

Grundbuch statt Sparbuch

04.04.2009 | 19:08 | Andreas Kerschbaumer (Die Presse)

Einige Ökonomen sehen infolge der milliardenschweren Konjunkturpakete und massiven Geldmengenausweitung die große Inflation auf uns zukommen. Vorsorgewohnungen wären dagegen eher immun als Sparbücher.

Das Geld ist sicher auf Österreichs Sparbüchern. Dafür sorgt der Staat, der für die gesamten Einlagen haftet. Das schätzen die Österreicher hoch. Im Jahr 2008 legten sie um zehn Milliarden Euro mehr aufs Sparbuch. Weniger erfreuen werden sich diese Anleger aber an den derzeit niedrigen Sparzinsen. Die werden in nächster Zeit weiter fallen, da die Europäische Zentralbank wohl den Leitzinssatz weiter nach unten schrauben wird. „Wenn man bedenkt, dass wir wahrscheinlich schon eine Deflation haben, sind zwei Prozent Zinsen passabel“, sagt Wolfgang Schweißgut vom Bankhaus Jungholz.

Was aber, wenn tatsächlich in naher Zukunft die große Inflation kommt, vor der Ökonomen bereits warnen? Mit jedem staatlichen Konjunkturpaket in Milliardenhöhe wird dieses Szenario wahrscheinlicher. Ein Sparbuch hilft da wenig, die Kaufkraft des Geldes abzusichern.

Eine Möglichkeit, sein Geld zu schützen, sind Vorsorgewohnungen. Das Modell klingt einfach: Man erwirbt mit etwas Eigenkapital und einem Kredit eine Eigentumswohnung. Die vermietet man in der Folge, um mit den indexgebundenen Mieteinnahmen das Darlehen zu tilgen. Spätestens bei Pensionsantritt hat man im Idealfall eine schuldenfreie Immobilie. Die kann man über die Pension hinaus weiterhin vermieten oder auch verkaufen, im besten Fall zu einem weit höheren Preis, als man sie erworben hat. Um das Finanzierungskonzept, die Kaufabwicklung, Verwaltung der Wohnung und Vermietung muss sich der Anleger nicht kümmern. Dafür gibt es Unternehmen, die Vorsorgewohnungen anbieten. Das Modell klingt eigentlich gut, kann aber dennoch ein teurer, weil wenig rentabler Spaß werden.

Hohe Anfangskosten. „Wenn der Kaufpreis für die Wohnung zu hoch ist, dann müssen die Mieteinnahmen sehr hoch sein, damit der Kredit alsbald getilgt ist. Es ist aber immer schwierig, Personen zu finden, die eine hohe Miete zahlen wollen“, sagt Johann Kowar, Vorstand der Wiener Immobilienfirma Conwert. Aber nicht nur ein hoher Kaufpreis kann eine große Last sein. „Wenn alle zwei Jahre die Mieter ausziehen, kann das ins Geld gehen. Man muss nach jedem Umzug renovieren.“ Da fallen viele Kosten an, die sich schwer rentieren.

Entscheidend sind die angesprochenen Anbieter der Vorsorgewohnungen. Manche von ihnen gaukeln den Investoren hohe jährliche Nettoerträge vor, indem sie unrealistisch hohe Mieteinnahmen prognostizieren. Damit haben manche von ihnen in der Vergangenheit versucht, die hohen Provisionen zu kaschieren, die sie für Vermittlung und Hausverwaltung kassieren. „Vorsorgewohnungen sind vor allem für Bezieher von mittlerem Einkommen eine gute Anlage zur Pensionssicherung. Man muss aber bei den Angeboten höllisch aufpassen“, warnt Kowar. „In der Vergangenheit sind auch schon Maisonettes als Vorsorgewohnungen verkauft worden. Und das zu hohen Preisen. Wenn dann noch ständig Renovierungsarbeiten dazukommen, kann der Anleger gar nicht genug Mieten einnehmen, um den Kaufpreis wieder aufzuholen.“ (Siehe Tipps für Vorsorgewohnungen im Kasten unten!)

Steuerliche Vorteile? Bei Vorsorgewohnungen werben die Anbieter mit steuerlichen Vorteilen, die die Anleger lukrieren können. Kauft man eine Wohnung und vermietet sie dann weiter, kann der Käufer die Vorsteuer vom Kaufpreis abziehen. Aber: Sollte der Anleger die Wohnung wieder

verkaufen, muss er Umsatzsteuer berappen. „Im Endeffekt handelt es sich dabei nur um eine Steuerstundung“, so Kowar.

Der Käufer hat aber mit dem Erwerb der Wohnung die Möglichkeit, seine Einkommensteuer zu reduzieren. Die Anfangsverluste, die etwa beim Kauf der Wohnung durch Zinsen, Renovierung und Abschreibung anfallen, könnte man dem eigenen Einkommen gegenrechnen und somit die gesamte Steuerbelastung nach unten drücken.

