

Kap 1

Einleitung

1.1 Kredit(e) historisch – Der Einfluss der Banken

Im Rahmen der Geldmenge und der Geldschöpfung kommt den Banken eine hohe Bedeutung für die wirtschaftspolitischen Einflussmöglichkeiten zu. Das lässt sich beispielhaft an der Vergabe von Krediten zeigen.

Nachfolgend finden Sie ein Beispiel für die Geldschöpfung in Form von Kreditvergaben:

Beispiel:

Ein Bankkunde zahlt € 100.000,-- auf seinem Konto bei einer Bank ein. Dieses Geld verbleibt eine gewisse Zeit auf dem Konto und die Bank braucht davon nur eine gewisse Bargeldquote vorrätig zu haben. Gehen wir von zB 20% des eingezahlten Betrages aus. Das bedeutet, dass die restlichen 80%, also in unserem Beispiel € 80.000,--, als sogenannte Überschussreserve zur Verfügung stehen. Zusätzlich wird von der Zentralbank eine einzubehaltende Mindestreserve verlangt – zB weitere 10%.

Es verbleiben letztendlich € 70.000,--, die die Bank als Kredit an einen anderen Bankkunden vergeben kann. Dieser Bankkunde erwirbt mit diesen € 70.000,-- zB eine Eigentumswohnung. Der Verkäufer dieser Immobilien überweist den Käuferlös wiederum auf sein Bankkonto. Die Bank kann damit Kredite an andere Bankkunden zur Verfügung stellen (Beispiel mit Reservenbildung siehe oben).

Dadurch entsteht ein Geldkreislauf und aus dem ursprünglich vom erstgenannten Bankkunden eingezahlten Geldbetrag ist ein Vielfaches geworden. Dieser kann über seine € 100.000,-- bei der Bank verfügen und der Immobilienverkäufer über seine eingezahlten € 70.000,--.

Merkmale als	großer Bauherr	kleiner Bauherr
Baurisiko	Verträge in eigenem Namen,	Detaillierte Aufschlüsselung der
finanzielles Risiko	Verzögerungen der Bauführung und/oder eine Überschreitung der Baukosten treffen den Bauherren	Baukostengarantien sind möglich wobei nicht ausgeschlossen werden darf, dass durch Gesetze, Verordnungen oder behördliche Maßnahmen verursachte Preisunterschiede vom Steuerpflichtigen zu tragen sind
gemeinsames Tätigwerden der Miteigentümer	Nur die Miteigentümergeinschaft kann rechtlich über das Grundstück verfügen. Wer daher zum Zeitpunkt des Bauauftrages noch nicht Miteigentümer ist (außerbücherlich ausreichend) kann nicht großer Bauherr sein.	Mit der Bauausführung (erster Spartenstich) darf erst nach Anschaffung des Grundstücks begonnen werden. Miteigentümer die erst nach Bauausführung beitreten, können nicht Bauherren werden (sein).
Einfluss auf die bauliche Gestaltung	Rechtliche und tatsächliche Möglichkeit auf bauliche Gestaltung wesentlich Einfluss zu nehmen muss bestehen. Die Möglichkeiten sind nur regelmäßig vor Beginn der Bautätigkeit gegeben. Eine tatsächliche Einflussnahme auf die bauliche Gestaltung ist nicht erforderlich.	nicht erforderlich
Auftreten als Bauwerber und Errichter und Betreiber	Der Bauherr muss als Bauwerber, Errichter und Betreiber gegenüber den Baubehörden auftreten. Der Architekt kann in Vertretung der Miteigentümer auftreten.	nicht erforderlich

Zusätzliche Unterscheidungsmerkmale sind je nach Anbieter möglich.

Bei der steuerlichen Betrachtungsweise unterscheidet man nach:

▪ **Herstellungsaufwand**

Ist der Aufwand, der auf ein bestehendes Gebäude gemacht wird und über den laufenden Erhaltungsaufwand hinausgeht. Herstellungsaufwand liegt vor, wenn Aufwendungen baulichen Maßnahmen dienen, durch welche die Wesensart des Gebäudes geändert wird.

▪ **Instandsetzungsaufwand**

Sind jene Aufwendungen, die nicht den Anschaffungs- oder Herstellungskosten zugeordnet werden können und allein oder mit einem Herstellungsaufwand

- ▶ den Nutzwert des Gebäudes wesentlich erhöhen oder
- ▶ die Nutzungsdauer wesentlich verlängern.

