

Börsen-Kurier

ÖSTERREICHS WOCHENZEITUNG FÜR FINANZ UND WIRTSCHAFT, SEIT 1922

Deutsche Bank
Krowatski
95 Jahre Börsen-Kurier
Herzlichen Glückwunsch
von X-markets!

95 Jahre



Der Dow bei 1,000.000

Jens Korte live von der Wall Street. S. 4

Kommt der Bärenmarkt?

Analyse von Nobelpreisträger Robert Shiller. S. 3

In gutes Essen investieren

Anlage-Tipps in unserem Fonds Spezial ab S. 17

Nr. 39 vom 28. September 2017

www.boersen-kurier.at

€ 2,90

Immobilienrenten folgen Autofahrern als Melkkühe des Staates

Eine neue Umverteilung hat begonnen



Foto: Fotolia/Blion/Photos

In zwei Etappen stieg bisher die Besteuerung von privaten Liegenschaften und Anlageimmobilien. Nun will die SPÖ ein „Universalmietrechtsgesetz“ zur Senkung der Mieten durchsetzen.

Mit dem Autoboom des Wirtschaftswunders entdeckte der Staat die Autofahrer als große Einnahmequelle. Nach einem langjährigen Immobilienboom folgen nun die Immobilienbesitzer. Es begann per 1. April 2012 mit der Immobilienertragssteuer. Seither unterliegen mit wenigen Ausnahmen sämtliche Einkünfte aus der Veräußerung von Liegenschaften einem besonderen Steuersatz. Dieser liegt bei „Neu-Grundstücken“, die ab dem 31. 3. 2002 angeschafft worden sind, seit 2016 bei 30 % (zuvor 25 %). Bemessungsgrundlage ist die Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten. Sie wird um Kosten für Mitteilung ans Finanzamt und die Selbstberechnung der Immobilienertragssteuer vermindert. Ursprünglich konnte nach Ablauf des 10. Jahres ab der Anschaffung die Bemessungsgrundlage noch um einen Inflationsabschlag von jährlich 2 % gekürzt werden. Dieser entfällt ab dem Jahr 2016. Auch die auf Basis einer großzügigen Pauschalannahme der Anschaffungskosten berechnete effektive Steuerbelastung beim Verkauf von „Alt-Grundstücken“ (Erwerb vor 31. 3. 2002) erhöhte sich 2016 von 3,5 auf 4,2 % des Verkaufserlöses.

Bei Anlegerwohnungen sind seit 2016 die Abschreibungen vermindert. Die Verteilungszeiträume von Instandsetzungs- bzw. wahlweise von Instandhaltungsaufwendungen wurden von 10 auf 15 Jahre verlängert und die Abschreibungsbasis bei Wohnungen hat sich von 80 auf 60 % Gebäudeanteil verringert. Die Folge: Eine höhere Steuerbelastung.

Vermögenssteuern auf leerstehende Wohnungen und Einfamilienhäuser gelten als zukünftiges „Schreckgespenst“ für Immobilienbesitzer. Doch der jüngste Gesetzesvorschlag der SPÖ erreichte eine neue Dimension. Ziel sei es, das Wohnen wieder erschwinglicher zu machen.

Werden Wohnungen, die älter als

20 Jahre sind, neu vermietet, soll laut SPÖ künftig ein bundesweiter Basismietzins von 5,50 €/m² und Monat gelten. Darauf können Zu- und Abschläge für Lage und Ausstattung kommen. **Georg Edlauer**, Obmann des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKO, beschreibt gegenüber dem **Börsen-Kurier** die Folgen: „Sowohl der preisgeregelter Bereich der Richtwert-Mieten als auch österreichweit jene 20 % des Gesamtbestandes an Mietobjekten, welche dem freien Mietzins unterliegen, würden empfindliche Mietkappungen bis 50 % und mehr erfahren.“ Das erscheint bei oberflächlicher Betrachtung toll für Mieter. „In der Praxis ist aber zu erwarten, dass Eigentümer - ob privat oder institutionell - nicht mehr in den Wohnungsneubau investieren werden bzw. nicht mehr in eine zeitgemäße Ausstattung und Qualität. Dies deshalb, weil notwendige Rendite nach Ablauf dieser 20 Jahre nicht mehr gegeben ist. Das Wohnungsangebot wird damit mittelfristig geringer und schlechter“, warnt Edlauer.

