

Richtig kalkulieren!

In den vergangenen Jahren haben sich selbst Normalverdiener mit Anlegerwohnungen ein Vermögen aufbauen können. Doch mit steigenden Preisen sind die Renditen gesunken. Was heute noch möglich ist und worauf Sie jetzt achten sollten.

MICHAEL KORDOVSKY

”

„Eine Eigenmittelquote von zehn bis 20 Prozent ist noch immer bei Anleger-Immobilien möglich.“

Stefan Koller,
Geschäftsführer
Pericon GmbH



Maximal nur zehn bis 20 Prozent des Kaufpreises einzahlen und die Kredite von den Mietern abzahlen lassen – das ist der Traum jedes Käufers von Anlegerwohnungen. Früher war dies bei Mietrenditen von über sechs Prozent auch durchaus möglich. Heute hingegen muss schon sehr knapp kalkuliert werden, denn mit einem Anstieg der Wohnimmobilienpreise sind die Mietrenditen massiv geschrumpft. Laut dem von der OeNB veröffentlichten Wohnimmobilienpreisindex stiegen alleine im dritten Quartal 2020 die Preise für neue Wohnungen bundesweit – ohne Wien – annualisiert um 9,4 Prozent!

Kleinere Brötchen backen

Anlageimmobilienexperte und Pericon-Geschäftsführer Stefan Koller quantifiziert die aktuell vorherrschenden Renditen: „Für die Städte kann man grob festhalten, dass man in Graz bei rund drei bis vier Prozent p.a. Anfangsrendite liegen sollte, während man in Wien bereits im Schnitt einen Prozentpunkt weniger ansetzen muss. Wien hat allerdings auch einige Lagen, bei denen die Mietrenditen sogar deutlich unter einem Prozent p.a. anzusetzen sind. Einige Käufer investieren hier nur mehr auf das Potenzial der Wertsteigerung hin“, und er warnt: „Das bringt aber einige Risiken mit ins Spiel. Generell ist eine gute Mischung aus Lage-Potenzial für die Wertsteigerung und einer ordentlichen Mietrendite zu empfehlen.“

Nicht zu unterschätzen ist, dass die ersten Jahre an Mietrendite schon einmal von den Nebenkosten aufgeessen werden. Christian

Klausner, als Steuerberater und Wirtschaftsprüfer Partner der HFP Steuerberatung, quantifiziert die Nebenkosten wie folgt: 3,5 Prozent Grunderwerbsteuer (GrESt), 1,1 Prozent Grundbucheintragungsgebühr, drei Prozent Maklerprovision (falls Vorsteuerabzug), ca. zwei Prozent Notar/RA für den Kaufvertrag ... also in Summe ca. zehn Prozent des Kaufpreises.

Da wird die Wertsteigerung dann zum ausschlaggebenden Erfolgsfaktor, doch die Mieten sind mit der Kaufkraft der Mieter begrenzt: Laut Immobilienpreisspiegel 2020 waren beispielsweise 2019 die Mietpreise in Bregenz im Schnitt um 1,73 Prozent rückläufig. Auch einzelne Bezirke in Niederösterreich waren betroffen. Wo noch zwischenzeitlich größere Mietpreisanhebungen bei Neuvermietung möglich sein werden, bleibt abzuwarten. Normalerweise sind Mieten an den VPI gekoppelt, weshalb man aktuell den langfristigen Inflationswert von zwei Prozent p.a. als Steigerungsrate unterstellt.

