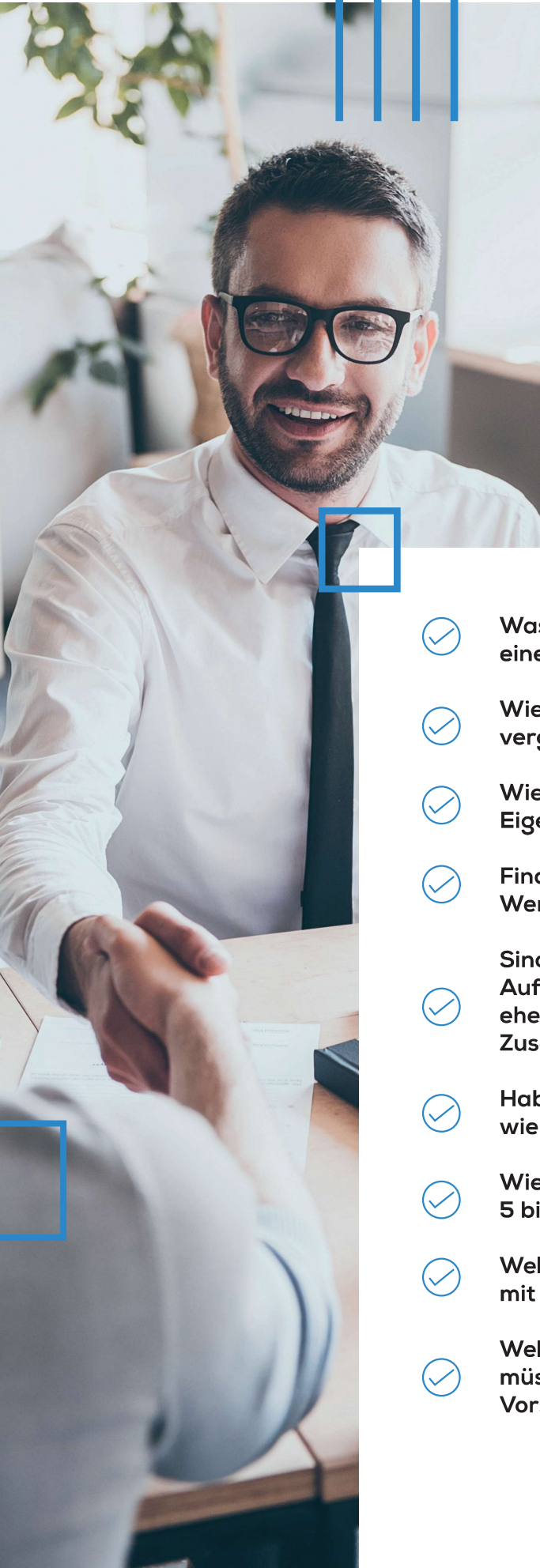


habe nicht genügend eigenkapital.

Als Faustformel, sowohl im Hinblick auf die KIM-Verordnung als auch auf das Thema Liebhaberei, ist ein Eigenmittelanteil von zumindest 20% des Kaufpreises notwendig und auch sinnvoll. Je nach Projekt sprechen wir somit von einem benötigten Eigenkapital in Höhe von mindestens 35.000€ bis 40.000€ aufwärts. In vielen Fällen kalkulieren Kunden mit einem deutlichen höheren Einsatz an Eigenmitteln und sind positiv überrascht bei dieser Summe, da es für den Kauf einer Immobilie, ein doch eher niedriger Betrag ist. Wichtig ist an dieser Stelle, dass das Eigenkapital auf keinen Fall die gesamten Kapitalreserven des Kunden beanspruchen darf! Jeder Kunde muss neben dem für den Wohnungskauf eingeplantem Kapital noch über weitere, ausreichend hohe Reserven verfügen.



fragen für den gesprächsaufbau.



Haben Sie schon Erfahrungen mit Immobilieninvestments? Wenn ja, was war das Ziel dahinter?



Finden Sie Immobilieninvestments spannend oder sind Sie eher skeptisch?



Was ist Ihrer Meinung nach der größte steuerliche Unterschied zwischen dem Kauf einer Vorsorgewohnung und dem Kauf eines Eigenheims?



Haben Sie die Änderung der Mietpreise in den vergangenen Jahren beobachtet?



Wie schätzen Sie die Wohnungssituation in den großen Ballungsräumen ein?



