

# Mietzinsbildung im geförderten Wohnbau



Immobilien

Praktikerseminar – Welcher Mietzins darf verrechnet werden?

Teure  
Haftungen  
vermeiden!



Mag. STRAFELLA

Allg. beeid. & gerichtl. zert. SV



15. März 2012, Wien

13. Dezember 2012, Wien

jeweils von 9.00 – 13.00 Uhr



**ARS**  
AKADEMIE  
FÜR RECHT,  
STEUERN &  
WIRTSCHAFT

Von den Besten lernen.

### IHR NUTZEN

Neben der Vielzahl an Wohnbauförderungen spielt der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds besonders in Wien eine wichtige Rolle, da in den Kriegsjahren 30 % bzw. in einigen Bezirken sogar über 50 % der Wohngebäude ganz bzw. teilweise zerstört wurden. Die Wahrscheinlichkeit, auf einen geförderten Wiederaufbau zu stoßen, ist in Wien denkbar groß.

#### **Dieses Seminar zeigt Ihnen,**

- in welchen, meist nicht bekannten, jedoch sehr häufigen Ausnahmefällen ein anderer als der Richtwertmietzins zur Anwendung kommt
- wie Potentiale durch richtige Mietzinsbildung nach Ablauf der Förderungen erkannt und genutzt werden können
- die Besonderheiten der einzelnen Gesetzesfassungen / Novellen
- die Besonderheiten der Rückzahlungsbegünstigungsgesetze insbesondere im Falle der Förderung durch den Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und der Wohnbauförderung

### REFERENT



#### **Mag. Franz Strafella, CMC CIS ImmoZert**

Immobilientreuhänder und allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Inhaber des Sachverständigenbüros Mag. Franz Strafella; Tätigkeitsschwerpunkte: Liegenschaftsschätzungen, Mietzinsgutachten; häufig mit Bewertung von Liegenschaften bei Zwangsversteigerungen befasst.

### WER MUSS INFORMIERT SEIN

- ✓ *HausverwalterInnen und ImmobilienmaklerInnen*
- ✓ *Haus- und WohnungseigentümerInnen | MitarbeiterInnen von Mieter- und Vermieterorganisationen*
- ✓ *MitarbeiterInnen von Banken*
- ✓ *Bauträger und deren MitarbeiterInnen | ArchitektInnen, BaumeisterInnen*
- ✓ *RechtsanwältInnen, RechtsanwaltsanwärterInnen | NotarInnen und NotariatskandidatInnen*
- ✓ *WirtschaftstreuhänderInnen, SteuerberaterInnen*
- ✓ *Sachverständige | RichterInnen*
- ✓ *Vermögens- und UnternehmensberaterInnen | AnlageberaterInnen | Investoren und deren BeraterInnen*



## SEMINARINHALTE

### ■ Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz (WWG)

- Hinweise auf die Förderungsart / Quellen für Recherchen
- Zerstörungsgrad
- Unterschiede in den einzelnen Gesetzesfassungen (WWG 1948 idF 1950, 1952, 1954 und 1967) – was gilt als gefördert?
- Mietzinsbildung nach Ablauf der Förderung ohne begünstigte Rückzahlung
- Unterschiede in der Mietzinsbildung bei Rückzahlung der Förderung unter Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes RBG 1971 oder 1987

### ■ Wohnbauförderung (WFG)

- Hinweise auf die Förderungsart / Quellen für Recherchen
- Unterschiedliche Mietzinsbildung je nach Eigentumsform (Miteigentum vs. Wohnungseigentum)
- Unterschiedliche Mietzinsbildung je nach Wohnbauförderungsgesetz (WFG 1954, 1968 und 1984)
- Mietzinsbildung nach Ablauf der Förderung ohne begünstigte Rückzahlung
- Unterschiede in der Mietzinsbildung bei Rückzahlung der Förderung unter Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes RBG 1971 oder 1987

### ■ Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 – Wien (WWFSG)

- Förderungsarten
- Mietzinsbildung während aufrechter Förderung
- Mietzinsbildung nach Ablauf der Förderung bzw. nach vorzeitiger Rückzahlung der Fördermittel

