

Leistungskatalog – Investorenbetreuung

IMA Immobilien Management GmbH



Service ist unsere Stärke

IMA Immobilien Management GmbH

Schnirchgasse 17, 1030 Wien
ein Unternehmen der Soravia Gruppe

SORAVIA



1. Leistungspaket – Investorenbetreuung



Im Rahmen unseres Liegenschaftsmanagements bieten wir unseren Kunden zahlreiche Zusatzleistungen. Der Anleger investiert in Immobilien mit hoher Vermietungssicherheit, sehr guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Durch eine umfassende Sanierung des Objektes profitiert der Investor neben attraktiven Renditen auch von Landesförderungen und beschleunigten Abschreibungsmöglichkeiten sowie der Sicherheit durch persönliche Grundbucheintragung. Wir bieten unseren Kunden ein Gesamtkonzept – neben dem klassischen Immobilienmanagement, leistet die ima auch einen wertvollen Beitrag zur Optimierung der steuerlichen Veranlagung der Investoren.

Steuerlich

- Einholung individueller Sonderwerbungskosten samt rechnerischer Prüfung auf Gesetzeskonformität (z. B. Taggeld, amtliches KM-Geld, richtige Zuordnung der Ausgaben in das jeweilige Jahr des Zahlungsflusses)
- Einholung und Kontrolle von Zinsenbestätigungen seitens der Banken (insbesondere bei unterjährigem Tilgungsbeginn)
- Aufbereitung der steuerlichen Unterlagen für die Steuerberatungskanzleien (Erstellung einer Überschussrechnung samt Aufsplittung sämtlicher Einnahmen & Werbungskosten auf diverse Kennzahlen für die E6b-Erklärung, Ermittlung der begünstigten Herstellungskosten samt obligatorischer Verrechnung mit erhaltenen Förderungszuschüssen)
- Kontrolle der steuerlichen Konzepte (Überschussrechnung, Anlagenverzeichnisse, Ergebnisaufteilungen) samt Steuererklärungen (E6, E6b & U1)
- Kontrolle und Versand der steuerlichen Ergebnismitteilungen
- Überprüfung der Steuerbescheide auf Richtigkeit
- Unterstützung der betreuenden Steuerberatungskanzleien bei Ergänzungsersuchen, Vorhalten, Umsatzsteuer- oder Betriebsprüfungen (auch auf persönlicher Ebene des Eigentümers)

- Erstellung von unterjährigen Hochrechnungen von voraussichtlichen steuerlichen Ergebnissen zwecks Herabsetzung persönlicher Einkommensteuervorauszahlungen bzw. zur Setzung steueroptimierender Maßnahmen
- Erstellung einer IST-Status-Totalgewinnerhebung (ab Konstituierung bis 31.12. des vorangegangenen Jahres)
- Ermittlung einer obligatorisch abzuführenden „Immobilien-Ertragsteuer“ nach der Pauschalierungs- oder Hauptberechnungsmethode
- Berechnung von Vorsteuerkürzungen im Falle der Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten an unecht steuerbefreite Mieter (z. B. Ärzte, Versicherungen, Banken, usw.)
- Umsatzermittlung für die Berechnung der Tourismusabgabe bei einzelnen Objekten
- Übermittlung anteiliger Einheitswerte
- Beeinspruchung unberechtigter anteiliger Finanzamtsübertragungen von Vorsteuerguthaben auf ein persönliches Finanzamt-Konto eines Miteigentümers
- Berechnung eventueller Vorsteuerberichtigungen bei Veräußerung eines gesamten Miteigentümerobjektes

Buchhalterisch

- Erstellung der jährlichen Miteigentümergebarung für jeden einzelnen Miteigentümer nach Anteilen
- Beantwortung buchhalterischer Zusatzanfragen: Leerstände, Detailaufstellung inkl. Belegübermittlung, Übermittlung von Daten bzw. Belegen an Steuerberater
- Darlehensbuchhaltung und Abstimmung mit Kreditinstituten in Zusammenhang mit bestehenden Einzelkrediten
- Steuerung der laufenden Mietauszahlungen (Miet-Akontis), Liquiditätssteuerung, Verwaltung eingeräumter Fruchtgenussrechte



Honorarpflichtige Zusatzleistungen

- Berechnung des Grundstückswertes als Bemessungsgrundlage für die GRESt bei unentgeltlichen Übertragungen (Schenkungen/Erbschaften) gemäß Grundstückswertverordnung
- Ermittlung der steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang einer unentgeltlichen Übertragung (zB Schenkung mit „Vorbehalts-Fruchtgenussrecht“ und einer damit im Zusammenhang stehenden und notwendigen „Substanzabgeltung“)
- Berechnung der Immobilienertragsteuer von Wohnungseigentümern
- Erteilung von Rechtsauskünften an Investoren und Beratung im Rahmen bzw. Abwicklung etwaiger Wohnungseigentumsbegründungen, Vollmachtserstellung und Beratung beim Liegenschaftsverkauf, Erstellung von Kauf- und Tauschverträgen
- Unterjährige Abrechnung für einzelne Miteigentümer, Abwicklung der Rückzahlung von Förderdarlehen, Information über aktuelle Bankkonditionen