

Presse-Information

IMMOUnited | Wiener Immobilien drehen sich im Kreis

IMMOUnited gibt erstmalig einen Überblick über Wiederkäufe von Immobilien in Wien

Wien, 13. September 2017. Tagtäglich wechseln Immobilien ihre Besitzer. Wie oft das genau passiert, hat die **IMMOUnited** GmbH anhand ihrer gesammelten Grundbuch- und Transaktionsdaten der Objektarten „Wohnungen, Grundstücke und Zinshäuser“ analysiert. Insgesamt wurden dabei knapp 82.000 Kaufverträge der vergangenen 5 Jahre (2012 bis 2016) ausgewertet und überprüft.

„Es ist immer wieder verblüffend, welche wertvollen und erstmaligen Informationen aus unseren Grundbuch- und Immobilientransaktionsdaten gewonnen werden können“, sagt Roland Schmid, Eigentümer und Geschäftsführer der IMMOUnited GmbH.

Die Auswertung ergibt ca. 2.600 Objekte mit einem Umsatzvolumen von EUR 1,3 Milliarden, die in diesem Zeitraum zumindest einmal wiederverkauft wurden. Davon haben ca. 1.400 Objekte mit einem Umsatzvolumen von EUR 589,8 Millionen jeweils innerhalb von 365 Tagen den Besitzer gewechselt.

Bei 45% der Transaktionen war der Wiederverkäufer eine natürliche Person, der Rest verteilt sich auf diverse juristische Personen.


Der Verkaufspreis steigt beim Wiederverkauf deutlich an





Ein Blick auf den Wiederverkaufspreis aller Objekte zeigt, dass dieser durchschnittlich 27% über dem ursprünglichen Kaufpreis lag. Eine Detailauswertung ergibt ähnliche Ergebnisse für die einzelnen Immobilienkategorien: Wohnungen wurden im Durchschnitt ebenfalls um knapp 28% bzw. 57.000 Euro mehr verkauft. Auch Zinshäuser wurden fast ein Drittel teurer weiterverkauft. In absoluten Zahlen handelt es sich hierbei um eine durchschnittliche Steigerung um 680.000 Euro – innerhalb eines einzigen Jahres. Diese Zahlen sind ein deutlicher Hinweis auf die kontinuierlich wachsende Nachfrage nach Immobilien in Ballungszentren.

Wohnungen werden am häufigsten wiederverkauft

Wenig überraschend macht mit 82% die Kategorie Wohnung den Großteil der Wiederverkäufe aus. Die am schnellsten privat wiederverkaufte Wohnung liegt auf der linken Wienzeile und wurde innerhalb nur eines einzigen Tages gleich weiterverkauft. Danach folgen Zinshäuser mit einem Anteil von knapp 10%. Signifikant geringere Anteile machen Grundstücke und Einfamilienhäuser aus.

Drastischer Einschnitt im Jahr 2016

 **IMMOUnited GmbH**
Börseplatz 4 | Mezzanin
Eingang Eblinggasse 2
A-1010 Wien

 +43 1 997 1560 - 0
 +43 1 997 1560 - 99
 office@immounited.com
 www.immounited.com

 UID: ATU68169929
FN: 402120d
Geschäftsführung:
Mag. Roland Schmid

 Bank: Erste Bank AG
BIC: GIBAATWWXXX
IBAN: AT78 2011 1825 5666 1900

Im Zeitraum 2012 bis 2015 stieg die Anzahl an Wiederverkäufen innerhalb von 12 Monaten stetig an. Danach ist jedoch ein deutlicher Absturz der Transaktionen zu erkennen. Alleine im Jahr 2016 verzeichnete die **IMMOUnited GmbH** insgesamt rund 60% weniger Wiederverkäufe als in den Jahren davor. Die Anzahl an Wiederverkäufen durch Privatpersonen fiel sogar um ganze 70%.

Auswirkungen durch die ImmoEST?