Was ist aus Ihrer Sicht, das größte Risiko beim Kauf einer Vorsorgewohnung und was der größte Vorteil?



Wie schätzen Sie das Thema Sicherheit, verglichen mit anderen Investmentmöglichkeiten ein?



Wie hoch sollte aus Ihrer Sicht das Eigenkapital beim Kauf einer Wohnung sein?



Finden Sie die Immobilienpreise in Österreich teuer? Wenn ja, wie sehen die Preise in anderen Ländern aus?



Sind Sie sehr vorsichtig beim Thema Finanzierung bzw. der Aufnahme von Fremdkapital oder stehen Sie dem Thema eher offen gegenüber? Was ist Ihre größte Sorge in diesem Zusammenhang?



Haben Sie schon einmal gehört, wie sich die Inflation auf offene Kredite auswirkt?



Wie sieht Ihre finanzielle Planung in den nächsten 5 bis 10 Jahren aus? Erwarten Sie größere Ausgaben?



Welche Ziele verbinden Sie mit dem Kauf einer Vorsorgewohnung?



Welche Punkte sind Ihnen besonders wichtig bzw. müssen Ihnen klar sein, damit Sie sich den Kauf einer Vorsorgewohnung vorstellen können?

verkaufsargumente bzw. prozess für immobilien-kunden.

Einnahmen durch Vermietung

(ein entscheidender Anteil vom Kaufpreis wird durch den Mieter bezahlt)

Einnahmen durch eine potenzielle Wertsteigerung der Immobilie

Steuerliche Vorteile für selbstständige und auch angestellte Investoren (Rückvergütung der Ust., Liebhaberei, Verlustzuweisungen die gegen andere Einkommen gerechnet werden können, Absetzbarkeit von Werbungskosten, Steuerberatung, KM-Geld, Verwaltungskosten, künftigen Reparaturen, Fremdkapitalzinsen ...)

Laufende Kosten, Kapitalrücklagen für Reparaturen und z.B. Mietausfälle, oder Kosten für die Steuerberatung, Verwaltungskosten

Risiken inkl. passender **Einwandbehandlung** (separates Dokument)

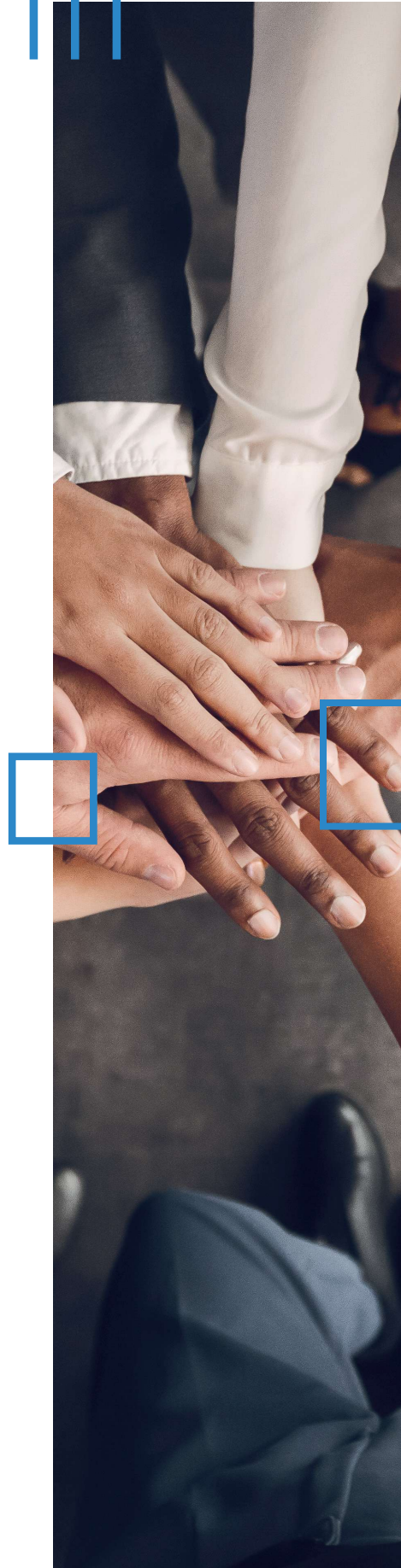
Knappes Angebot an Wohnungen, nicht unendlich vermehrbar. Starker Rückgang der Baubewilligungen und der Anzahl an fertig gestellten Wohnungen in den vergangenen Jahren

