

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	V
Autoren	IX
Abkürzungsverzeichnis	XI
1. Überblick über das Konzept Vorsorgewohnung	1
2. Der Weg zur Vorsorgewohnung	5
2.1 Auswahl der Immobilie	5
2.1.1 Lage	5
2.1.2 Planung	6
2.2 Koordination der vertraglichen und rechtlichen Abwicklung des Wohnungserwerbes	10
2.2.1 Auswahl Vertragserrichter und Treuhänder	10
2.2.2 Vertragsabschluss	10
2.2.3 Vertragsabwicklung	12
2.3 Vorbereitung der steuerlichen Konzeption	13
2.3.1 Berücksichtigung der persönlichen Einkommenssituation	14
2.3.2 Berücksichtigung der Lebensplanung	14
2.3.3 Aufbereitung und Darstellung des Gesamtprojekts	16
2.4 Finanzierung	19
2.4.1 Grundlagen	19
2.4.2 Finanzierungsparameter	19
2.4.3 Besonderheiten bei Vorsorgewohnungen	20
2.4.4 Sicherheiten	21
2.5 Bauüberwachung	22
2.6 Vermietung der Vorsorgewohnung	24
2.6.1 Vermarktung	24
2.6.2 Mietvertrag	24
2.6.3 Weitervermietung	26
2.7 Verwaltung der Vorsorgewohnung	27
2.7.1 Verwaltung der Wohnung und Abschluss der Mietverträge	27
2.7.2 Verwaltung des Hauses	30
2.7.3 Steuerliches Service	31
2.8 Musterplanrechnung	32

3. Rechtliche Aspekte	43
3.1 Grundbuch	43
3.1.1 Grundbuchsprinzipien	43
3.1.2 Aufbau des Grundbuchs	46
3.1.3 Die Eintragungsarten	48
3.2 Makler	50
3.2.1 Maklervertrag	50
3.2.2 Provisionsanspruch	55
3.2.3 Rücktrittsrechte vom Immobiliengeschäft	56
3.3 Das Wohnungseigentum	58
3.3.1 Was bedeutet Wohnungseigentum?	58
3.3.2 Begründung von Wohnungseigentum	59
3.3.3 Woran kann Wohnungseigentum begründet werden?	61
3.3.4 Wer kann Wohnungseigentümer sein?	63
3.3.5 Die Eigentümerpartnerschaft	63
3.3.6 Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisator	67
3.3.7 Gemeinschaft der Miteigentümer/Verwaltung der Liegenschaft	68
3.4 Der Wohnungskauf	68
3.4.1 Kauf einer existenten Eigentumswohnung – der Treuhänder	69
3.4.2 Kauf einer existenten Wohnung, an der noch nicht Wohnungseigentum begründet wurde	71
3.4.3 Kauf einer noch nicht existenten Wohnung	73
3.5 Die Vermietung/Verwaltung	84
3.5.1 Der Mietvertrag	85
3.5.2 Verwaltung	88
4. Steuerliche Behandlung der Vorsorgewohnung	91
4.1 Allgemeines	91
4.2 Definition Vorsorgewohnung	92
4.3 Steuerliche Behandlung	92
4.3.1 Einkommensteuer	92
4.3.2 Liebhaberei – Risikoquelle?	100
4.3.3 Umsatzsteuer	105
4.3.4 Veräußerung der Vorsorgewohnung	111
4.3.5 Verschenken der Vorsorgewohnung	114
4.3.6 Übertragung von Todes wegen	117
4.3.7 Praktikertipps für Ihre Vorsorgewohnung	118
Stichwortverzeichnis	121

AUTOREN

DI Sandra Bauernfeind FRICS ist geschäftsführende Gesellschafterin der EHL Wohnen GmbH.

Studium der Raumplanung und Raumordnung an der TU Wien (DI 1998). Fellow of Royal Institution of Chartered Surveyors, Board Member RICS Österreich, allgemeine beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige, Vorstandsmitglied des ÖVI – Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Mitglied der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. DI Bauernfeind ist weiters Mentorin bzw. Lektorin an der FH Wien bzw. FH Wiener Neustadt. Der Beratungsschwerpunkt von DI Bauernfeind liegt im Bereich des Wohnungseigentums, Mietzins- und Nutzungsentgelt sowie Wohn- und Zinshäuser.

Zu erreichen unter: EHL Wohnen GmbH, Prinz-Eugen-Straße 8–10, 1040 Wien, Tel.: 01/512 76 90-400, E-Mail: s.bauernfeind@ehl.at; Internet: www.ehl.at

Mag. Karin Fuhrmann ist Partnerin bei TPA Steuerberatung GmbH in Wien.

Studium der Betriebswirtschaftslehre an der WU Wien (Mag. rer. soz. oec. 1989), Absolvierung der Steuerberaterprüfung (1993). Der Beratungsschwerpunkt von Mag. Fuhrmann umfasst die Entwicklung von Finanzierungsmodellen im Zusammenhang mit Immobilienprojekten, Betreuung von Gesellschaften mit umfangreichem Immobilienportfolio sowie offenen und geschlossenen Immobilienfonds, Bewertung von Gesellschaften mit umfangreichem Immobilienbesitz und begleitende Betreuung von Klienten bei nationalen und internationalen Immobilientransaktionen. Mag. Fuhrmann ist weiters Vortragende und Fachbuchautorin sowie Mitglied des Fachsenats der Kammer der Wirtschaftstreuhänder.

Zu erreichen unter: TPA Steuerberatung GmbH, 1100 Wien, Wiedner Gürtel 13, The ICON Turm 24, Tel.: 01/588 35-534, E-Mail: karin.fuhrmann@tpa-group.at, Internet: www.tpa-group.at

Mag. Erland Pirker ist Partner bei Preslmayr Rechtsanwälte in Wien.

Studium der Rechtswissenschaften in Wien (Mag. iur. 1993). Mag. Pirker berät schwerpunktmäßig Mandanten im Immobilienrecht, Bankrecht und Prozessrecht.

Zu erreichen unter: Preslmayr Rechtsanwälte OG, 1010 Wien, Universitätsring 12, Tel.: 01/533 16 95, E-Mail: pirker@preslmayr.at, Internet: www.preslmayr.at.

Dr. Stephan Verweijen ist öffentlicher Notar in Wien.

Studium der Rechtswissenschaften in Wien (Mag. iur. 1994), Doktoratsstudium in Cambridge (Engl.) und Wien (Dr. iur. 1996).

Dr. Verweijen ist Vorsitzender des Fachausschusses für Unternehmens- und Gesellschaftsrecht der Österreichischen Notariatskammer, Lektor an der FH-Wien, am Juridicum und an der WU-Wien, Seminarvortragender, sowie Autor zahlreicher Fachpublikationen zu Themen des Immobilien-, Erb- und Unternehmensrechts. Er beschäftigt sich täglich mit Fragen des Immobilien-, Gesellschafts- und Erbrechts.

Zu erreichen unter: Öffentlicher Notar Dr. Stephan Verweijen, 1050 Wien, Schönbrunner Straße 63/2, Tel.: 01/581 13 13, E-Mail: office@notar-verweijen.at, Internet: www.notar-verweijen.at