Risikofaktor Liebhaberei

„Steuervorteile bei Wohnungsvermietungen sind daran gebunden, dass nach 20 Jahren Vermietung ein Totalüberschuss erzielt werden muss, wobei gesetzliche Mietzinsbeschränkungen auf marktconforme Mieten umgerechnet werden dürfen. Dies sollte bei aktuell niedrigen Zinsen leicht zu erfüllen sein“, erklärt Klausner. In der Regel muss dem Finanzamt am Beginn der Vermietungsdauer eine steuerliche Prognoserechnung vorgelegt werden, um die Plausibilität des erzielbaren Totalüberschusses binnen 20 Jahren rechnerisch zu dokumentieren. Dazu gibt es auch gewisse Vorgaben. „So sind in der steuerlichen Prognoserechnung als Leerstandskosten drei bis fünf Prozent



Anlegerwohnungen mit geringem Eigenmittelanteil gehören gut kalkuliert.

des Jahresrohertrags angemessen und als Instandhaltungskosten 0,2 Prozent p.a. der Anschaffungskosten“, so Klausner, der darauf hinweist, dass beim Erwerb der Wohnung üblicherweise zumindest mit 30 Prozent Eigenmittel gerechnet wird. Vor allem in Phasen höherer Zinsen kommt dem Eigenmittelanteil größere Bedeutung zu. Bei zu wenig Eigenmittel bestand die Gefahr, dass Anlegerwohnungs-Modelle steuerlich umkippten – sprich vom Finanzamt als Liebhaberei eingestuft wurden. Dann mussten alle durch Abschreibungen und Zinsen lukrierten Steuervorteile auf bis zu 20 Jahre zurückgezahlt werden. Dieses Risiko ist derzeit nicht vordergründig, da die Kreditzinsen historisch günstig sind, aber bei variabel verzinsten Krediten könnte es theoretisch im Falle eines Zinsschocks schlagend werden.

Eigenmittel von rund 15 Prozent

Hat ein Investor die Chance, aufgrund seines hohen Einkommens zu 1,25 Prozent p.a. fix auf 20 Jahre bei einer Laufzeit von 25 Jahren eine Anlegerwohnung zu finanzieren und erwirbt er ein günstiges Objekt mit beispielsweise drei bis 3,5 Prozent Mietrendite p.a., dann sind auch weniger als 30 Prozent Eigenmittel möglich, sofern auch die Kaufnebenkosten abgedeckt werden. Dies bestätigt Koller aus der Praxis: „Eine Eigenmittelquote von zehn bis 20 Prozent ist noch immer bei Anleger-Immobilien möglich. Wir haben das aktuell bei einigen



„Die steuerliche Vorgabe ist, dass nach 20 Jahren Vermietung ein Totalüberschuss erzielt werden muss.“

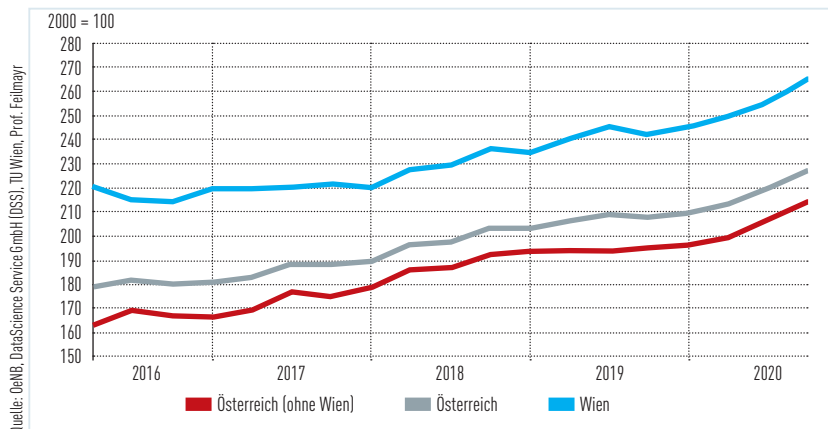
Christian Klausner, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Partner der HFP

