

# Interview

Gerold Pinter, wohninvest gmbh

## Welches Investment passt für wen?

„Der Schutz vor Inflation und zusätzlichen Einnahmen für die Pension – das sind die Hauptmotive für ein Investment in Immobilien. Zusätzlich kann die Geldanlage in „Betongold“ aber auch steuerliche Vorteile bieten. Wer eine Vorsorgewohnung kauft, um sie zu vermieten, wird dadurch für das Finanzamt zum Unternehmer. Das bringt den Vorteil, dass der Käufer beim Erwerb die Umsatzsteuer spart. Allerdings muss die Wohnung 20 Jahre vermietet werden, sonst müssen Teile der Umsatzsteuer-Ersparnis zurückgezahlt werden. Weiters können die Zinsen für einen aufgenommenen Wohnungskredit sowie eine Abschreibung des Wohnungswerts von 1,5 Prozent pro Jahr steuerlich geltend gemacht werden. Beim Bauherrenmodell erwirbt der Käufer keine konkrete Wohnung, sondern ist mit mehreren Investoren Miteigentümer eines Gebäudes. Bei einem solchen Modell investiert der Anleger schon vor der Sanierung einer Immobilie in das Projekt. Dadurch trägt er ein gewisses Bauherren-Risiko, profitiert aber auch von höheren Steuervorteilen. So können Konzeptionskosten sofort steuerlich abgesetzt werden, die sonst auf 67 Jahre verteilt werden müssten. Zudem kann steuerlich eine höhere Abschreibung geltend gemacht werden, nämlich 6,7 Prozent jährlich über einen verkürzten Zeitraum von 15 Jahren. Fazit: Wer auf Wohnungseigentum Wert legt, ist mit einer Vorsorgewohnung gut dran. Für wen steuerliche Aspekte und das Wertsteigerungspotenzial eines Zinshauses eine wichtige Rolle spielen, der sollte sich ein Bauherrenmodell durchrechnen lassen.“

**Gerold Pinter ist Geschäftsführer  
der wohninvest gmbh**

