

Informationsbroschüre für

Anlageimmobilien

1. EINLEITUNG
2. INVESTITION IN ERTRAGSIMMOBILIEN
3. WOHNUNGSEIGENTUM BEGRÜNDEN ODER NICHT
4. WAS IST MITEIGENTUM
5. WAS IST WOHNUNGSEIGENTUM
6. STEUER / FÖRDERUNGSBEGÜNSTIGUNGEN BZW AUSWIRKUNGEN
7. GESAMTÜBERBLICK

1. EINLEITUNG

Die IFA-Finanzgruppe beschäftigt sich mit der Konzeptionierung von Ertragsimmobilien und hat als Marktführer bisher mehr als 430 „Bauherrenmodelle“ – von der Konzeption bis hin zur Verwaltung und Vermietung – für ihre Kunden realisiert.

Aus den vielen Jahren praktischer Erfahrung hat sich für Investoren, die mit Ertragsimmobilien zur Einnahmeerzielung vorsorgen wollen, regelmäßig die Frage gestellt, ob schlichtes Miteigentum oder Wohnungseigentum begründet werden soll.

Gerne stellen wir Ihnen nachstehend auch eine Vergleichstabelle zwischen schlichtem Miteigentum und Wohnungseigentum im Überblick vor.

2. INVESTITION IN ERTRAGSIMMOBILIEN

Vor dem Hintergrund anhaltender Niedrigsparzinsen und herausfordernder internationaler politischer Aufgabenstellungen für die nahe Zukunft, ist es oberste Prämisse für die IFA AG ihren Kunden sichere Investitionsformen, nachhaltige Wertbeständigkeit und attraktive Rendite zu bieten.

Wir haben uns intensiv mit der Frage beschäftigt, ob wir mit unseren Bauherrenmodellen die Bedürfnisse unserer Kunden und mit den wesentlichen Attributen unserer Bauherrenmodelle heute, wie auch zukünftig, den Puls der Zeit treffen.

Wir stellen fest, dass eine Investition in österreichische Immobilienprojekte vorausschauend, stabil und krisensicher ist. Die Erwartungshaltung sowie die Bedürfnisse sowohl unserer Kunden als auch ihrer nachfolgenden Generationen sind mit solch einer Investition dauerhaft gedeckt.

Bezugnehmend auf unsere regelmäßig durchgeführte Investorenumfrage kann festgehalten werden, dass die IFA AG vorrangig eine konservative Kundenklientel anspricht. Dies zeigt sich insbesondere auch darin, dass unsere Kunden sicheren und langfristigen Investitionsformen jedenfalls den Vortritt vor kurzfristigen Renditen erteilen.

3. WOHNUNGSEIGENTUM BEGRÜNDEN ODER NICHT WELCHE ASPEKTE SIND VOM EIGENTÜMER ZU BERÜCKSICHTIGEN

Mit Erreichung des steuerlichen Gesamtgewinnes und nach Ablauf der Förderung besteht bei manchen Objekten die Möglichkeit Wohnungseigentum zu begründen. Gemäß Wohnungseigentumsgesetz 2002 ist eine Wohnungseigentumsbegründung grundsätzlich nur dann möglich, wenn sämtliche Miteigentümer gleichzeitig Wohnungseigentum für alle wohnungseigentumsfähigen Objekte begründen.

Wenn Sie in Sorge um die gewohnte Betreuung durch die Hausverwaltung und Vermittlung nach einer Wohnungseigentumsbegründung sind, können wir Sie beruhigen. Wir bieten Ihnen eine Subvollmacht an, bei der die Verwaltung wie gehabt weiterläuft. Wenn Sie die Wohnung nicht selbst nutzen oder selbst vermieten wollen, können Sie einen Vermittlungsauftrag mit der ivv Immobilien Verkauf und Vermietungs GmbH abschließen.

4. WAS IST MITEIGENTUM

Miteigentum wird bei Liegenschaften auch oft „schlichtes Miteigentum“ genannt. Das Eigentumsrecht ist zwischen den Miteigentümern nach Bruchteilen aufgeteilt, d.h. jeder Miteigentümer hat einen sogenannten „ideellen Anteil“ an der Gesamtliegenschaft.

Mit der Bezeichnung „ideeller Anteil“ wird ausgedrückt, dass einem einzelnen Miteigentümer an und für sich kein realer Teil gehört.

5. WAS IST WOHNUNGSEIGENTUM

Wohnungseigentum bedeutet einerseits das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht über ein Wohnungseigentumsobjekt zu haben und ist gleichzeitig das Miteigentum an der Liegenschaft, auf der sich das Wohnungseigentumsobjekt befindet.

An folgenden Objekten kann Wohnungseigentum begründet werden:

- an selbständigen Wohnungen und auch Reihenhäusern;
- an sonstigen selbständigen Räumlichkeiten mit erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage;
- an Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge in einem Gebäude oder im Freien (deutlich abgegrenzte Flächen, ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen).

6. STEUER / FÖRDERUNGSBEGÜNSTIGUNGEN BZW AUSWIRKUNGEN

Abhängig von der Auswahl des Modells können sich diverse steuerliche Vorteile sowie Förderungsbegünstigungen und mit diesen einhergehende Auswirkungen ergeben. Wie unserer Kunden bereits bekannt ist, sind einige wesentliche Vorteile im Rahmen eines „Bauherrenmodells“ erzielbar. In diesem Zusammenhang können

- begünstigte steuerliche Abschreibungen (z.B.: 1/15 - Abschreibung sowie Sofortabschreibung von Werbungskosten) und
- diverse Förderungsvorteile (z.B.: Annuitätzuschüsse aus Landesförderung)

genannt werden.

