

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Vorwort .....</b>	<b>V</b>
<b>Autoren .....</b>	<b>IX</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>XI</b>
<b>1. Überblick über das Konzept Vorsorgewohnung .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Der Weg zur Vorsorgewohnung .....</b>	<b>5</b>
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

<b>3. Rechtliche Aspekte .....</b>	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
<b>4. Steuerliche Behandlung der Vorsorgewohnung .....</b>	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
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	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](http://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](mailto:karin.fuhrmann@tpa-group.at), Internet: [www\(tpa-group.at](http://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](mailto:pirker@preslmayr.at), Internet: [www.preslmayr.at](http://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](http://www.notar-verweijen.at)

X

*Bauernfeind/Fuhrmann/Pirker/Verweijen, Vorsorgewohnungen<sup>4</sup>*