

KAMMER DER
WIRTSCHAFTSTREUHÄNDER

Mag. Christian Klausner ist
Steuerberater und Wirtschaftsprüfer in Wien

Vorsorgewohnungen – Steuern sparen?

Investieren in Vorsorgewohnungen ist in Zeiten steigender Angst vor der Inflation und Verunsicherung, ob Sparguthaben bei gewissen Banken noch sicher sind, durchaus überlegenswert. Manchmal hat man jedoch den Eindruck, dass unter dem Titel „Vorsorgewohnung“ einfach Eigentumswohnungen überteuert verkauft werden.

Die Eigenkapitaldecke sollte nicht zu dünn sein, sonst läuft man aufgrund der hohen Zinsenbelastung und der übrigen laufenden Kosten Gefahr, steuerlich als „Liebhaber“ eingestuft zu werden, wodurch die steuerlichen Anfangsverluste aus der Vermietung nicht anerkannt würden. Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung der Vermietung als Einkunftsquelle ist, dass innerhalb von 20 Jahren ein Gesamtüberschuss aus der Vermietung erzielt wird.

Der Kaufpreis (inkl. Nebenkosten) ist aufzuteilen auf Grund und Gebäude. Die Grundkosten sind nicht abschreibbar, die Gebäudekosten sind grundsätzlich auf 67 Jahre abzuschreiben (1,5 % p.a.). Die Kosten der Fremdfinanzierung (inkl. Nebenkosten) sind ebenso wie die Kosten der Vermietung (Makler etc), Instandhaltung und Beratung im Jahr der Zahlung absetzbar.

In den ersten Jahren werden in der Regel steuerliche Verluste erzielt, die mit anderen positiven Einkünften gegen gerechnet werden können, wodurch ein Steuerstundungseffekt entsteht.

Ein steuerlicher Vorteil besteht darin, dass Gewinne aus einer späteren Veräußerung der Wohnung (nach Ablauf der 10-jährigen Spekulationsfrist) nicht steuerpflichtig sind.



ihre steuerberater
IHRE WIRTSCHAFTSBERATER