

Kleines Vorsorgewohnungs-ABC

05.02.2010 | 16:26 | (Die Presse)

● **Einkommensteuer:** unangenehme Begleiterscheinung von Einkünften. Doch Käufer von Vorsorgewohnungen zahlen unter Umständen weniger: Denn Kreditzinsen und Abschreibung kann man als Verluste geltend machen und von anderen Einkünften (etwa Lohneinkommen) abziehen. Das geht allerdings nur, wenn man Unternehmer ist, die Wohnung also vermietet.

● **Ertragswohnung:** zum einen Synonym von Vorsorgewohnung. Hat aber auch andere Bedeutungen – etwa eine gebrauchte Eigentumswohnung im Gegensatz zu einer Vorsorgewohnung, die meist neu ist.

● **Inflation:** frisst Jahr für Jahr einen Teil des Vermögens weg. Immobilien sollen davor schützen, da Mieten regelmäßig der Inflation angepasst werden. Viele Anleger, die sich vor Teuerungsschüben in den nächsten Jahren fürchten, greifen daher zu Vorsorgewohnungen. Doch Vorsicht: Inflationsschutz gibt es nur dann, wenn sich immer ein Mieter findet, der auch bereit ist, die gewünschte Miete zu zahlen.

● **Kredit:** nimmt man nicht nur, wenn man kein Geld hat, sondern oft auch aus Steuergründen: Die Kreditzinsen kann man absetzen, und das ersparte Geld kann man anderweitig verwenden (etwa für eine zweite Vorsorgewohnung). Wer sichergehen will, dass die Mieteinnahmen ausreichen, um die Raten zu zahlen, sollte jedoch die Hälfte des Kaufpreises selbst hinlegen können.

● **Liebhaberei:** Für das Finanzamt ist ein „Liebhaber“ das Gegenteil von einem Unternehmer: Liebhaber haben aus persönlicher Vorliebe für eine bestimmte Immobilie einen zu hohen Kaufpreis bezahlt und zu geringe Einnahmen erzielt. Nach 20 Jahren haben sie ihre Ausgaben noch immer nicht zurück. Das führt dazu, dass sie um die steuerlichen Vorteile (Einkommensteuer, Umsatzsteuer) umfallen.

● **Mietenpool:** gibt Sicherheit, kostet aber auch. Wer regelmäßig Geld kassieren will, ob nun ein Mieter in der Wohnung ist oder diese leer steht, kann dieses Vehikel in Anspruch nehmen. Alle Mieten eines Hauses kommen in diesen Topf, alle Vermieter profitieren anteilmäßig davon.

● **Potenzial:** die Chance, dass sich die Mieterträge oder der Wert der Wohnung erhöhen – im besten Fall stärker als die Inflation. Kritiker meinen, dass bei Neubauvorsorgewohnungen diese Chance gering ist. Anbieter von Vorsorgewohnungen verweisen dagegen auf die Wertsteigerungen von Wiener Wohnungen in den vergangenen Jahren, die deutlich über der Inflationsrate lagen.

● **Rendite:** Ertrag, den die Wohnung in einem Jahr abwirft, in Relation zum Kaufpreis. Je höher sie ist, desto billiger hat man eingekauft. Oft gibt es aber Gründe, warum Renditen hoch sind: Entweder, das Risiko ist ebenfalls hoch, oder das Wertsteigerungspotenzial (Potenzial) ist entsprechend gering.

● **Umsatzsteuer:** kann man sich als Unternehmer vom Finanzamt zurückholen. „Unternehmer“ ist man allerdings nur dann, wenn man die Wohnung mindestens zehn Jahre vermietet und kein Liebhaber ist (Liebhaberei).