

Pensionssicherung durch Vorsorgewohnungen.

Eine interessante Option, die künftige Pension aufzubessern.

Bei Vorsorgewohnungen erwirbt der Anleger Eigentum an einer Wohnung und steht im Grundbuch. Beim „Pensionsvorsorgemodell“ vermietet der Investor die Wohnung und sichert sich so laufende Einnahmen. Zur Risikoabwägung sollte allerdings vor jedem Investment ein unabhängiger Experte (Steuerberater) beigezogen werden.

Professor Helmut Kramer, Ex-Wifo-Chef, stellte in seiner Studie „Lehren aus der Finanzkrise“ fest: Die Finanzkrise hat bei kapitalmarktorientierten Finanzanlagen zu einem großen Vertrauensverlust geführt. Wohnungseigentum bleibt attraktiv ...“.

Steuervorteile und Risiken auf einen Blick.

Der Investor wird – sofern er die Wohnung umsatzsteuerpflichtig an Private vermietet – vorsteuerabzugsberechtigt. Das heißt im Klartext, dass die Wohnung zum Nettoverkaufspreis erworben wird. Er kann sich auch von sämtlichen Rechnungen, die seine vermietete Wohnung betreffen (Kaufpreis, Reparaturkosten, Rechts- und Beratungskosten, Wärmelieferung, etc.) die Umsatzsteuer vom Finanzamt zurückholen. Im Gegenzug muss der Investor jedoch von seinen Mieteinnahmen die Umsatzsteuer an das Finanzamt abführen und regelmäßige Umsatzsteuervoranmeldungen und Umsatzsteuerjahreserklärungen beim Finanzamt einreichen.

Im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung kann der Investor

- die Zinsen für die Finanzierung (Fremdkapitalzinsen),
- die Afa (Absetzung für Abnutzung) und
- sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Vermietung

als Werbungskosten geltend machen. Sie vermindern die Steuerbemessungsgrundlage.

Der Investor muss sämtliche Aufwendungen (Finanzierungskosten, Reparaturaufwendungen, Abschreibung der Herstellungskosten, Rechts- und Beratungskosten) und Erträge (Mieterlöse), die aus der Bewirtschaftung seiner Vorsorgewohnung resultieren, in die Einkommensteuererklärung aufnehmen.

Aus steuerlicher Sicht ist zu beachten, dass zwischen Erwerb und Wiederverkauf der Wohnung mindestens ein Zeitraum von 10 Jahren vergehen soll, da sonst der Gewinn aus der Veräußerung (Differenz zwischen Anschaffungskosten und Veräußerungspreis) einer Besteuerung unterliegt. Nach Ablauf von 10 Jahren sind Gewinne einkommensteuerfrei.

Exkurs: Anschaffung einer sanierungsbedürftigen Altwohnung.

Bei Anschaffung einer sanierungsbedürftigen Vorsorgewohnung oder bei hohem Fremdfinanzierungsgrad der Investition werden zu Beginn der Vermietungstätigkeit die Aufwendungen oftmals die Mieterlöse übersteigen. Dieser Verlust aus der Vermietungstätigkeit kann mit anderen Einkunftsquellen des Investors (wie etwa Einkünfte aus einer unselbstständigen Tätigkeit oder Gewinn aus einem Gewerbebetrieb) verrechnet werden und kürzt damit die Bemessungsgrundlage für die Einkommensteuer.

Achtung!

Damit diese Verlustverrechnung jedoch nicht ausufert, legt die Finanzverwaltung an die Vermietung von Immobilien einen strengen Maßstab an.

Verluste aus dieser Vermietungstätigkeit werden demzufolge nur dann akzeptiert, wenn der Investor langfristig das Erzielen von Gewinnen aus der Vermietungstätigkeit plant und dieses Ziel auch tatsächlich und erfolgreich verfolgt. Das heißt im Klartext, dass die erzielten Mieteinnahmen die geltend gemachten Werbungskosten innerhalb eines absehbaren Zeitraums übersteigen müssen.

Ob und wie sich das Projekt für den Investor letztlich wirklich rechnet - abgesehen von oben dargestellten steuerlichen Aspekten - hängt von folgenden Faktoren maßgeblich ab:

- vom Kaufpreis,
- dem Verhältnis Kaufpreis zu Miethöhe,
- vom Finanzierungsmix – dem Verhältnis Eigen- zu Fremdkapital,
- vom Mietertrag (Zeiten, in denen die Wohnung leer steht) vermindern den Ertrag)
- vom Wiederverkaufswert.

Die geografische Lage einer Wohnung, die Verkehrsanbindung an ein öffentliches Verkehrsnetz (z.B. U-Bahnnahe) und die Nahversorgung sind entscheidende Faktoren, die die Attraktivität der Wohnen für künftige Mieter maßgeblich beeinflussen und das Leerstehtisiko mindern. Hinsichtlich Quadratmeter empfehlen Experten eine Wohnungsgröße zwischen 30 m² und 55 m² – in diesen Größenklassen ist eine nachhaltige Vermietung am besten zu erzielen.

Eine Vorsorgewohnung kann für den einen eine wirklich lukrative Möglichkeit eines Vermögensaufbaues und Pensionsvorsorge sein. Im anderen Fall kann sich aber bei genauer Betrachtung zeigen, dass man besser die Finger davon lassen sollte.



Tipp von Steuerberater Mag. Tiefengraber

Da eine Investition in Vorsorgewohnungen nur langfristig sinnvoll ist und die steuerlichen Auswirkungen komplex sind und wesentlich auf die individuelle Situation des Anlegers abstellen (z.B. Steuerklasse), sollten Investoren, die die Anschaffung einer Vorsorgewohnung planen, vor der Investition unbedingt fachmännischen Rat einholen.

In diesem Sinne: reden Sie mit uns.