

Immobilien richtig vermieten

Immer mehr Menschen entscheiden sich für sichere Werte - und erwerben eine Immobilie als Veranlagungsobjekt. Besonders beliebt sind Eigentumswohnungen in guter Lage. Wer ein solches Objekt gefunden hat, wird es zumeist vermieten. Was man dabei beachten sollte, erläutert Mag. (FH) Christoph Petermann, Geschäftsführer der Raiffeisen Immobilien Vermittlung, des größten Maklerbüros in Ostösterreich.

Das beginnt bereits bei der Auswahl des geeigneten Mieters: Vertrauenswürdig, seriös und solvent sollte er sein. Um sich einen Eindruck zu verschaffen, sollte man versuchen, so viel wie möglich über die persönliche Situation des Mieters in Erfahrung zu bringen. Erfragen Sie daher schon beim Erstgespräch Dinge wie Familienstand, Anzahl der Kinder, Haustiere und Hobbys. Schon mancher Mieter hat „vergessen“ zu erwähnen, dass er etwa Bernhardinerhunde züchtet. Bei Verträgen mit (Ehe)-Paaren oder Familien sollte man darüber hinaus darauf achten, wer der Vertragspartner ist - ein Partner bzw. Familienteil oder beide? (Wichtig im Falle von Scheidungen/Trennungen etc.) Mieter, die entsprechende Fragen ungerne oder gar nicht beantworten können oder wollen, „disqualifizieren“ sich von selbst.

Bonität des Mieters

Für einen privaten Vermieter ist es meist schwierig zu überprüfen, ob sich sein Mieter die Miete auch auf Dauer leisten können. Daher wird zur Bonitätssicherung häufig eine Kautions- oder Bankgarantie vereinbart. Aber auch hier gibt es Fallstricke: Bei der Kautions- oder Bankgarantie sollte man stets darauf achten, dass zwischen dem Ende des Mietvertrages und dem Rückstellungstermin der Kautions- oder Bankgarantie ausreichend Zeit eingeplant wird, um allfällige Schäden am Mietobjekt feststellen und deren Höhe durch einen Sachverständigen schätzen lassen zu können. Denn die höchste Kautions- oder Bankgarantie nützt wenig, wenn man erst nach ihrer Rückzahlung entdeckt, wie groß die Schäden an Haus oder Wohnung tatsächlich waren. Gleiches gilt sinngemäß für Bankgarantien. Auch deren Laufzeit sollte immer länger als jene des Mietvertrages sein. Faustregel: Mietvertragsdauer plus mindestens drei Monate.

Sympathie allein reicht nicht

Auch wenn die gegenseitige Sympathie anfangs noch so groß ist, können im Verlauf eines mehrjährigen Mietverhältnisses Missverständnisse und Meinungsverschiedenheiten auftreten. Daher besser nicht darauf vertrauen, dass „man sich schon irgendwie einigen wird“, sondern einen detaillierten Mietvertrag aufsetzen, der die Rechte, Pflichten und sonstige Rahmenbedingungen schon im Vorfeld genau regelt. Ein erfahrener Immobilienmakler kennt die Fallstricke und verfügt über bewährte, anwaltlich geprüfte Vertragsmuster, die er an den jeweiligen Einzelfall anpassen kann.

Welche Rechtsgrundlage gilt für private Mieten?

Für das Vermieten von Einfamilienhäusern bzw. Eigentumswohnungen gelten unterschiedliche Rechtsgrundlagen. Einfamilienhäuser mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten sind grundsätzlich vom Mietrechtsgesetz (MRG) ausgenommen, für sie gilt das ABGB. Dieses regelt jedoch nur einige wenige Sachverhalte im Detail - für alles andere gilt die Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter. Hier kommt es also besonders auf die richtige Vertragsgestaltung an, zu der man unbedingt einen Profi (Makler oder Anwalt) hinzuziehen sollte. Bei Eigentumswohnungen hängt das anzuwendende Recht vom Alter des Gebäudes ab. Für Wohnungen in Häusern, die vor 1953 errichtet wurden, kommt in vollem Umfang das MRG zur Anwendung, das vom Kategorie-Mietzins bis zur Instandhaltung vieles im Detail festschreibt. Für jüngere Gebäude sind zumeist Teilbereiche des MRG gültig. Um Klarheit zu schaffen, sollte man daher auch bei Eigentumswohnungen unbedingt vor Vermietung den Rat eines Experten einholen.

