

Wer kein Eigenkapital hat, hüte sich vor der Mietkauffalle. Weder Wohnbauträger noch Banken sind selbstlose Geschenkgeber. Früher oder später wird die Rechnung präsentiert.



LESERinnenSERVICE: BILDUNGSKARENZ

Eine gute Ausbildung verringert nicht nur das Risiko, arbeitslos zu werden, es erhöht auch die Chancen auf ein besseres Einkommen, und zwar pro Ausbildungsjahr um durchschnittlich 7,4 %, wie jüngste Daten der Statistik Austria belegen. Für jene, die bereits im Berufsleben stehen, ist die Bildungskarenz ein gangbarer Weg.

Seit 1.1.2008 gelten dafür **neue Regelungen.**

Voraussetzungen:

- ein mindestens einjähriges Dienstverhältnis, bei Saisonbeschäftigten insgesamt ein Jahr innerhalb der letzten vier Jahre
- Einverständnis zwischen Arbeitnehmer und Arbeitgeber
- Teilnahme an einer oder mehreren Bildungsmaßnahmen im Ausmaß von mindestens 20 Wochenstunden

Dauer: Drei Monate bis maximal ein Jahr, kann auch in Blöcken auf max. vier Jahre aufgeteilt werden.

Vorteile:

- Kranken- und Unfallversicherungsschutz
- Karenzzeit wird als Ersatzzeit für die Pension angerechnet
- Ansprüche aus Arbeitslosenversicherung werden nicht verbraucht

Höhe der Leistung:

- Weiterbildungsgeld in der Höhe des Arbeitslosengeldes, mindestens jedoch 14,53 Euro pro Tag

Antragstellung:

bei der jeweils zuständigen Geschäftsstelle des AMS (Wohnbezirk)

Achtung:

Es besteht kein Kündigungsschutz. Bei Kündigung durch den Arbeitgeber läuft die Karenz bis zum Ende des vereinbarten Moduls weiter.

VORSICHT BEI MIETKAUFWOHNUNGEN ! „Das hat uns keiner gesagt!“

Verheißungsvoll klingt der Begriff „Mietkauf“. Was viele nicht wissen: Die Miete reduziert den Kaufpreis nicht. Wer nach zehn Jahren auszieht, anstatt zu kaufen, bekommt nur die Anzahlung zurück – mit Abschlägen statt Guthabenzinsen.

Familie Petz aus Graz bewohnt seit kurzem eine Mietkaufwohnung. Die Anzahlung von 33.000,- Euro haben sie kreditfinanziert. Außerdem wurden teure Böden verlegt und die Traumküche erworben. Schließlich plant man, die Wohnung eines Tages günstig zu erwerben und für immer darin zu wohnen.

„Und inzwischen“, freut sich Herr Petz, „zahle ich ja mit der Miete schon einen Teil des Kaufpreises ab.“ Doch damit irrt er sich. In Wirklichkeit führen Makler, Bauträger und Genossenschaften ihre Kundenschaft, vor allem junge Familien, oft bewusst mit Slogans wie „günstige Ratenzahlung“ in die Irre. Kaufpreismindernd wirkt sich aber lediglich die Anzahlung aus, die Miete selbst nicht.

Höherer Kaufpreis

Was die wenigsten wissen: Der Kaufpreis setzt sich aus dem Substanz- und dem Verkehrswert zusammen, d.h., er orientiert sich am freien Markt und kann daher nach zehn Jahren höher sein als zum Zeitpunkt der Errichtung.

Während der Mietdauer werden Erhaltungs- und Verbesserungskosten am Objekt aus einem Instandhaltungsfonds gedeckt, in den die Mieter einzahlen. Kauft der Mieter/die Mieterin die Wohnung, ist diese Wertsteigerung durch einen erhöhten Kaufpreis ein zweites Mal „fällig“.

Die Zeitbombe tickt

Bestehende Darlehen sind zu übernehmen. Doch Achtung: Die am Beginn durch

die Annuitätenzuschüsse zu meist günstige Miete baut auf den Kreditrückzahlungen auf. Laufen die Förderungen aus, verteuert sich die monatliche Rate empfindlich (in einem uns bekannten Fall auf das dreifache der Miete zum Kaufzeitpunkt)!

Beim Kauf ist zwar keine Umsatzsteuer zu bezahlen, allerdings entfällt mit Eigentumsbegründung auch der Anspruch auf Wohnbeihilfe.

Wer nicht kauft, bekommt die Anzahlung zurück, reduziert um einem Abschlag von 1% pro Jahr.

Wer profitiert?

Für die Bauträger bieten Mietkaufobjekte den Vorteil, dass sie ihre Wohnungen schneller auf den Markt bringen. Das Risiko, dann nicht zahlen zu können, überlässt man den Käufern, die sich mit der Mietkaufwohnung oft einen Schuldenberg fürs Leben anlachen...