Nachhaltiges Bevölkerungswachstum in den Ballungsräumen, vor allem in Wien und in Graz (Stichwort Koralmtunnel)

Inflationsschutz durch Indexierung der Mieten

Standort Österreich bzw. vor allem Wien und Graz sind im internationalen Vergleich sehr preiswert, wenn man alle Faktoren wie das Einkommen der Bevölkerung, die Sicherheitslage, politische Stabilität, die Zukunftsaussichten, Chancengleichheit, berufliche Perspektiven, Ausbildungsmöglichkeiten, Freizeitmöglichkeiten, soziale Absicherung und auch die Lebensqualität vergleicht. (Vergleichsindex Europa für die Preise: Deloitte Property Index) (Global Peace Index mit Stand 2024 ist Österreich auf Platz 3 weltweit, Tendenz positiv, Deutschland im Vergleich auf Platz 20) (Wien ist im Jahr 2024 auf Platz 2 der weltweit lebenswertesten Städte, Mercer Studie; Laut Definition ist Wien ein globaler Maßstab von Lebensqualität) (Kostenfreier und Freier Zugang zu den Hochschulen, zum Vergleich in den USA kostet ein Studium im Schnitt zwischen 8.000 bis 18.000 Dollar pro Semester, an privaten Universitäten bis zu 40.000 Dollar pro Semester)

Verwaltung der Liegenschaft auf Kundenwunsch möglich und sinnvoll (inkludiert sind Erstvermietung, Folgevermietung, Kommunikation mit dem Mieter, Indexierung und laufende Abführung von der Miete, Durchführung von Reparaturen, Übergabe und Übernahme der Liegenschaft); Kosten dafür liegen im Bereich von ca. 30€ pro Monat.



Verwaltung der Liegenschaft auf Kundenwunsch möglich und sinnvoll (inkludiert sind Erstvermietung, Folgevermietung, Kommunikation mit dem Mieter, Indexierung und laufende Abführung von der Miete, Durchführung von Reparaturen, Übergabe und Übernahme der Liegenschaft); Kosten dafür liegen im Bereich von ca. 30€ pro Monat.

Zeit arbeitet für den Investor, **durch Inflation verliert Geld an Wert**, das betrifft auch offene Verbindlichkeiten in Form von Fremdkapital und Sachwerte wie Immobilien werden teurer (Voraussetzung ist die passende Lage der Liegenschaft und deren Zustand). Gegenüberstellung von Inflation und Preisentwicklung bei Immobilien.

Durch die Aufnahme von **Fremdkapital** ist es möglich, größere Investitionen zu tätigen und dadurch entsprechende Gewinne zu erzielen (**Leverage**)

Voraussetzungen: Eigenkapital von ca. 30.000€ aufwärts, welches für den Kauf der Wohnung zur Verfügung steht. Ein Einkommen von über 2.000€ netto und ein Überschuss in der Haushaltsrechnung nach Fixkosten, welcher höher als die künftige Kreditrate ist.



linksammlung.

Trendwende am Immobilienmarkt in Österreich (OENB - 14.06.2023)

<https://www.oenb.at/Presse/thema-im-fokus/2023/trendwende-am-immobilienmarkt-in-oesterreich.html>

Wohnungsmieten legen weiter zu (Immoflash - 05.12.2024)

<https://immoflash.at/20241205/wohnungsmieten-legen-weiter-zu/6288>

Warnung vor Einbruch beim Wohnungsneubau (ORF Wien- 27.11.2024)

<https://wien.orf.at/stories/3283002/>

Binnen zehn Jahren wuchs der Großraum Graz (Kleine Zeitung - 13.08.2024)

<https://www.kleinezeitung.at/steiermark/graz/18753493/binnen-zehn-jahren-wuchs-der-grossraum-graz-um-50000-einwohner>

Wohnungskauf in Innsbruck am teuersten (ORF Tirol - 29.07.2024)

<https://tirol.orf.at/stories/3266993/>

Starker Rückgang bei Wohnungen in Österreich (OTS - 27.11.2024)

https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20241127_OTS0052/erster-oesterreichischer-neubaubericht-zeigt-zu-wenig-neugeschaffener-wohnraum-in-wien-neubau-weiter-ruecklaeufig

Vorsorgewohnung: Steuer & Steuervorteile beim Kauf (Raiffeisen Vorsorge Wohnung)

