

Thema: Otto Immobilien

Autor: ANDRE EXNER

IMMOBILIEN Fällt der Steuervorteil bei der Veräußerung weg, werden Investments in Vorsorgewohnungen unattraktiv

Fiskus macht Immo-Anlegern einen Strich durch die Rechnung

Das Sparpaket bringt wahrscheinlich Änderungen bei der steuerlichen Behandlung von Erträgen aus privaten Immo-Verkäufen. Viele Modelle könnten kippen, warnen Experten.

Wien. Die Krise treibt Anleger in „Betongold“: In Wien sprießen Vorsorgewohnungen wie Schwammerl aus dem Boden. Allein in den nächsten drei Jahren sind mehr als 1000 neue Einheiten geplant. Doch dem Boom könnte ein jähes Ende bevorstehen, warnen Experten. Zum einen sind bei Mieten und Preisen Niveaus erreicht, wo die von Anlegern erhofften und von Anbietern versprochenen Steigerungen kaum mehr möglich sind. Dazu kommt ein weiteres Übel: Das Sparpaket. Es bringt aller Wahrscheinlichkeit nach eine Verlängerung oder eine Abschaffung der Zehnjahresfrist, nach deren Ablauf Gewinne aus Immobilienverkäufen steuerfrei zu lukrieren waren.

Preise werden sinken

„Es wird ein bitteres Erwachen für viele geben“, warnt Josef Schmidinger, Generaldirektor der s Bausparkasse. „Ich erwarte, dass die Wohnungspreise schon heuer sinken.“ Denn mehr als zehn € Miete pro Quadratmeter im Monat kann man nicht verlangen. Damit sind die Mietrenditen angesichts der aktuellen Vorsorgewohnungs-Quadratmeterpreise von 3800 € und mehr so niedrig, dass sich das Investment nur mit dem Steuervorteil beim Verkaufen lohnt. Dazu kommt, dass Käufer ihre Wohnungen am liebsten mit Kredit finanzieren – die Kosten für die Finanzierung

können ja bisher von der Steuer abgesetzt werden. Doch auch Finanzierungen werden krisenbedingt teurer. „Beim heutigen Miet- und Zinsniveau rechnet sich eine Vorsorgewohnung nur bis 3200 bis 3500 € je Quadratmeter“, sagt Schmidinger.

Auch Eugen Otto, Geschäftsführer des Maklers Otto Immobilien, sieht die zu erwartenden steuerlichen Änderungen als Gefahrenquelle für den Markt: „2012 wird ein Jahr, das von allen Seiten höchster Konzentration bedarf“, sagt er. „All jene

Modelle, die mit 20 Prozent oder weniger Eigenkapital operieren und die Rendite steuerlich optimieren, werden es schwierig haben. 2012 wird ein Scheidejahr, wo sich zeigt, ob das gewählte Investment die steuerlichen Änderungen aushält oder nicht.“ Selbst wenn die Spekulationsfrist nicht abgeschafft, sondern nur verlängert wird, könnten viele Modelle von der Vorsorgewohnung im Alt- und Neubau über Zinshausbeteiligungen bis hin zu Bauherrenmodellen ins Wanken geraten: „Es macht viel aus, ob die Spekulationsfrist zehn oder 15 Jahre beträgt“, warnt Otto.

Der Makler kann Konzepten, wo der Anleger das Haus „scheibchenweise“ kauft, gar nichts abgewinnen und rät Privaten, ihr Immobilieninvestment selbst zu steuern.

Keine Wertpapiere

Sein Tipp: Statt Wohnungen oder Beteiligungen an Häusern sollte man ein ganzes Zinshaus erwerben – in Außenbezirken bereits ab 700.000 € möglich. Dort kann man mit Sanierungen und Neuvermietungen die Rendite steigern. „Die Banken finanzieren im Zinshausbereich gut und gerne, wenn das Verhält-

nis Eigenkapital zu Fremdkapital passt“, sagt er. Immo-Anleihen und -Aktien sind laut Otto jedoch keine Alternative: Wer Sicherheit will, braucht keine Wertpapiere, sondern Sachgüter.

ANDRE EXNER

andre.exner@wirtschaftsblatt.at



„Es wird ein bitteres Erwachen für viele geben“

Josef Schmidinger
s Bausparkasse



„Modelle, die die Rendite steuerlich optimieren, werden es schwierig haben“

Eugen Otto
Otto Immobilien