



Foto: EHL Immobilien GmbH

Sandra Bauernfeind, EHL: „Vor einigen Jahren lag die Rendite in Wien noch bei 5,5 Prozent. Heute sind wir bei 3,5 Prozent.“



Foto: TPA Horwath/Julia Müller-Maerner

Karin Fuhrmann, TPA Horwath: „Die neue Besteuerung beim Immobilienverkauf kostet ca. 0,5 Prozentpunkte Rendite pro Jahr.“



Foto: Kurt Keintrath

Erwin Hübl, Hübl & Partner: „Wir bereiten ein großes Projekt in der Nähe der U1-Verlängerung nach Oberlaa vor.“

► Neue Immobiliensteuer kostet nur wenig Rendite

Apropos Service. Dazu sollte auch die umfangreiche Aufklärung über die steuerlichen Details beim Vorsorgewohnungskauf gehören. Und da hat sich im Vorjahr einiges geändert. Sollten Sie eine nach dem 31. März 2002 ge-

kaufte Wohnung wieder verkaufen, fällt seit 1. April 2012 auf die erzielte Wertsteigerung eine Steuer von 25 Prozent an. Bei vor dem 31. März 2002 gekauften Wohnungen will die Finanz 3,5 Prozent vom gesamten Verkaufspreis (nicht bloß von der Wertsteigerung). Das schmerzt, war doch der Verkauf bis zu

dieser Gesetzesänderung nach zehn Jahren Spekulationsfrist völlig steuerfrei. Laut Immobiliensteuerexpertin Karin Fuhrmann von TPA Horwath sind die Auswirkungen auf die Gesamtrendite aber geringer, als es auf den ersten Blick scheint. „Bei einem Verkauf nach 15 bis 20 Jahren, kostet die neue

Österreicher bringen Vorsorgewohnung nach Berlin



Foto: C&P Immobilien

C&P-Vorsorgewohnungen in der Berliner Sewanstraße. Der Plattenbau hat ein Imageproblem, ist aber dennoch gut vermietet

ren Wohnungen nun an Anleger aus Österreich und Deutschland weiterverkauft werden. Ein Neubau hätte sich noch nicht ausgezahlt, meint C&P-Chef Markus Ritter. „Man bekommt

„Berlin ist sicher nichts für Anleger, die zum ersten Mal eine Vorsorgewohnung kaufen. Wer aber schon Erfahrung hat, für den ist die Stadt spannend“, meint Markus Ritter, Vorstand der C&P AG. Der heimische Marktführer bei Anlegerwohnungen hat im Vorjahr als erster Anbieter den Schritt nach Berlin gewagt. Österreicher waren dort bisher nur im Zinshausbereich hochaktiv. Bisher wurden zwei bestehende und bereits vermietete Objekte gekauft, de-

gebrauchte Häuser nach wie vor deutlich günstiger, als das, was man für einen Neubau zahlen würde. Außerdem sind in Berlin die Mieten in Altbauten nicht reglementiert wie in Österreich.“

Die Preise haben zwar angezogen, liegen aber immer noch unter Wiener Niveau. Im C&P-Haus in der Sewanstraße kostet der Quadratmeter im Schnitt 1.250 Euro, die Renditen liegen um fünf Prozent. Allerdings handelt es sich dabei um einen Plattenbau. „Der

hat zwar ein Imageproblem, ist aber preislich attraktiv und technisch einwandfrei. Natürlich bekommt man dort weniger Miete. Dafür ist das Haus zu 97 Prozent vermietet“, argumentiert Ritter und glaubt, dass sich der Plattenbau aufgrund des starken Zuzugs auch in Zukunft noch gut und günstig vermieten lassen wird.

Alexander Neuhuber, heimischer Berlin-Pionier und Zinshausinvestor, ist gegenüber der Platte skeptischer. Er warnt vor Problemen mit Bausubstanz und finanzschwachen Mietern.

Zwei wesentliche steuerliche Unterschiede zu Österreich sollten heimische Anleger außerdem beachten, rät Neuhuber: „In Deutschland gibt es keine Mehrwertsteuer auf Wohnen. Daher können sich Anleger beim Kauf aber auch keine Steuer abziehen. Ein Vorteil: In Deutschland ist der Verkauf von Immobilien nach zehn Jahren weiterhin steuerfrei.“