

# Sicherheit - Ertrag - Zusatzpension: Die Vorsorgewohnung



von  
Mag. Wolfgang  
Deinhammer

Der Grundgedanke dabei ist der Erwerb einer Eigentumswohnung zum Zwecke der Vermietung. Eine Vorsorgewohnung ist allerdings mehr als das, nämlich ein klassisches Finanzprodukt, das bei hoher Sicherheit ausschließlich der Vermögensbildung und der Ertragserzielung dient.

## Aktuelle Marktsituation

Aufgrund der in letzter Zeit stark gesunkenen Zahl an neu errichteten Wohnungen ist die Lage auf dem Wiener Wohnungsmarkt derzeit angespannt. Da die Einwohnerzahl vor allem durch Migration in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird - Prognosen rechnen mit einem Anstieg von 8 % bis 2029 - wird diese Tendenz in den nächsten Jahren weiter anhalten. Die durch die höhere Lebenserwartung steigende Zahl der Single-Haushalte trägt ebenfalls zu einer Erhöhung der Nachfrage bei.

Die Folge ist, dass die Wohnungsmieten steigen und das Leerstandsrisiko so gut wie nicht vorhanden ist.

## Das Konzept

Der Käufer erwirbt grundbücherliches Eigentum an einer Vorsorgewohnung mit dem Ziel, durch permanente Vermietung regelmäßige indexgesicherte Einkünfte zu erzielen. Da der Investor unternehmerisch tätig wird, können dadurch auch Steuervorteile lukriert werden. Mittel- und langfristig wird auf diese Art



Vermögen gebildet, das attraktive Renditen erwirtschaftet und sich hervorragend als Zusatzpension eignet.

Es versteht sich von selbst, dass die wenigsten Investoren weder über die erforderlichen Fachkenntnisse noch über die für die Entwicklung eines derartigen Investments nötige Zeit verfügen. Daher ist es von höchster Bedeutung, einen Partner auszuwählen, der über die nötige Erfahrung in der Erfüllung der Aufgaben verfügt, die im Rahmen eines Vorsorgewohnungs-Projekts anfallen und die in Tabelle 1 aufgelistet sind.

## Auswahlkriterien für eine Vorsorgewohnung

Neben der sorgfältigen Auswahl des Partners sind für den Investor folgende Parameter von überragender Bedeutung:

**1. 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, Banken, Freizeiteinrichtungen, etc.) in der nahen Umgebung.

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

Tabelle 1: Der Weg zur Vorsorgewohnung

1.	Auswahl der Immobilie (Lage, Planung, etc.)
2.	Abwicklung des Kaufs (Verträge, Treuhänder Grundbucheintragung, etc.)
3.	Steuerliche Konzeption (Musterplanrechnung)
4.	Finanzierung
5.	Bauüberwachung
6.	Vermietung
7.	Verwaltung

**3. Ausstattung:** Bei der Ausstattung ist auf Hochwertigkeit und neutralen Geschmack zu achten. Neutrale Verfliesung und hochwertige Armaturen im Bad, Parkettböden in den Wohnräumen und eine komplett ausgestattete Küche sind Voraussetzung für gute Vermietbarkeit.

Für die Auswahl gilt der Grundsatz: „Der Investor darf seine Vorsorgewohnung niemals mit seinen eigenen Augen, sondern immer nur aus der Perspektive seines potenziellen Mieters betrachten“. Das beste Beispiel dafür ist die umgekehrte Reihenfolge, in der Vorsorgewohnungen verkauft und vermietet werden: Während die Wohnungen eines Objektes „von oben nach unten“ verkauft werden, weil die Eigentümer selbst lieber in einem oberen Geschoß wohnen würden, erfolgt die Vermietung „von unten nach oben“, da die Miete in den unteren Geschoßen niedriger und damit leistbarer ist.