Ein möglicher Grund für den Einbruch der Wiederverkäufe im Jahr 2016 ist die Anhebung der Immobilienertragssteuer (kurz: ImmoEST) von vormals 25% auf 30%. Die ImmoEST trat am 1. April 2012 in Kraft um Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken zu besteuern (Anmerkung: Als Grundstücke gelten: Grund und Boden, Gebäude (inklusive Eigentumswohnungen) und grundstücksgleiche Rechte (z.B. Baurechte)). Genau wie die Anzahl der Wiederverkäufe innerhalb eines Jahres stiegen auch die daraus gewonnenen, hochgerechneten Einnahmen durch ImmoEST und KöSt im Beobachtungszeitraum stetig an. Im Gegensatz zum Absinken der Wiederverkäufe im Jahr 2016, wuchsen die dazugehörigen Steuereinnahmen jedoch deutlich weiter.

Bei gesonderter Betrachtung der privaten Wiederverkäufe wird ebenfalls ersichtlich, dass die Summe an errechneten Steuergeldern gleich blieb - trotz des drastischen Rückfalls der Verkaufszahl von 2015 auf 2016. In beiden Jahren wurden durch Privatverkäufe jeweils rund 2,5 Millionen Euro Steuergelder eingenommen.

Gesamt ergibt die ImmoEST für das Jahr 2016 zumindest ein Volumen von EUR 10,2 Millionen.

Hinweise zur Datenerhebung und -auswertung:





Für die Auswertung der Wiederverkäufe wurden Kaufverträge in Wien vom 01.04.2012 bis 31.12.2016 (lt. Kaufvertragsdatum) herangezogen. Dies ergab eine Gesamtsumme von ca. 82.000 Transaktionen. In einem ersten Schritt wurde analysiert, wie viele Objekte innerhalb von einem Jahr bzw. 365 Tagen gekauft und dann weiterverkauft wurden. Im zweiten Schritt wurde ausgewertet, wie Wiederverkäufe es im gesamten Auswertungszeitraum gab. Berechnungen zur ImmoEST wurden folgendermaßen durchgeführt:

- Bei Privatkäufen wurde die Immobilienertragssteuer (ImmoEST) bis 2015 mit 25% von der Differenz (Verkaufspreis - Kaufpreis), ab 01.01.2016 mit 30% berechnet
- Bei Käufen von Körperschaften wurde die Körperschaftssteuer (KöSt) mit 25% von der Differenz (Verkaufspreis - Kaufpreis) berechnet


IMMOUnited GmbH | Zahlen.Daten.Fakten.

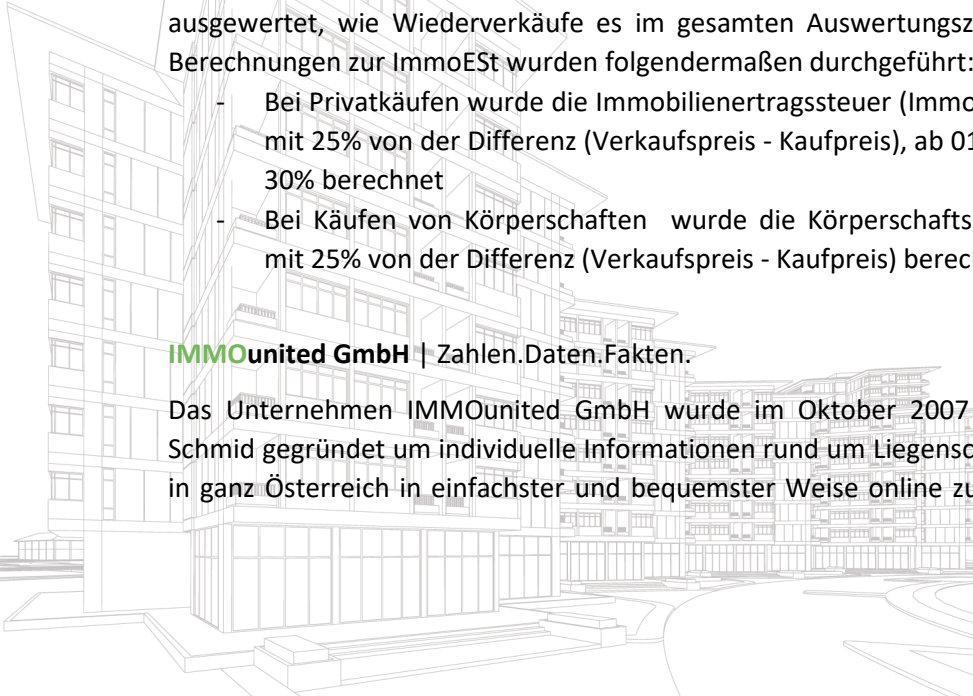
Das Unternehmen IMMOUnited GmbH wurde im Oktober 2007 von Roland Schmid gegründet um individuelle Informationen rund um Liegenschaftsobjekte in ganz Österreich in einfachster und bequemster Weise online zur Verfügung