Die Sache mit dem Finanzamt

Das Vermieten von Immobilien ist bis zu einem Netto-Umsatz von EUR 30.000 pro Jahr unecht von der Umsatzsteuer befreit. Eine Umsatzsteuer-Erklärung ist jedoch bereits abzugeben, wenn die Umsätze aus der Vermietung EUR 7.500 pro Jahr übersteigen. Aber Achtung: Wer keine Umsatzsteuer auf die Miete verrechnet, kann auch keinen Vorsteuerabzug für Investitionen in das Mietobjekt geltend machen - umso schmerzhafter, als die abzuführende Umsatzsteuer für private Vermietung nur 10 Prozent beträgt (ermäßigter Steuersatz), die Vorsteuer auf die allermeisten relevanten Leistungen (z.B. für Reparaturarbeiten) jedoch 20 Prozent. Sofern dieser Verlust des Vorsteuerabzuges vermieden werden soll, können die (unecht von der USt befreiten) Mieteinnahmen der Umsatzsteuer unterworfen werden (sog. Antrag auf Regelbesteuerung).

Unabhängig von der Umsatzsteuer sind Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung aber in jedem Fall im Rahmen der Einkommensteuererklärung bzw. im Rahmen des Arbeitnehmersausgleiches anzugeben, da sie das zu versteuernde Jahreseinkommen erhöhen.

Der Abschluss eines Mietvertrages muss dem Finanzamt angezeigt werden. Die Vertragsgebühren trägt der Mieter, jedoch haftet der Vermieter dem Finanzamt gegenüber solidarisch für die Entrichtung der Gebühren. D.h., bezahlt der Mieter die Gebühren einfach nicht, kann auch der Vermieter herangezogen werden.

Achtung bei der Schlüsselübergabe!

Mit der Übergabe des Schlüssels übergibt der Vermieter dem Mieter aus juristischer Sicht die Verfügungsgewalt über das Mietobjekt - unabhängig davon, ob bzw. wann ein schriftlicher Mietvertrag unterzeichnet wurde. Rechtlich gesehen darf der Mieter also mit der Schlüsselübergabe die Immobilien zu Wohnzwecken nutzen - selbst wenn er dafür noch keine Miete zahlt. Der Vermieter hat dagegen kaum Handhabe: Der Austausch des Schlosses ist keine Lösung, da rechtlich gesehen Besitzstörung (durch die Schlüsselübergabe wurde das Mietobjekt ja faktisch übergeben). Bleibt nur die Einbringung einer Delogierungsklage samt darauf folgender Exekution - was sich erfahrungsgemäß über zumindest sechs bis 12 Monate ziehen kann. Daher: Niemals den Schlüssel vor Vertragsunterzeichnung aushändigen.

Profis sparen Zeit und Geld

Wer in allen heiklen Fragen sichergehen möchte, sollte jedenfalls einen Experten zu Rate ziehen bzw. die Vermietung des Anlageobjektes ganz an Profis delegieren. Ein seriöser Immobilienmakler verfügt nicht nur über ausreichend Erfahrung, um bei der Mietersuche schon im Vorfeld „die Spreu vom Weizen“ zu trennen, er kennt auch die juristischen Fallstricke und erspart seinem Auftraggeber somit Nerven, Zeit und Geld. Gute Maklerbüros bieten Full-Service-Pakete für Immobilieninvestoren, die von der Suche nach einem geeigneten Objekte über dessen professionelle Vermietung bis zur Hausverwaltung alle nötigen Dienstleistungen abdecken. Auch die Anbieter von klassischen, steuerlich begünstigten „Vorsorgewohnungen“ offerieren meist ähnliche Dienstleistungspakete.

Facts: Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Die Raiffeisen Immobilien Vermittlung GmbH ist das Immobilientreuhandbüro der Raiffeisen Gruppe in Niederösterreich, Wien und dem Burgenland. Sie ist das führende Immobilienmaklerbüro in Ostösterreich und bietet Full-Service rund um Kauf und Verkauf von Immobilien. Dazu gehören neben Käufer- bzw. Objektsuche auch Beratung in Sachen Förderungen und Finanzierung sowie die Erstellung fundierter Bewertungsgutachten. Die RIV verfügt derzeit über 22 Geschäftsstellen und beschäftigt 52 Mitarbeiter.

Beilage: Foto Mag. (FH) Christoph Petermann, Geschäftsführer der Raiffeisen Immobilien Vermittlung GmbH.

Rückfragen:

Geschäftsführer :
Ing. Mag.(FH) Peter Weinberger,
Mag.(FH) Christoph Petermann
Raiffeisen Immobilien Vermittlung GmbH
Franz-Josefs-Kai 13, A-1010 Wien
Tel. +43-(0)517 517 Fax +43-(0)517 517-800
E-Mail: office@riv.at
Homepage: www.riv.at

Pressebetreuung:

Dr. Viktor Bauer Public Relations GmbH
Aslangasse 93, A-1190 Wien
Tel. +43-1 320 95 45
Fax +43-1 320 95 45-12
E-Mail: public.relations@viktorbauer.com
Homepage: www.viktorbauer.com