

VORTEILE ÜBER VORTEILE



„Wir lassen die Zeit  
für uns arbeiten“

➔ GELD VERDIENEN OHNE ZU ARBEITEN!  
MIT IHRER VORSORGEWOHNUNG

# Geld verdienen ohne zu arbeiten Mit Ihrer Vorsorgewohnung

**D**as Modell einer Vorsorgewohnung baut auf einer denkbar einfachen Idee auf. Sie kaufen eine Wohnung, treten dabei als Unternehmer auf, was Ihnen steuerliche Vorteile bringt, und lassen sich die Kreditraten von Ihrem Mieter zahlen. Sie stehen vom ersten Tag an als Eigentümer der Immobilie im Grundbuch. Ist das Modell erfolgreich abgeschlossen, besitzen Sie eine lastenfreie Wohnung. Sie können diese dann selbst nutzen, zu Geld machen, sprich verkaufen, oder genießen größeren finanziellen Freiraum, weil Ihnen die Mieterträge ein Zusatzeinkommen bescheren.

☞ **Klingt einfach, ist es grundsätzlich auch, aber nur, wenn man mit Spezialisten zusammenarbeitet, die genau wissen, wie es geht. Beim erfahrenen Team von MITRAS sind Sie in den besten Händen.**



Die Vermietung der Wohnung macht Sie zum Unternehmer im Sinne der Umsatzsteuer. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zum Netto-Kaufpreis und erzielen in der Folge Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Im Gegenzug machen Sie Zinsen für Fremdkapital, AfA (Absetzung für Abnutzung) und Werbungskosten Steuer mindernd in Ihrer Einkommensteuererklärung geltend. Ist der steuerliche Totalüberschuss erreicht und die zehnjährige Spekulationsfrist abgelaufen, könnten Sie die Wohnung sogar steuerfrei verkaufen.

Der Ertrag einer Vorsorgewohnung setzt sich aus dem Ertrag durch die Mieteinnahmen, der Wertsteigerung der Immobilie selbst und der Nutzung steuerlicher Vorteile zusammen. Nach der Rückführung des Kredits erzielen Sie mit den monatlichen Mieteinnahmen ein wertgesichertes

Zusatzeinkommen. Denn die Mieten sind in der Regel indexiert, steigen also mit der Inflation, und gewährleisten so den Kaufkraftherhalt.

Das Verhältnis von Kaufpreis zu Höhe der Miete ist ein wesentlicher Faktor für die Rendite, die Sie von Ihrer Immobilie erwarten können. Dabei spielen die Lage, die Wohnfläche, der Grundriss und die Ausstattung eine wichtige Rolle. Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die nahe gelegene Infrastruktur, wie zum Beispiel Einkaufszentren, haben Einfluss auf die Miethöhe.

Das unternehmerische Ziel der Veranlagung in Vorsorgewohnungen ist der steuerliche Gesamtüberschuss. Ist dieser erreicht, können Sie Ihre Immobilie voll und ganz zum eigenen Vorteil nutzen. Verkaufen, vermieten, selbst einziehen oder vielleicht sogar Ihren Kindern als „Startwohnung“ zur Verfügung stellen.

Bedenken Sie aber, dass Sie als Eigentümer von Vorsorgewohnungen ein erhöhtes Risiko hinsichtlich Mietausfall und zu erwartender Miethöhe tragen.

Entscheidend für den Erfolg beim Investment in eine Vorsorgewohnung ist auch das Thema Liebhaberei, besser gesagt dessen Verhinderung.

## MITRAS IMMOBILIEN

### INVESTMENTGESELLSCHAFT MBH

Mariahilferstrasse 19-21/Top 24, 1060 Wien

office@mitras.at, www.mitras.at

Tel +43 1 890 32 75, Firmenbuch 283497h