## Vorsorgewohnung – ein sicheres Investment

Ein seriöser Partner sorgt für professionelle Abwicklung. Zwei Faktoren geben dem Käufer besondere Sicherheit:

**1. Grundbuch:** Der Käufer erwirbt Wohnungseigentum, das selbstverständlich im Grundbuch eingetragen wird.

**2. Bauträgervertragsgesetz:** Dieses Gesetz ist ein ausgezeichnete Schutz für den Investor und schreibt vor, dass Treuhandgelder nur je nach Baufortschritt ratenweise an den ausführenden Bauträger ausbezahlt werden dürfen oder der Bauträger eine Bankgarantie abgeben muss, die dem Investor den Kaufpreis garantiert und so sicherstellt, dass das eingesetzte Kapital zurück bezahlt wird, falls es aus welchen Gründen auch immer nicht zur Umsetzung des Projekts kommt.

**Tabelle 2:**  
Beispiele vereinfachter und verkürzter Modellrechnungen

	Beispiel 1	Beispiel 2
Kaufpreis (netto)	EUR 79.846,00	EUR 119.700,00
Kapitalbedarf * 1. Jahr	EUR 9.400,00	EUR 19.071,00
Kapitalbedarf * 2. Jahr	EUR 8.710,00	EUR 14.382,00
Kapitalbedarf * 3. Jahr	EUR 8.280,00	EUR 1.315,00
Kapitalbedarf * Folgejahre bis zur Kredittilgung durchschnittlich p.a.	EUR 810,00	EUR 1.915,00
Kapitalbedarf * insgesamt bis zur Kredittilgung – verteilt auf ca. 20 Jahre	EUR 40.160,00	EUR 71.157,00
Netto-Vermögenswert nach Kredittilgung	EUR 104.600,00	EUR 181.000,00
Durchschnittliche jährliche Rendite nach Steuer	6,5%	6,1%

\* Netto-Kapitalbedarf unter Berücksichtigung aller Einnahmen und Ausgaben

## Steuerliche Konzeption

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

Die steuerliche Konzeption und das Finanzierungskonzept müssen daher immer auf die individuelle Einkommenssituation (Steuerprogression, laufende Belastungen, laufende Rückflüsse) und die Lebensplanung (Zeitpunkt des Pensionierungsantritts, zukünftiger Eigenbedarf für sich selbst oder Angehörige) Rücksicht nehmen.

## Renditeaussichten

In Tabelle 2 sind zwei Investitionsbeispiele vereinfacht dargestellt, die ein sehr attraktives Renditepotenzial ausweisen. Das Grundprinzip eines Investments besteht darin, nur einen Teil des Investments in Form von Eigenmitteln aufzubringen. Dieser Anteil ist je nach Wunsch

des Investors und abhängig vom steuerlichen Gesamtkonzept in bestimmtem Ausmaß gestaltbar. Der Rest wird fremd finanziert. Daraus ergibt sich, dass bis zur Tilgung des Kredites laufend geringe zusätzliche Zahlungen geleistet werden müssen. Nach vollständiger Rückzahlung des Kredites verfügt der Investor über eine lastenfreie Eigentumswohnung, die weiter vermietet (Zusatzpension), selbst oder durch Angehörige genutzt oder steuerfrei verkauft werden kann.

## Fazit

Eine Vorsorgewohnung ist ein klassisches Finanzprodukt, das sich bestens zum langfristigen Vermögensaufbau eignet und eine erstklassige Rendite bei hoher Sicherheit aufweist. Ziele, die mit einem Investment verfolgt werden, sind einerseits laufende Einnahmen (Stichwort Zusatzpension) oder zukünftige Eigennutzung (durch den Investor selbst oder durch dessen Kinder). Sorgfältige Auswahl des Abwicklungspartners und des Investitionsobjekts bilden die Grundvoraussetzungen für ein erfolgreiches Investment, wobei wir Sie gerne unterstützen.