<https://www.rvw.at/2225/ratgeber/26131/vorsorgewohnungen-steuer-und-steuervorteile#:~:text=Denn%20durch%20den%20Kauf%20einer,€%2040.000%20bis%2060.000%20ausmacht>

Der Leverage-Effekt: Definition, Berechnung & Beispiele (www.weltsparen.at)

<https://www.weltsparen.at/glossar/leverage-effekt/>

Wohnimmobilienpreisindex (OENB)

<https://www.oenb.at/isawebstat/stabfrage/createReport.jsessionid=1D9EF6FED84A14142AF63B53DB7CF771?lang=DE&original=false&report=6.6>

Global Peace Index 2024 (www.economicsandpeace.org)

<https://www.economicsandpeace.org/wp-content/uploads/2024/06/GPI-2024-web.pdf>

Quality of Living 2024 (Mercer)

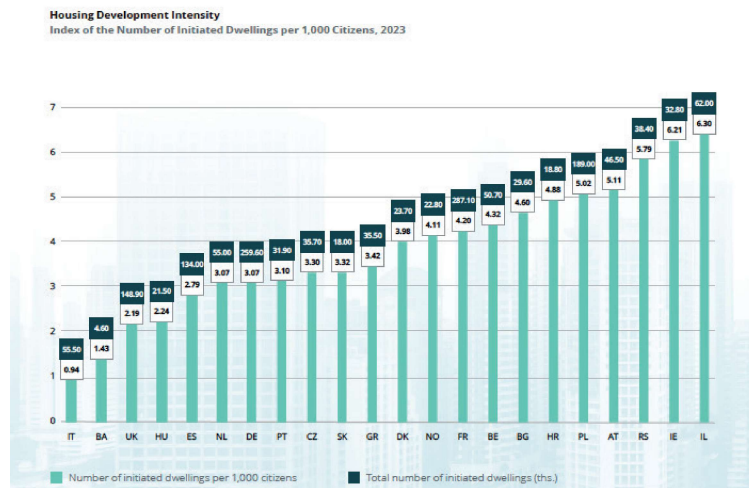
<https://www.mercer.com/en-ch/about/newsroom/quality-of-living-2024/>

Studiengebühren in den USA (www.college-contact.com)

<https://www.college-contact.com/usa/studiengebuehren#:~:text=Staatliche%20Hochschulen%20finanzieren%20sich%20durch,%2D%20US%24%2018.000%20pro%20Semester>

statistiken, beispiele und diagramme.

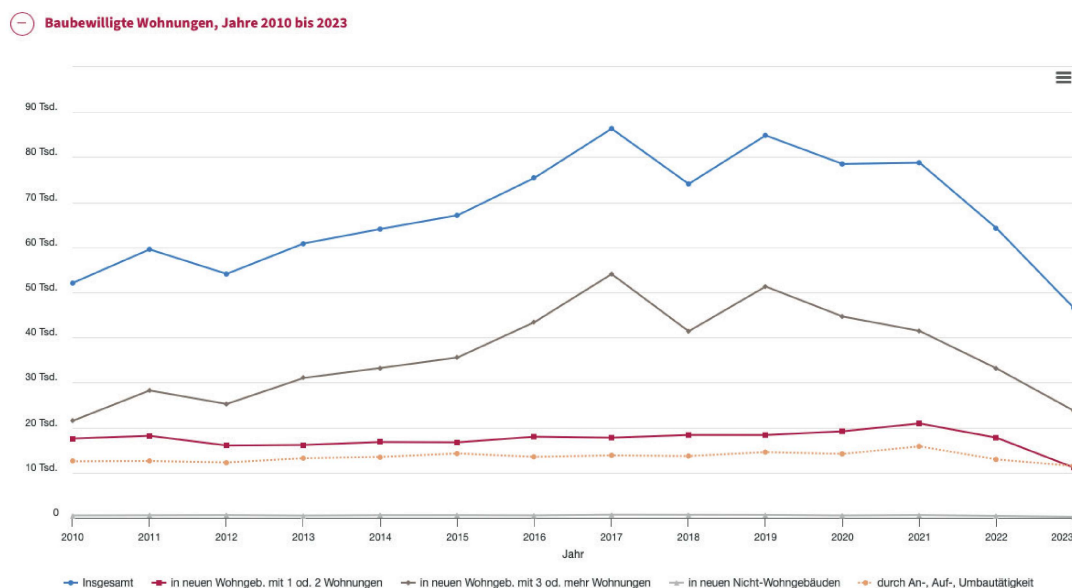
Immobilienpreis im Europa-Vergleich:



<https://www.deloitte.com/de/de/Industries/real-estate/research/property-index.html>

Balkendiagramme auf Seite 13 und 14 – Korrektur beim Städtevergleich Graz/Brünn im Bericht über den Standort Österreich, der Unterschied am Quadratmeter beträgt mittlerweile 800€, sprich, Brünn ist deutlich teurer als Graz.