### ■ Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

- WGG vs. MRG
- Wohnbauförderung
- Entgelt im Rahmen des WGG (§§ 13, 14, 15 und 20 WGG)
  - Kostendeckendes Entgelt (§§ 13, 14, 14d, 16 WGG) – Praxisbeispiel für die Berechnung des Entgeltes
  - Richtwertorientiertes Entgelt (§§ 13, 14, 14d, 16 WGG)
  - Angemessenes Entgelt (§ 13 Abs 4 WGG) – vorzeitige Rückzahlung der Fördermittel nach RBG 1987
- Mietzinsbildung nach Verkauf der Wohnung

### ■ Geförderte §-18-MRG-Sanierung

- Wann / wie wird eine Förderung gewährt?
- Erhöhung der Hauptmietzinse bei geförderter Sanierung
- Anbotswohnung
- Mietzinsbildung nach Ablauf der Förderung

## TERMINE / VERANSTALTUNGORT

<b>Termine</b>	15. März 2012 ARS Seminarzentrum, Schallautzerstraße 2-4, 1010 Wien
	13. Dezember 2012 ARS Seminarzentrum, Schallautzerstraße 2-4, 1010 Wien
<b>Uhrzeit</b>	jeweils von 9.00-13.00 Uhr
<b>Gebühr</b>	je € 270,-

inkl. Seminarunterlage, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränken, Pausen-Snack und exkl. 20 % USt. Anmeldungen werden in der Reihenfolge des Eintreffens und nach Maßgabe freier Plätze berücksichtigt. Wir ersuchen Sie, nach Erhalt der Rechnung die Teilnahmegebühr bis zum Seminartermin zu überweisen.

## PREISSTAFFELUNG

€ 270,-	für die/den 1. TeilnehmerIn eines Unternehmens
€ 245,-	für die/den 2. TeilnehmerIn eines Unternehmens
€ 230,-	ab der/dem 3. TeilnehmerIn eines Unternehmens
20 %*	für RA-KonzipientInnen, WT-BerufsanwärterInnen, NO-KandidatInnen

\*Ermäßigung nur gegen Vorlage von Legitimation/Bescheid. Ermäßigungen sind nicht addierbar!

## STORNO

Bitte haben Sie Verständnis, dass bei Stornierungen ab 14 Tage vor Seminarbeginn 50 % des Seminarbetrages, bei Stornierungen oder Nichterscheinen am Veranstaltungstag die volle Gebühr in Rechnung gestellt wird. Bei jeder Stornierung beträgt die Bearbeitungsgebühr € 40,-. Bei einer Umbuchung auf einen Folgetermin bleibt die ursprüngliche Rechnung inkl. der Fälligkeit gültig. Zusätzlich wird eine Gebühr von € 20,- exkl. USt. (ausgenommen am Seminarstag: 15 % Aufschlag) in Rechnung gestellt. Stornierungen können ausschließlich schriftlich entgegengenommen werden! Selbstverständlich können Sie jedoch gerne eine Ersatzperson nominieren. Die Veranstalter behalten sich vor, Seminare aus wichtigen Gründen zu verschieben sowie Programmänderungen vorzunehmen.

## ANMELDUNG / INFORMATION

**Projektorganisation:** Christina Gerstner

**Inhalt / Konzeption:** Mag. Wolfgang Fehr, MAS

 +43 1 713 80 24-14  +43 1 713 80 24-17  [office@ars.at](mailto:office@ars.at)

## ANMELDUNG / UNTERLAGENBESTELLUNG

**Ja, ich melde mich an** für das Seminar „Mietzinsbildung im geförderten Wohnbau“

Termin

**Ja, ich bestelle per Nachnahme** die Seminarunterlage zu 40 % des Seminarbeitrages, da ich an der Teilnahme verhindert bin.

Seminarunterlagen können nicht retourniert werden!

... und bin einverstanden, dass meine Daten elektronisch gespeichert werden und ich per Fax/ E-Mail über weitere Veranstaltungen informiert werde. Als Gerichtsstand wird Wien vereinbart.

### 1. TEILNEHMER/IN

KonzipientIn  BerufsanwärterIn

Name / Vorname / Titel

Aufgabenbereich / Abteilung

Tel.

Fax

E-Mail

### 2. TEILNEHMER/IN

KonzipientIn  BerufsanwärterIn

Name / Vorname / Titel

Aufgabenbereich / Abteilung

Tel.

Fax

E-Mail

### FIRMA

Beschäftigte  bis 100  100-200  über 200

Branche/ Firma

Straße, Postfach

PLZ, Ort

Datum

Unterschrift

Von den Besten lernen.

**Individuelle  
Firmen Trainings  
nach Maß!**