Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti
Die Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori

VZS-name

VZS-str
VZS-plz
VZS-tel
info@verbraucherzentrale.it

Immobilien-Leasing zu Wohnzwecken

Wed, 05/25/2016 - 12:19

VZS: eine Alternative zu den Wohnbaudarlehen?

Beim Wort „Leasing“ denkt man normalerweise an Autos. Das Stabilitätsgesetz 2016 hat auch für den Immobiliensektor das sogenannte „Leasing zu Wohnzwecken“ eingeführt, als neues Finanzinstrument für jene, die eine Wohnung kaufen möchten, und vielleicht keinen Zugang zu einem Wohnbaudarlehen haben.

Was ist das Leasing zu Wohnzwecken?

Mit diesem Begriff beschreibt man eine Finanztransaktion, die es ermöglicht, eine Immobilie als Hauptwohnung zu erwerben. Man zahlt eine Mindestanzahlung, für eine gewisse, vertraglich festgelegte Zeit eine monatliche Leasingrate und am Ende eine sogenannte „Maxi-Rate“ oder Ablösung. Eine Hauptwohnung ist eine Wohnung in der sich die/der Betreffende oder seine Familie gewohnheitsmäßig aufhalten. Es ist daher nicht notwendig, dass in der Immobilie der Leasingnehmer selbst wohnt; es reicht, wenn ein Familienmitglied dort wohnt. Als Familienmitglied versteht man den Ehepartner, die Verwandten bis zum 3. Grad und die Verschwägerten bis zum 2. Grad. Die mit Leasing erworbene Wohnung muss innerhalb eines Jahres ab Übergabe als Hauptwohnung genutzt werden.

Wie funktioniert das Leasing zu Wohnzwecken?

Die Finanztransaktion besteht in einem Vertrag zwischen einer Bank oder einem Finanzvermittler, der von der Banca d'Italia zugelassen worden sein muss und von dieser beaufsichtigt wird, auch als

Leasinggeber („concedente“) bezeichnet, und einer Privatperson als Leasingnehmer („utilizzatore“). Der Leasinggeber verpflichtet sich, die Wohnung für den Leasingnehmer zu kaufen bzw. bauen zu lassen. Das Eigentum verbleibt also beim Finanzierer, während der Kunde das Recht hat, die Wohnung zu nutzen, sofern er die Erstrate bezahlt und der Pflicht, die monatlichen Raten zu begleichen, nachkommt. Die Finanzierung sieht im Verhältnis zum Kaufpreis und zur Vertragsdauer berechnete Raten unter Anwendung eines jährlichen Zinssatzes vor. Bei Ablauf des Vertrags kann der Kunde das Recht auf Ablöse der Wohnung ausüben, indem er die im Vertrag festgelegte Schlussrate begleicht. Mit dieser Art von Leasing kauft also die Bank die Wohnung, und sie bleibt bis zur eventuellen Begleichung der Schlussrate deren Besitzerin.

Was sagt das Stabilitätsgesetz von 2016?

Das Stabilitätsgesetz 2016 hat zugunsten der Leasingnehmer steuerliche Abzugsmöglichkeiten eingeführt. Wer von Anfang 2016 bis Ende 2020 einen Leasingvertrag abschließt, genießt einen Steuerabzug von **19% auf die Leasingraten und die Zusatzkosten** (bis zu maximal 4.000 Euro pro Jahr), **sowie auf die Ablöserate** (bis maximal 10.000 Euro). Die Steuerfreibeträge steigen, wenn der Leasingnehmer weniger als 35 Jahre alt ist und ein Jahreseinkommen von weniger als 55.000 Euro hat; in diesem Falle verdoppeln sich die Höchstbeträge und machen somit 8.000 Euro pro Jahr und 20.000 für die Ablöserate aus.

Steuer auf den Kauf der Immobile durch den Finanzierer

Hat der Leasingnehmer die Voraussetzungen um die Wohnung als Erstwohnung zu kaufen, so bezahlt der Leasinggeber die Registersteuer von 1,5%, plus Katastersteuer und fixe Hypothekensteuer von jeweils 50 Euro (dies gilt unabhängig vom Alter des Leasingnehmers). Erfolgt der Kauf durch eine Firma und ist daher der Mehrwertsteuer unterworfen, so fallen an Steuern 4% Mehrwertsteuer plus Registersteuer, Katastersteuer und Hypothekensteuer von je 200 Euro an.

Ist man verpflichtet, die Ablöse zu bezahlen?

Wurden alle im Leasingvertrag vorgesehenen monatlichen Raten beglichen, kann der Leasingnehmer entscheiden, ob er die Ablöse vornehmen möchte oder nicht, und daher ob er die hohe Abschlussrate bezahlen möchte oder nicht, und so Besitzer der Immobilie wird. Beschließt er, diese Rate nicht zu begleichen, ist er verpflichtet, die Immobilie wieder dem Leasinggeber zu überlassen.

Kondominiums-Rechte und -Pflichten des Leasingnehmers

Auch wenn der Leasingnehmer rechtlich nicht Besitzer der Immobile wird, bevor er nicht die Ablöserate bezahlt, sind ihm alle Rechte und Pflichten eines Besitzers im Kondominium übertragen. Dies bedeutet, er muss alle Kosten der ordentlichen und außerordentlichen Instandhaltung begleichen, und hat das Stimmrecht bei der Kondominiumsversammlung, kurz er hat alle, Rechte, Pflichten und Kosten des Besitzers.

Aussetzung des Vertrags

Ist es dem Leasingnehmer zeitweise nicht möglich, die monatlichen Raten zu begleichen (z.B. weil er zeitweilig die Arbeit verloren hat oder sich in einer finanziellen Notlage befindet), so sehen die Normen die Möglichkeit vor, vom Leasinggeber die Aussetzung des Vertrags für 12 Monate zu verlangen. Diese Möglichkeit kann nur einmal im Zuge der Vertragsdauer genutzt werden.

Leasing oder Darlehen?

Mit den derzeitigen Darlehenszinsen, die niedriger als je zuvor sind, ist eine massive Abwanderung Richtung Leasing schwer vorstellbar. Die Lösung kann dennoch für jene interessant sein, die die Voraussetzungen für ein Darlehen nicht erfüllen, aber Sicherheit in Bezug auf die eigene zukünftige Zahlungsfähigkeit besitzen.
Nachteilig ist, dass die Leasing-Raten immer höher sind als die monatlichen Tilgungsraten für die Wohn-Immobilie. Ebenfalls nicht zu unterschätzen sind die laufenden Betriebskosten, die man als Leasingnehmer übernimmt, da diese für Reparaturen und Erhaltungsmaßnahmen relativ hoch ausfallen können.

Weiter Informationen finden sich im entsprechenden Leitfaden des nationalen Beirats der Notare, unter www.notariato.it (PDF in italienisch). Auch die Verbraucherzentrale Südtirol bietet eine entsprechende Fachberatung an.