Entwicklung bzw. Rückgang der Baubewilligungen:

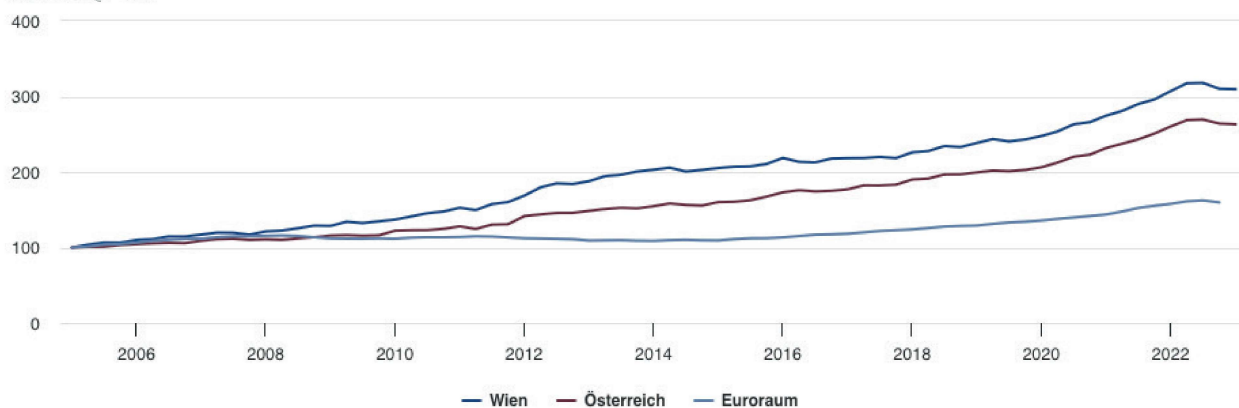


<https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/baubewilligungen>

Diagramm über kontinuierliche Preissteigerung der Immobilien:

Wohnimmobilienpreise

Index 2005Q1=100

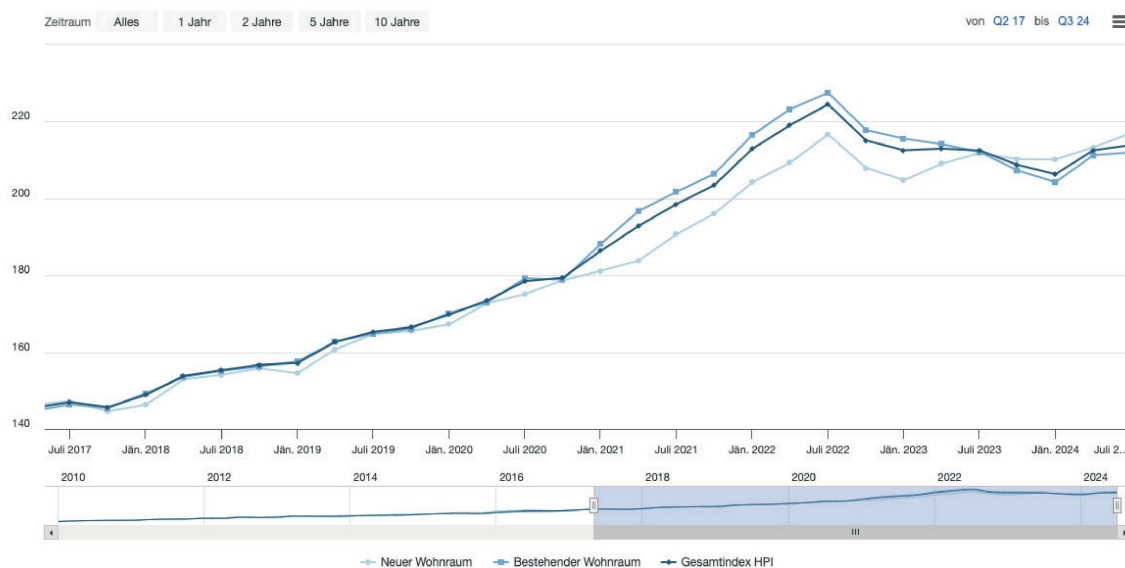


Quelle: Data Science GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr, OeNB, EZB.