 **IMMOUnited GmbH**
Börseplatz 4 | Mezzanin
Eingang Eblinggasse 2
A-1010 Wien

 +43 1 997 1560 - 0
 +43 1 997 1560 - 99
 office@immounited.com
 www.immounited.com

 UID: ATU68169929
FN: 402120d
Geschäftsführung:
Mag. Roland Schmid

 Bank: Erste Bank AG
BIC: GIBAATWWXXX
IBAN: AT78 2011 1825 5666 1900



zu stellen. Die Erkenntnis, wie umständlich das Grundbuch für den „normalen“ Anwender ist, hat der mit dem César Shooting Star 2011 ausgezeichnete Eigentümer zum Anlass genommen, eine Online-Grundbuch-Abfrageplattform zu etablieren und über die Jahre hinweg gemeinsam mit seinem derzeit über 50köpfigen Team und den zwischenzeitlich über 1.800 Kunden mit mehr als 7.000 Anwendern auszubauen.

Heute ist das Unternehmen Marktführer in der Online-Bereitstellung von Grundbuch- und Immobiliendaten in ganz Österreich, verschafft Immobilienexperten mit seinen Online-Abfrageprodukten IMMOmapping, IMMO farming und IMMOvaluation entscheidende Wettbewerbsvorteile und fördert damit die Transparenz in der heimischen Immobilienbranche. Anhand von Daten aus derzeit über 900.000 Kaufverträgen werden sämtliche österreichweit durchgeführten Immobilien-Transaktionen zusammengeführt, erfasst, verknüpft und geographisch visualisiert sowie um Demographie- und Infrastrukturinformationen ergänzt online bereitgestellt.

IMMOUnited konzentriert sich auf Business-Kunden wie Immobilienmakler, Immobilienbüros, Franchise-Unternehmen (zB RE/MAX), Gutachter/Sachverständige, Banken/Versicherungen, Bauträger/Projektentwickler, Rechtsanwälte/Notare sowie Hausverwalter und ebenso Kunden aus dem Öffentlichen Bereich, die vom einfachen, bequemen, zeitsparenden Handling überzeugt sind und die Services von IMMOUnited auf vielfältige Weise nutzen: von Immobilienbewertungen über Messungen von Immobilienmarktentwicklungen (Anzahl der Transaktionen sowie Preisentwicklung), Analysen/Bestimmungen/ Entscheidungen rund um Unternehmensstandorte sowie Lagebewertungen anhand von Demographie-/Infrastrukturinformationen als Marketinginstrument.

*(Copyright: IMMOUnited GmbH - Fotos können kostenfrei abgedruckt werden)
 Fotocredit: IMMOUnited gewährt den adressierten Medien das nicht ausschließliche, übertragbare Recht, alle zur Verfügung gestellten Bilder redaktionell im Rahmen ihrer Informationsdienste zu verwenden und Dritten für jede Form der Weiterverwertung bereit zu stellen (insbesondere für Print- oder Online-Nutzung). Als Quelle ist jeweils „[Ihr Medium]/[IMMOUnited]“ anzugeben.*

Rückfragenhinweis:

Whitney Chaibane | Executive Assistant

IMMOUnited GmbH

A-1010 Wien, Börseplatz 4

Office: +43 1 9971560-11 | Fax: +43 1 9971560-99

chaibane@IMMOUnited.com | www.IMMOUnited.com

IMMOUnited GmbH
 Börseplatz 4 | Mezzanin
 Eingang Eßlinggasse 2
 A-1010 Wien

+43 1 997 1560 - 0
 +43 1 997 1560 - 99
 office@immounited.com
 www.immounited.com

UID: ATU68169929
 FN: 402120d
 Geschäftsführung:
 Mag. Roland Schmid

Bank: Erste Bank AG
 BIC: GIBAATWWXXX
 IBAN: AT78 2011 1825 5666 1900