Projekten – sowohl bei Anlegerwohnungen als auch bei Bauherrenmodellen. Entscheidend sind hier die Anschaffungskosten, der Marktwert der Immobilie und letztendlich die Finanzierungszinsen“ – und Koller gibt ein Beispiel: Liegt bei einem Neubau-Projekt der Verkaufspreis der Wohnungen netto im Schnitt bei 3.500 Euro und die finanzierende Bank kann diesen Wert auch durch die interne Bewertung bestätigen oder sogar geringfügig höher ansetzen, dann sollten in so einem Fall zehn bis 20 Prozent an Eigenmittel ausreichen ohne andere Sicherheiten einbringen zu müssen. Koller warnt aber: „Da man aber auch die Liebhaberei-Beurteilung beachten sollte, kann hier ein zu geringer Eigenmitteleinsatz problematisch sein. Hier kommt es dann vor allem auf den voraussichtlichen Zinsaufwand an – und 20 Jahre sind ein weiter und unsicherer Blick in die Zukunft. Um große Zinsschwankungen zu vermeiden und die Prognoserechnung abzusichern, wäre hier unter der Annahme eines fremdüblichen Kosten- >>

Wichtige Punkte bei Anlegerwohnungen

- > **Abschreibung:** Es werden pauschal 70 Prozent Gebäude- und 30 Prozent Grundwert angenommen. Gebäude werden auf 66,67 Jahre bzw. mit 1,5 Prozent p.a. abgeschrieben, Instandsetzungsaufwendungen auf 15 Jahre.
- > **Liebhabereiverordnung:** Spätestens 23 Jahre nach Baubeginn oder spätestens 20 Jahre nach Vermietungsbeginn muss ein akkumulierter steuerlicher Gesamtüberschuss erwirtschaftet sein. Ist dies nicht der Fall, müssen alle lukrierten Steuervorteile (AFA, Zinsen, etc.) wegen Liebhaberei (Hobby-Einstufung) nachträglich zurückgezahlt werden.
- > **Umsatzsteuer:** Wer inklusive anderer USt-pflichtiger Einnahmen über 35.000 Euro Jahresumsatz hat oder auf die Kleinunternehmerregelung verzichtet, dessen Mieterlöse unterliegen der Umsatzsteuerpflicht.
- > **Vorsteuerabzug:** Dieser erfolgt laut Klausner bei Anlegerwohnungen (meistens Neubau), wenn eine Rechnung mit USt-Ausweis (20 Prozent) vorliegt. Voraussetzung: Man verrechnet Umsatzsteuer auf Miete und das auf mindestens 20 Jahre! Wer hier verfrüht in die Anlegerwohnung selbst einziehen würde, müsste einen Teil der Vorsteuer ans Finanzamt zurückerzahlen.

Wohnimmobilienpreisindex



”

„Eine Alternative, um Eigenmittel zu sparen, wäre noch die Einbringung einer Simultanbesicherung.“

Harald Draxl, Geschäftsführer bei Infina



ansatzes für die laufende Bewirtschaftung eine Fixzinsvereinbarung zu empfehlen.“

Erfolgsfaktor Finanzierung

„Bei Anlegerwohnungen ist vorrangig das Objekt relevant. Kann es langfristig gut vermietet werden? Ist es für die Bank werthaltig genug? Ist es im Worst Case gut wiederverkäuflich und welche Rendite wirft es ab? Je besser die Immobilie bei der Bank bewertet wird, desto geringer können die einzubringenden Eigenmittel sein“, erklärt Harald Draxl, Geschäftsführer beim Finanzierungsberatungsunternehmen Infina. Weitere Faktoren, die über die Höhe der erforderlichen Eigenmittel entscheiden, sind: Einkommen und Entwicklungsperspektiven des Kunden sowie vorhandene Vermögenswerte. Wieviel Eigenmittel letztendlich eingesetzt werden müssen, hängt demnach von der Bonität des Käufers, der Immobilie und dem Verhandlungsgeschick ab. „Objekte außerhalb der Ballungszentren wie Wien, Salzburg oder Innsbruck sind z.B. von der Rendite her wesentlich interessanter, wobei durch die Immobilienpreisteigerungen der letzten Jahre auch Randlagen mittlerweile relativ teuer geworden sind. Eine Alternative, um Eigenmittel zu sparen, wäre noch die Einbringung einer Simultanbesicherung einer anderen oder der privaten Immobilie“, erklärt Draxl, der den Eigenmitteleinsatz wie folgt quantifiziert: „In der Regel sollte man mit einer Eigenkapitalquote von 30 Prozent der Gesamtinvestitionskosten rechnen. Bei guten Objekten und guten Kundenbonitäten kann die Quote auch nur 20 Prozent oder sogar weniger betragen. Wichtig ist jedenfalls, dass sich das Modell steuerlich gut rechnet. Je weniger Eigenmittel und je höher die Kreditzinsen, desto höher ist die Gefahr, in die Liebhaberei zu kommen.“