▪ **Instandhaltungsaufwand**

Liegt vor, wenn lediglich unwesentliche Gebäudeteile ausgetauscht werden oder es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Nutzwertes oder der Nutzungsdauer kommt.

Beispiel:

Nachfolgend finden Sie eine beispielhafte Darstellung eines Neubauprojektes für eine mögliche **Bauherrenbeteiligung**:

a) **Barzeichner** mit einer Gesamtinvestitionssumme (Annahme) in der Höhe von € 122.300,- (entspricht einem festgelegten Miteigentumsanteil von 1%)

in der BAUPHASE	
Eigenkapital	
2016	EUR 108.600,00
abzüglich Barzeichnerbonus	-EUR 7.000,00
Einzahlungen 2016	EUR 101.600,00
Steuervorteil	-EUR 9.150,00
Eigenkapital nach Steuer rd.	EUR 92.450,00

in ERTRAGSPHASE I - während der Dauer der Rückführung eines Landesdarlehens	
Annahme Landesdarlehen EUR 15.500, Laufzeit 20 Jahre, Fixzinssatz 1 % p. a.	
Nettomieteinnahmen Ø p. a.	EUR 3.310,00
abzügl. Darlehensannuität p. a.	-EUR 860,00
Ertrag vor Steuer	EUR 2.450,00
Steuer Ø	EUR 165,00
Ertrag nach Steuer rd.	EUR 2.615,00
bezogen auf eingesetztes Eigenkapital nach Steuer entspricht dies einer Performance von 2,8 %	

Musterrechnung Anlegerwohnung	
Modelldarstellung für Top Nr.	
Planung der Kapitalstruktur	EUR
Investment	250.490,31
Eigenmittelanteil	111.618,48
Umsatzsteuervorteil	-39.967,57
Restfinanzierung inkl. Kreditnebenkosten	185.992,98
Mieterlöse Wohnung	435,44
Mieterlöse Tiefgarage	50,00
Zinsaufwand für Durchrechnung 4,5 %	471,44
Kapitaltilgung	245,83
Differenz / Eigenaufwand monatlich	-231,83

*unter zu Grundelegung einer **Performancerechnung** besitzen Sie nach Laufzeitende eine lastenfreie Wohnung, die durch die laufenden Indexsteigerungen einen Wert von rund **283.543,60** repräsentiert.

Diese Kombination entspricht einer herkömmlichen Veranlagung von rund **3,37%**
Die Mieteinkünfte (EUR 485,44) der Wohnung dienen Ihnen nun als laufende zusätzliche Pension.

*unter zu Grundelegung der **27,5 %igen KEST** besitzen Sie nach Laufzeitende eine lastenfreie Wohnung, die durch die laufenden Indexsteigerungen einen Wert von rund **283.543,60** repräsentiert.

Diese Kombination entspricht einer herkömmlichen Veranlagung von rund **4,65%**
Die Mieteinkünfte (EUR 485,44) der Wohnung dienen Ihnen nun als laufende zusätzliche Pension.

2.3 Steuerliche Betrachtungen

2.3.1 Steuerliche Absetzbarkeit bei Immobilienfinanzierungen für Private

Im Laufe der Jahre wurden die Freibeträge für einen steuerlichen Ansatz immer geringer. Sofern ein Vertrag vor dem 1.1.2016 geschlossen wurde, sind folgende Topf-Sonderausgaben noch bis 2020 abziehbar:

- Beiträge zu freiwilligen Kranken-, Unfall- oder Pensionsversicherungen;
- Beiträge zu bestimmten Lebensversicherungen;
- Ausgaben (Annuität) zur Wohnraumschaffung oder Wohnraumsanierung.

Grundsätzlich sind die diversen Grenz- und Pauschalbeträge im Einkommensteuergesetz (EStG) geregelt. § 18 Abs 1 Z 2–4 EStG führt aus, dass nachfolgende Aufwendungen (ohne Inanspruchnahme des Alleinverdienerabsetzbetrages) bis zu einem Höchstbetrag von € 2.920,-- abzugsfähig sind:

▪ **Versicherungsprämien**

Prämien für Kapitalversicherungen bei Versicherungsverträgen, abgeschlossen nach dem 31.5.1996, sind nicht mehr abzugsfähig.

▪ **Wohnraumbeschaffung oder Wohnraumsanierung**

Absetzbar ist nur ein Viertel der Aufwendungen, maximal jedoch nur ein Viertel der Freibeträge. Man spricht vom Sonderausgabenviertel.

