

Geldtipp



Markus Klimesch; finconsult AG, Linz

Foto: Werk

Was versteht man unter einer „Vorsorgewohnung“?

Eine Vorsorgewohnung ist ein klassisches Finanzprodukt, das sich sehr gut zum langfristigen Vermögensaufbau eignet und eine gute Rendite bei hoher Sicherheit aufweist. Ziele, die mit einem Investment verfolgt werden, sind einerseits laufende Einnahmen oder zukünftige Eigennutzung. Sorgfältige Auswahl des Abwicklungspartners und des Investitionsobjekts bilden die Grundvoraussetzungen für ein erfolgreiches Investment.

Der Erwerber einer Vorsorgewohnung wird steuerlich zum Unternehmer, was zur Folge hat, dass die Erträge und Aufwendungen für die Vorsorgewohnung, das heißt der steuerliche Gewinn oder Verlust aus „Vermietung und Verpachtung“, mit den anderen Einkünften zusammengerechnet werden. Weiters entsteht für den Investor durch die unternehmerische Tätigkeit die Berechtigung zum Vorsteuerabzug.

Lage bestimmt die Einkünfte

Neben der sorgfältigen Auswahl des Anbieters sind für den Investor zwei Parameter von besonderer Bedeutung:

Lage: Die Lage der Immobilie bestimmt die Höhe der Miete, den Auslastungsgrad und die zukünftige Wertentwicklung. Nur beste Lagen ermöglichen die gewünschten Renditen: Zentrumslage oder Grünlage, unmittelbare Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, hervorragende Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, usw.) in der nahen Umgebung.

2. Planung: Die klassische Vorsorgewohnung verfügt über zwei oder drei Zimmer und ist zwischen 40 und 70 Quadratmeter groß. Balkon, Terrasse und Garagen-Stellplatz erhöhen zwar den Kaufpreis, steigern aber die Attraktivität für den Mieter.