<https://www.oenb.at/Presse/thema-im-fokus/2023/trendwende-am-immobilienmarkt-in-oesterreich.html>

Häuserpreisindex Entwicklung seit 2010 mit der aktuellen sichtbaren Korrektur und dem somit guten Einstiegszeitraum:

Quartalsweise Indexentwicklung seit 2010 (Grafik)



<https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/haeuserpreisindex-und-ooh-pi>

Beispiel für Rückvergütung der Ust.:

Projektkosten

Objekt Name / Top Nummer	Kirchner Kaserne / Top A 3.07	Nettopreis	Bruttopreis
Verkaufspreis		186.100	223.320
Nebenkosten	Grunderwerbssteuer 3,5%		7.910
	Eigentumseintragung 1,1 %		2.486
	Notar, Kaufvertrag, Treuhandschaft & Beglaubigungskosten (inkl. USt.)	2.733	3.280
Beratung/Konzeptionsgebühr		5.390	6.468
Maklergebühr		-	-
Gesamtprojektkosten (brutto)			243.464

Berechnung der notwendigen Fremdmittel

Gesamtprojektkosten (brutto)			243.464
Vorsteuerabzug / Rückvergütung der Umsatzsteuer			- 38.845
Zinsen bis Vermietungsbeginn			0
Gesamtprojektkosten (netto)			204.620
Eigenmittel			- 50.000
Notwendige Fremdmittel für Ankaufsfinanzierung			154.620

checkliste:

aufklärung bei immobilien.

01_Sicherstellung der Leistbarkeit

- ☐ Alle wichtigen Infos über Kaufnebenkosten und anfallende laufende Kosten
- ☐ Aufklärung über Rücklagen für Reparaturen, Sanierungen und Instandhaltung
- ☐ Kosten für die Steuerberatung
- ☐ Aufklärung über einen möglichen Leerstand bzw. verringerte Mieteinnahmen
- ☐ Sonstige Kosten
- ☐ Besprechung über den Aufbau einer Liquiditätsreserve

02_Ust. Vorteil bzw. Rückvergütung

» Liegt eine Besicherung vom Netto- oder Bruttokaufpreis vor?

Bei einer Nettobesicherung » Prüfung wohin die Ust. Rückvergütung erfolgt und Information an den Kunden, dass er dieses Geld unverzüglich an den Treuhänder überweisen muss. » Schriftliche Bestätigung davon vom Kunden einholen

» Bei einer Überrechnung der Ust.

Prüfung bei Vertragsunterschrift ob der Kunde einen Steuerberater hat und ob dieser über den genauen Prozess informiert ist. Schriftliche Bestätigung vom Kunden und Steuerberater einholen. Wird dieser Prozess nicht genau eingehalten, entsteht eine Steuerschuld vom Verkäufer beim Finanzamt.

03_Bei Immobilienkäufen mit Fremdkapital

- ☐ Prüfung, wann der Kunde mit den Mieteinnahmen rechnen kann
- ☐ Ausrichtung der Rückführung von der Finanzierung auf dieses Datum
- ☐ Besprechung über die Vorgehensweise, wenn die Liegenschaft beispielsweise noch im Bau ist.
- ☐ Einplanung von Sicherheitsreserven für Mietausfall, um die Bedienbarkeit von der Kreditraten gewährleisten zu können.
- ☐ Genaue Information an den Kunden über die Finanzierungsnebenkosten und die Provision vom Berater, schriftliche Bestätigung davon. (ESIS Blatt)

04_Zusammenfassung von:

- ☐ **den benötigten Eigenmitteln und den weiteren Reserven vom Kunden**
(bei einer Finanzierung, der Höhe der Kreditrate, der Art der Finanzierung, fixe oder variable Verzinsung, und den möglichen Veränderungen z.B. Steigen oder Fallen der Kreditrate)
- ☐ **der weiteren Reserve in der Haushaltsrechnung, sowie den wichtigsten Punkten aus dem Beratungsgespräch auf einem Formular, welches der Kunde unterschreibt.**

05_Steuerberatung:

- ☐ Sicherstellung, dass der Kunde von einem Steuerberater vertreten wird und über alle relevanten Themen, insbesondere dem Thema der Liebhaberei informiert ist.