Die Abzugsfähigkeit dieser Aufwendungen hängt auch von der Höhe des Gesamtbetrages der Einkünfte ab (§ 18 Abs 3 Z 2 EStG). Ab € 60.000,-- entfällt die Abzugsfähigkeit zur Gänze. Zwischen € 36.400,-- und € 60.000,-- errechnet sich der abzugsfähige Betrag nach der Formel:

$$\frac{(60.000 - \text{Gesamtbetrag der Einkünfte}) \times \text{Sonderausgabenviertel}}{23.600}$$

Kap 4 Nebenkosten und Gebühren

4.1 Kaufnebenkosten

Unter dem Begriff Kaufnebenkosten versteht man alle Kosten, die im Zusammenhang mit dem Kauf einer Immobilie stehen und abhängig sind vom tatsächlichen Kaufpreis. Darunter fallen nachstehende Kosten:

▪ Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird bei entgeltlichen Erwerbsvorgängen grundsätzlich von der **Gegenleistung** (zB Kaufpreis) bemessen und beträgt 3,5%.

Bei einem teilentgeltlichen bzw unentgeltlichen Erwerb kommt für den unentgeltlichen Teil ein Stufentarif zur Anwendung. Erwerbsvorgänge unter Lebenden im Familienkreis werden vom Gesetzgeber immer als unentgeltlich behandelt. Dabei spielt es keine Rolle, ob geschenkt oder verkauft wird. Bemessungsgrundlage für diesen Stufentarif ist der Grundstückswert.

Der Gesetzgeber gibt zur Ermittlung des Grundstückswertes drei Möglichkeiten vor:

- ▶ Das Pauschalwertmodell.
- ▶ Die Wertermittlung anhand eines geeigneten Immobilienpreisspiegels.
- ▶ Der Nachweis des Verkehrswerts des Grundstücks durch ein Immobiliensachverständigen-gutachten.

Wird nur ein Anteil an einem Grundstück übertragen, ist nur der anteilige Bodenwert bzw Gebäudewert anzusetzen. Die **Details** bezüglich der Hochrechnung des Bodenwertes und zur Ermittlung des Gebäudewertes sowie der anzuwendende Immobilienpreisspiegel und die Höhe eines eventuellen Abschlags sind in der Grundstückswertverordnung geregelt.

Alternativ kann vom Steuerschuldner ein **geringerer gemeiner Wert** durch ein **Gutachten** nachgewiesen werden. In diesem Fall gilt der geringere gemeine Wert als Grundstückswert.

Bei Erwerbsvorgängen im Familienkreis von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken gilt der einfache Einheitswert als Bemessungsgrundlage.

Kap 5

Finanzierungskonzept – Angebot

Wenn Sie Schwierigkeiten haben, die unterschiedlichen Angebote der Banken zu vergleichen, dann könnte das daran liegen, dass Sie kein eigenes Finanzierungskonzept erstellt haben und jede Bank mit unterschiedlichen Parametern gerechnet hat.

TIPP

Wenn Sie einen Überblick gewinnen und sich viel Zeit und Ärger ersparen wollen, können Sie sich bereits frühzeitig, das ist der Zeitpunkt, an dem Sie sich zum Kauf einer eigenen Immobilie entschließen, an einen Kreditmakler wenden. Er kann für Sie bereits vor der Immobiliensuche ein Finanzierungskonzept erstellen. Sie wissen dann punktgenau, welche Immobilien in Ihrem geplanten finanziellen Rahmen Platz finden und kennen bereits vorher die Höhe Ihrer zukünftigen Ratenzahlungen.

5.1 Preisbildung – Höhe der Zinsen

Die Höhe des Zinssatzes, die bei einem Kredit verrechnet wird, hängt von mehreren Faktoren ab. Einerseits gibt es Faktoren, die in der Sphäre der Bank bzw des Marktes liegen, andererseits gibt es Faktoren, die kundenabhängig sind. Unter Berücksichtigung all dieser Aspekte gibt es dann einen Zinssatz, den sogenannten Nominalzinssatz, den ein Kunde zu bezahlen hat. Er setzt sich zusammen aus einem veränderbaren Basiszinssatz und einem fix vereinbarten Teil, dem Aufschlag.

Je nach Bank und abhängig davon, ob Sie den Kredit als Konsument oder als Firmenkunde aufnehmen, hat dieser „Aufschlag“ für einen kürzeren Zeitraum oder für die gesamte Vertragslaufzeit Gültigkeit. Der ermittelte Nominalzinssatz wird je nach Vereinbarung für einen Zeitraum von einem Monat bis zu zwanzig Jahren fixiert, abhängig davon, ob der Zinssatz variabel oder fix vereinbart wurde.