Um mehr Wohnangebot zu schaffen müsste der Staat eigentlich Vorsorgewohnungen fördern und gleichzeitig wären tausende Existenzen im Alter abgesichert. Doch der aktuelle Gesetzesvorschlag bewirkt das Gegenteil. Bis dato können aus laufenden Mieterträgen Kreditraten und Instandhaltungskosten in der Regel abgedeckt werden. Sind die Kredite abbezahlt, können mit den Mieteinnahmen Einkommenslücken in der Pension kompensiert werden. „Mit der geplanten Deckelung wäre nach 20 Jahren aber die Rückzahlung der Raten nicht mehr möglich, bei Pensionseintritt wären die Zusatzeinnahmen weitaus geringer als geplant. Besonders schlimm wird es, wenn der Eigentümer die Kreditraten nicht mehr bezahlen kann und die Wohnung zwangsversteigert wird. Damit würden zahlreiche Menschen nicht nur ihr Eigentum verlieren, sondern auch weiterhin für nicht vom Versteigerungserlös abgedeckte Kredite haften“, erläutert Edlauer die Nebenwirkungen.“

Michael Kordovsky

Normalisierung der Währungsrelationen im Gange

Entspannung für Franken-Schuldner

Eine relative Normalisierung der EUR/CHF-Währungsrelation ist im Gange. Die Angleichung der wirtschaftlichen Dynamik stützt diesen Trend.

Für Franken-Schuldner gibt es Entspannung - wenn auch eine Entscheidung zu einer Währungskonvertierung nicht einfacher wird. Nur noch 5 % trennt die Notiz des €/CHF-Währungspaares in diesen Tagen von dem Stand zu Beginn des Kalenderjahres 2015. Der Verlauf des damaligen Jänner steht bis heute für eine bis dahin noch nicht gesehene Devisen-Wertverschiebung von Leitwährungen zueinander. Die Verkündung der SNB, den Franken frei fließen zu lassen, führte damals binnen Sekunden zu einer nahezu 20%-Aufwertung der Valuta. Nach einer monatelangen Abschwächung steht die Schweizer Bunkergold-Devisen immerhin nun wieder bei 1,16 Franken für einen Euro und schlich sich somit bis auf wenige Prozente an das Geschehen vor diesen drama-

tischen Tagen in der Finanzwelt heran.

Egalisierung des Vorsprungs

Die jüngste Entwicklung mag nicht nur - aber zu einem deutlichen Teil - den ökonomischen Daten geschuldet sein. Das Schweizer BIP driftete im 2. Quartal zur Vorjahresperiode klar auf nur noch +0,3 % ab. Die wirtschaftliche Expansion führte das Land der Uhren-, Chemie- und Pharmagiganten mit 2 % zuvor noch beneidenswert an. In dieser Hinsicht holte der Euro-Raum auf und wies mit zuletzt +2,3 % die stärkste Performance seit Ausbruch der Finanzkrise auf. Anziehende Exporte und Lohnerhöhungen (+2 % im Juli) stehen im Durchschnitt der Euro-Länder ebenso im Zeichen eines Aufschwungs.

Die Schweizer Handelsbilanzüberschüsse gaben im August zudem auf 2,17 MrdCHF nach (2016: 3 Mrd CHF). Der ZEW-Erwartungsindex der Eidgenossen schwächte sich mit 37,4 Punkten zuletzt ebenso etwas ab wie die Verbraucherstimmung, die im Frühjahr noch um vier Punkte höher lag. Rückläufige Einzelhandelsdaten (-0,7 % zum Vorjahr) bestätigen die Abflachung bei unserem Nachbarn. Die Erwartung bald beginnender verbaler Hinweise zu einer Kursänderung der EZB verstärkten Kapitalrückflüsse aus dem Alpenland mit einer stark ausgeprägten Negativzinsstruktur. Bemerkenswert ist aber der Fortlauf des („Normalisierungs“-)Trends in Hinsicht der weiterhin global wachsenden politischen Spannungen.

Roman Steinbauer

etf
Securities

Die intelligente Alternative
Rohstoffe, FX, Aktien und Fixed Income

etfsecurities.com

ETF Securities (UK) Limited genehmigt, wobei ETF Securities (UK) Limited von der britischen Financial Conduct Authority autorisiert und reguliert wird. Anlagen können im Wert steigen oder fallen und Sie können unter Umständen einen Teil oder den gesamten investierten Betrag verlieren. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Maßstab für zukünftige Ergebnisse. Sie sollten sich vor jeder Anlageentscheidung an einen unabhängigen Anlageberater wenden, um zu bestimmen ob das Wertpapier für Sie geeignet ist.

Manchmal muss man etwas riskieren, um auf Nummer sicher zu gehen.

Wer Chancen nutzen will, muss Altbewährtes hinterfragen: Sogenannte sichere Geldanlagen erbringen heutzutage kaum Rendite. Zeit für Sie, Parkallee kennenzulernen – die attraktive Fondspolice für jeden Anlegertyp.

Standard Life
The Way Forward

servicebox.standardlife.at/Parkallee

OIKO CREDIT
Geld fairanlagen

01 / 505 48 55
www.oikocredit.at

Hinweis: Werbeanzeige der Stichting Oikocredit International Share Foundation. Wertpapierprospekt samt fälligen Nachträgen abrufbar unter www.oikocredit.at.