Wenn die Rechnung zu schön ist, um wahr zu sein

„Das größte Risiko liegt bei einer Anlegerwohnung darin, dass man sich zu sehr von der Emotion, schönen und teuren Verkaufsmaterialien und vor allem „zu sportlichen“ und optimistischen Prognosen leiten lässt. Alles kostet Geld – so auch das Marketing

und der Vertrieb von Immobilien. Wer nach den schönsten Prospekten geht, kauft in der Regel zu teuer. Und sehr hohe Preise lassen sich aus Sicht der Anbieter nur mit sehr optimistischen Prognoserechnungen rechtfertigen. Das kann für den Anleger später zu einem gravierenden Problem werden. Vermutlich erst nach vielen Jahren, wenn sich die Planrechnung dann doch nicht ausgegangen ist und erhebliche Steuernachzahlungen anfallen“, erklärt Koller. Daher empfiehlt es sich unbedingt, im Vorfeld die Berechnungen auf realistischen Annahmen anzustellen. Weitere Punkte, die bereits im Voraus beachtet werden sollten, sind laut Steuerberater Klausner die Mietersuche, die Betriebskosten-Abrechnung, die Mietzinsbeschränkungen beim Altbau (mögliche Mietzinsrückforderungen sind auch Jahre später noch möglich) und die Valorisierung der Miete. <

KALKULATION MIETRENDITE (PERICON, Stefan Koller)

Kaufpreis	200.000,00 €
+ Nebenkosten 10%	20.000,00 €
Anschaffungskosten (Kapitaleinsatz)	220.000,00 €
- Grundstückskosten 30%	66.000,00 €
Gebäudekosten 70%	154.000,00 €
Abschreibung 1,5% 2.310,00	
Steuerprogression 48%	
Steuerersparnis p.a.	1.108,80 €
Zusatzrendite für Abschreibungen	0,504%
Nettokaltmiete p.m.	475,00 €
Jahresnettokaltmiete	5.700,00 €
-Bewirtschaftungskosten 18%	1.026,00 €
Jahresreinertrag 4.674,00 €	
Mietrendite netto vor Steuern	2,125%
- Steuern bei Grenzsteuersatz 48%	1,020%
Mietrendite nach Steuern	1,105%
+ Zusatzrendite für Abschreibungen	0,504%
Mietrendite nach Steuern	1,609%

Vergleich Mietrendite nach Steuern und Abschreibung/Kreditzinssatz:

Zinssatz für Kreditfinanzierung	2,000%
- Steuern bei Grenzsteuersatz 48%	0,960%
Zinssatz nach Steuern	1,040%
Mietrendite nach Steuern	1,609%
Vorteil	0,569%

Welche Mindest-Mietrendite unter steuerlichen Aspekten erforderlich ist

Eigenmittel von 20 Prozent des Kaufpreises sind vorhanden und der Fixzinssatz auf 15 oder 20 Jahre kostet 1,5 Prozent p.a.

Dazu Koller: „Bei den angenommenen Parametern sind dann letztlich der Kaufpreis nach Nebenkosten und die tatsächlich realisierbaren Mieteinnahmen entscheidend. Setzt man übliche Nebenkosten an, so sollte man mit einer Brutto-Anfangsrendite von 2,2 bis 2,5 Prozent p.a. durchkommen können. Netto bleiben da in etwa 1,6 bis 1,8 Prozent – und das allerdings vor der persönlichen Einkommensteuerbelastung.“