

## INFORMATION

Wir informieren Sie gerne näher und stehen für Ihre Fragen zur Verfügung:

**INDIVIDUALBERATUNG:** Wir erarbeiten in einem individuellen Gespräch die für Sie wesentlichen Fragestellungen und helfen bei der Lösung rechtlicher Probleme;

**SCHRIFTLICHE AUSKUNFT:** Wir bereiten die von Ihnen an uns herangetragenen Fragen schriftlich auf und geben weiterführende praktische Tipps;

**SEMINAR:** In Kurzseminaren informieren wir Gruppen von interessierten Personen über ausgewählte Themen und spezielle Inhalte;

### Ergänzende Information:

Auf unserer website finden Sie im Bereich „News“ weiterführende Informationen und aktuelle Beiträge zu miet- und wohnrechtlichen Themen.

## KONTAKT

Für weitere Fragen im Zusammenhang mit dem Wohn- und Mietrecht stehen Ihnen

**RA Dr. Walter Lattenmayer**  
**RA Dr. Arno Behm**  
**RA Mag. Andreas Waldegg**

telefonisch oder via e-mail gerne zur Verfügung:

w.lattenmayer@LLEanwaelte.at  
a.behm@LLEanwaelte.at  
a.waldegg@LLEanwaelte.at

1010 Wien, Mahlerstraße 11  
Tel +43(1) 513 17 84  
Fax +43(1) 513 75 94  
office@LLEanwaelte.at

[www.LLEanwaelte.at](http://www.LLEanwaelte.at)

www.LLEanwaelte.at

Wohn Recht

## DIE VORSORGE- WOHNUNG

Suchen Sie eine Vorsorgewohnung?

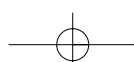
Welches Objekt eignet sich dafür?

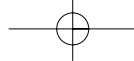
Welche Vor- und Nachteile, welche Schwierigkeiten gibt es?

Welche Rechte und Pflichten haben Sie gegenüber dem Mieter?

Welche steuerlichen Überlegungen sind anzustellen?

Unsere Anwälte beraten Sie gerne.





## VORSORGE & WOHNUNG

### Das Konzept „Vorsorgewohnung“ ...

verfolgt das Ziel, dem jeweiligen Eigentümer durch laufende Mieterträge ein Zusatzeinkommen zu verschaffen. Die Immobilie selbst dient zur Absicherung und bildet darüber hinaus einen beständigen Wert.

### Welche Objekte ...

sich für Vorsorge(wohnungen) eignen, sollte genau geprüft werden und hängt von vielen Faktoren ab. Die rechtlichen Bedingungen sind für das Funktionieren der „Vorsorge“ ebenso wichtig wie steuerliche Fragen.

Eigene Vorsorgemodelle von spezialisierten Unternehmen bieten eine höhere Sicherheit, aber auch andere Objekte sind für eine „Vorsorge“ tauglich.

## MIETE & MIETER

### Die Mietzinsbildung ...

hat einen entscheidenden Einfluss auf den Ertrag aus einer Vorsorgewohnung. Die Höhe und die Berechnung des Mietzinses ist oftmals Streitpunkt zwischen Mieter und Vermieter. Sie hängt in den meisten Fällen – vor allem im Altbau – vom Objekt selbst ab.

### Das Mietrechtsgesetz ...

enthält zahlreiche Bestimmungen zum Schutz des Mieters. Ob das Mietrechtsgesetz voll oder nur teilweise anwendbar ist, hat oftmals direkten Einfluss auf die Rentabilität der Vorsorgewohnung.

### Vermietgarantie?

Der Mietertrag ist wesentlich. Was aber tun, wenn niemand die Wohnung mieten will?

## STEUER & FALLEN

### Liebhabe & Prognoserechnung ...

sind die Schlagworte bei der Überprüfung der steuerlichen Tauglichkeit eines Objektes. Wird die Möglichkeit zur Erzielung von Gewinnen nicht nachgewiesen oder vom Finanzamt nicht anerkannt, können Finanzierungszinsen, AfA und sonstige Ausgaben steuerlich nicht als Aufwand abgesetzt werden.

### Die Optionsmöglichkeit ...

zur Regelbesteuerung bei der Umsatzsteuer bindet auf 5 Jahre. Die Vorteile sind aber gegenüber den Nachteilen abzuwägen.

### Bei späterer Eigennutzung ...

eines früher als Vorsorgewohnung gekauften Objektes können erhebliche Vorsteuer-rückzahlungen drohen.

**Unsere Anwälte beraten Sie gerne.**