Wir weisen darauf hin, dass man beim Erwerb einer Einzelwohnung in der Regel von den Begünstigungen ausgeschlossen ist.

Die steuerliche Veranlagung bei einer Miteigentümerschaft („Bauherrenmodell“) ist gemeinschaftlich am Lagefinanzamt der Liegenschaft organisiert. Diesbezüglich hat eine einheitliche und gesonderte Gewinnfeststellung samt Umsatzsteuer zu erfolgen. Der einzelne Miteigentümer erhält nur ein anteiliges Steuerergebnis – welches der jährlichen Steuererklärung des Miteigentümers beizulegen ist.

Im Falle von „Wohnungseigentum“ sind die Eigentümer dazu verpflichtet persönlich ihre anfallenden Ein- und Ausgaben gegenüber dem Wohnsitz (!) – Finanzamt zu erklären. Dies kann gegebenenfalls zu Kosten sowie einem erhöhten Mehraufwand führen. Weiters wird darauf hingewiesen, dass in diesem Zusammenhang ein persönliches Umsatzsteuerkonto samt USt-Erklärung abzuhandeln ist. Dieses kann selbstverständlich durch Ihren Steuerberater erfolgen.

7. GESAMTÜBERBLICK

SCHLICHTES MITEIGENTUM	
Aufteilung der Anteile	Anteile können beliebig oft geteilt werden
Erbschaft	Anteile können an mehr als zwei Personen vererbt werden
Eigennutzung	Eigennutzung durch Anmietung zu ortsüblichem Mietzins möglich
Mieteinnahmen	Mietpool – alle Einnahmen werden auf alle Anteile der Miteigentümer aufgeteilt
Instandhaltungs-, Reparaturkosten in den Wohnungen	Werden auf alle Anteile der Miteigentümer aufgeteilt
Instandhaltungs-, Reparaturkosten Allgemeinflächen	Werden auf alle Anteile der Miteigentümer aufgeteilt
Kosten der mietrechtlichen Klagen, Prozessrisiken	Werden auf alle Anteile der Miteigentümer aufgeteilt
Mietausfälle, Leerstandskosten	Werden auf alle Anteile der Miteigentümer aufgeteilt
Kosten der Wohnungseigentumsbegründung	Solange schlichtes Miteigentum besteht, fallen keine Kosten für die Miteigentümer an
Verwaltung	Wie gewohnt durch die IMA Immobilien Management GmbH
Subverwaltung einzelner Bestandseinheiten	Nicht erforderlich
Vermietung	Wie gewohnt durch die IVV Immobilien Verkauf und Vermietungs GmbH
Teilungsklage	Jeder Eigentümer kann je nach Miteigentumsvertrag die Begründung von Wohnungseigentum gerichtlich einklagen
Beschlussfassung für Allgemeinflächen	Mehrheitsbeschluss gemäß den Anteilen
Beschlussfassung für Wohnungsumbauten	Mehrheitsbeschluss gemäß den Anteilen
Steuerliche Veranlagung	Durch Lagefinanzamt, gemäß Adresse der Immobilie (Steuerberater der Miteigentümergeinschaft)
Umsatzsteuervoranmeldung	Durch Steuerberater der Miteigentümergeinschaft
Verkauf	Verkauf von Miteigentumsanteilen

Wohnungseigentum	
Aufteilung der Anteile	Es können max. 2 Personen Wohnungseigentum an einem Objekt besitzen
Nutzungs- und Verfügungsrecht	Leichter zu verkaufen und zu belasten
Eigennutzung	Eigennutzung möglich, nur Betriebskosten und Rücklagen sind zu tragen
Mieteinnahmen	Mieteinnahmen aus der Wohnung bekommt der Wohnungseigentümer
Instandhaltungs-, Reparaturkosten in den Wohnungen	Hat ausschließlich der jeweilige Wohnungseigentümer zu tragen
Instandhaltungs-, Reparaturkosten Allgemeinflächen	Werden auf alle Anteile der Wohnungseigentümer aufgeteilt (Investitionsrücklage)
Kosten der mietrechtlichen Klagen, Prozessrisiken	Hat ausschließlich der jeweilige Wohnungseigentümer zu tragen
Mietausfälle, Leerstandskosten	Leerstandskosten trägt ausschließlich der Wohnungseigentümer
Kosten der Wohnungseigentumsbegründung	Für Nutzwertgutachten, Wohnungseigentumsvertrag, etc.
Verwaltung	Wie gewohnt durch die IMA Immobilien Management GmbH
Subverwaltung einzelner Bestandseinheiten	Eigenverwaltung, kostenverursachende Subverwaltung durch IMA Immobilien Management GmbH oder durch Dritte
Vermietung	Vermittlungsauftrag IVV Immobilien Verkauf und Vermietungs GmbH oder durch Eigentümer oder Dritte
Teilungsklage	Keine Teilungsklage möglich
Beschlussfassung für Allgemeinflächen	Einstimmigkeit für genehmigungspflichtige Änderungen
Beschlussfassung für Wohnungsumbauten	Einstimmigkeit für genehmigungspflichtige Änderungen
Steuerliche Veranlagung	Durch Wohnsitzfinanzamt (Wohnungseigentümer oder persönlichen Steuerberater)
Umsatzsteuervoranmeldung	Durch Wohnungseigentümer oder persönlichen Steuerberater
Verkauf	Verkauf von Miteigentumsanteilen

Austro Tower, Schnirchgasse 17
A-1030 Wien

Tel: 01/5227112

Fax: 01/5227113

Email: office@IMA-gmbh.at