Aber Vorsicht: Diese Verluste werden vom Finanzamt nur als absetzbar anerkannt, wenn die Mietgewinne innerhalb von 20 Jahren einen Gesamtüberschuss erwarten lassen. Das heißt also, die in späteren Jahren realisierbaren Überschüsse müssen die Verluste aus den ersten Jahren übertreffen. Das könnte zum Problem werden, wenn die Wohnung über längere Zeit keinen Mieter findet oder hohe Renovierungskosten anfallen. Im schlimmsten Fall könnte das Finanzamt nach zehn Jahren die Rückzahlung der Steuer verlangen.

Berlin ein billigeres Pflaster. Kowar stellt für Vorsorgewohnungen ein einfaches Rechenmodell auf: „Wenn der Anleger zwischen 3500 und 4000 Euro pro Quadratmeter für die Eigentumswohnung bezahlt, muss er danach netto 12 bis 14 Euro Miete einnehmen. Das heißt für den Vermieter, dass er inklusive Betriebskosten, Provisionen etc. ungefähr 18 Euro pro Quadratmeter zahlen muss.“

Eine ordentliche Summe. 18 Euro – das bedeutet eine Miete von 1080 Euro für eine 60-Quadratmeter-Wohnung. Die Wohnung sollte sich daher schon in einer guten Lage befinden, um geeignete Mieter dafür zu finden. In Wien gibt es in ordentlichen Lagen kaum Eigentumswohnungen unter 3000 bis 3500 Euro. Die Preise haben in den vergangenen zehn bis 15 Jahren stark zugenommen. Sie sind auch während der derzeitigen Wirtschaftskrise noch nicht signifikant zurückgegangen.

In Berlin dagegen „bekommt man Eigentumswohnungen schon für einen Quadratmeterpreis ab 1500 Euro in brauchbaren Lagen“, sagt Bernd Manchen vom Wiener Immobilienberater Magan Holding. „Es ist der optimale Zeitpunkt, in Berlin einzusteigen. Die Preise sind günstig und werden in Zukunft steigen. Im Gegensatz zu Wien gibt es auch viele Angebote.“

Die Mieten sind in Deutschlands Hauptstadt aber nicht auf dem hohen Niveau von Wien. Laut Wohnmarkt-Report der GSW Immobilien, die in Berlin 75.000 Wohnungen verwaltet, sind die Durchschnittsmieten in Berlin im zweiten Halbjahr 2008 aber um knapp sechs Prozent gestiegen. Manchen: „Die Tendenz bei den Mieten zeigt eindeutig nach oben.“ In Relation zu den günstigen Kaufpreisen der Eigentumswohnungen kann man annähernd gleiche Renditen wie in Wien erwarten. Realistisch sehen Experten – wenn mit Vermietung und Instandhaltung alles optimal läuft – drei bis sechs Prozent, wobei die Mieteinnahmen indexgeschützt und damit inflationsgeschützt sind.

„Wenn die Mieten niedriger sind, wie in Berlin, ist auch die Wahrscheinlichkeit geringer, dass es Mietausfälle gibt“, sagt der Kremser Vermögensberater Othmar Seidl, der Vorsorgewohnungen ab 20.000 Euro Eigenkapital in Berlin anbietet. „Der Vorteil von Berlin ist, dass man nur eine Flugstunde von Wien entfernt ist und die rechtlichen Bedingungen annähernd gleich sind.“

Profitieren von Hartz IV. In Deutschland sind Vermietung und Kauf in der Regel von der Umsatzsteuer ausgenommen. Das macht die Objekte per se billiger. Wenn man verkaufen will, muss man sich darüber keine Gedanken machen. Bei der Instandhaltung und Abschreibung sind die Besitzer annähernd gleich gestellt wie in Österreich, mit dem Unterschied, dass die Arbeitsleistung günstiger als in Wien zu haben ist.

Auch von Wohnungen in schlechteren Lagen kann man in Berlin profitieren – vor allem in

Wirtschaftskrisen und in Zeiten hoher Arbeitslosigkeit. In solchen Phasen sind kleinere Wohnungen in billigen Stadtvierteln durch die hohe Nachfrage von arbeitslosen Personen schnell vergriffen. Für hilfsbedürftige Menschen, die Hartz-IV-Leistungen (Arbeitslosengeld II) empfangen, zahlt das Jobcenter (früher Arbeitsamt) die Wohnungsmiete direkt an den Vermieter. Die Wohnungseigentümer genießen daher die Zahlungsmoral des Staates.

Wertsteigerungspotenzial. Laut einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts braucht Berlin in der Periode von 2008 bis 2015 rund 101.000 neue Wohneinheiten. Bis 2025 müssten zusätzlich 200.000 sanierungswürdige Einheiten ersetzt werden. Wie Wien hat auch Berlin ein großes Wertsteigerungspotenzial im Immobilienmarkt. Mit dem Unterschied, dass man in Berlin derzeit günstiger einsteigen kann.

© DiePresse.com