

# FAQ: Anleger-/ Vorsorgewohnung

## Allgemeines

### › Kann ich selbst in einer Anleger- oder Vorsorgewohnung wohnen?

Nein, die Wohnung muss für mindestens 20 Jahre und bis zum Erreichen des steuerlichen Totalüberschusses vermietet werden, um keine steuerlichen Nachteile zu erleiden.

### › Kann ich an einen Angehörigen vermieten?

Ja, wenn die Miete marktüblich ist und einem Fremdvergleich standhält und der Angehörige sich die Miete leisten kann.

### › Gibt es bei Raiffeisen Wohnbau Vorsorgewohnungen eine Mietengarantie oder ein Mietenpool?

Nein, dies wird von Raiffeisen Wohnbau nicht angeboten.

## Finanzierung

### › Wie viele Eigenmittel muss ich einbringen?

Ein Anteil von ca. 30 % ist empfehlenswert.

### › Kann ich mit den Mieteinnahmen die Kreditraten abdecken?

Das ist erst bei einem Eigenmittelanteil ab ca. 50 % möglich.

### › Bietet Raiffeisen Wohnbau eine Finanzierung an?

Ja, in Kooperation mit den Raiffeisenbanken bzw. der Raiffeisen Bausparkasse.

## Steuerliches

### › Welche steuerlichen Vorteile bietet der Erwerb einer Vorsorgewohnung?

**Umsatzsteuer:** Aufgrund des Vorsteuerabzuges erfolgt der Erwerb der Vorsorgewohnung zum Nettokaufpreis.

**Einkommensteuer:** Von den steuerpflichtigen Mieterträgen können die Werbungskosten (Kreditzinsen, Abschreibung, Steuerberatungskosten usw.) abgezogen werden. Daraus können in den ersten Jahren Verluste resultieren, welche mit positiven Einkünften verrechenbar sind.

### › Wann kann ich die Vorsorgewohnung verkaufen?

Sinnvollerweise nach 20 Jahren (ansonsten Vorsteuerkorrektur) und Erreichen des steuerlichen Totalüberschusses.

Die Einkünfte aus der Veräußerung einer Vorsorgewohnung unterliegen einem Steuersatz von 30 % (Immobilienvertragssteuer), sofern kein Antrag auf Besteuerung nach dem Tarif (Regelbesteuerung) gestellt wird.