

Veranlagten oder vorsorgen



Wohnungen von Raiffeisen Wohnbau mit Zukunft.

Veranlagung und Vermietung

Der Kauf einer Eigentumswohnung in Vermietungsabsicht gewinnt zunehmend an Bedeutung. Eine solche Anleger- oder Vorsorgewohnung eignet sich hervorragend als zusätzliche Einkommensquelle in der Pension.

Aufgrund der zu erwartenden Wertsteigerung bei Immobilien und der laufenden Indexierung der Mieteinkünfte profitieren Sie von den Vorteilen einer vermögensbildenden Investition.



Die geeignete Wohnung

Als Anleger- oder Vorsorgewohnung empfehlen wir eine kompakte und gut geschnittene Neubauwohnung im Erstbezug. Diese kann ein, zwei oder drei Zimmer haben. Die für eine rasche und nachhaltige Vermietung optimale Größe liegt in etwa zwischen 45 m² und 60 m² Wohnfläche.

- **Lage:** Entscheidend ist ein Standort mit guter öffentlicher und privater Verkehrsanbindung sowie mit umfassenden Möglichkeiten zur Nahversorgung.
- **Ausstattung:** Neben einem funktionalen Grundriss sollten Sie bei der Wahl Ihrer Vorsorgewohnung darauf achten, dass sie über eine voll eingerichtete Küche, ein gut ausgestattetes Bad sowie Parkettböden, großformatige Fliesen und hochwertige Armaturen verfügt.

Die Höhe Ihres Zusatzeinkommens

Die zu erwartende Rendite wird von den folgenden Faktoren beeinflusst:

- **Kaufpreis:** Lage, Größe, Grundriss und Ausstattung einer Wohnung bestimmen sowohl den Kaufpreis als auch die Miete. Aus dem Verhältnis von Kaufpreis und Miethöhe ergibt sich Ihre Rendite.
- **Finanzierungsmix:** Das Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital sollte entsprechend Ihrem Veranlagungsziel individuell bestimmt werden.
- **Mietertrag:** Maßstab für die zu erwartende Miethöhe ist der marktübliche Mietpreis.



Steuerliche Aspekte

› Erwerb zum Nettokaufpreis

Durch die Vermietungsabsicht werden Sie als Wohnungseigentümer Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes, d. h. Sie können die im Kaufpreis enthaltene Umsatzsteuer als Vorsteuer zum Abzug bringen und erwerben die Wohnung somit zum Nettokaufpreis.

› Einkommensteuervorteile

Die Zinsen aus der Finanzierung des Kaufpreises können Sie nach Bezahlung des Kaufpreises und noch vor Beginn der Vermietung im Rahmen Ihrer Einkommensteuererklärung als Werbungskosten geltend machen und mit anderen Einkünften verrechnen. Die sich daraus ergebende Steuergutschrift verbessert die Rendite Ihrer Vorsorgewohnung.

Ab Vermietungsbeginn können Sie zusätzlich zu den Zinsen aus der Finanzierung des Kaufpreises auch die Abschreibung für Abnutzung im Rahmen der Werbungskosten geltend machen. In den ersten Jahren der Vermietung werden – abhängig von der gewählten Finanzierung – die Werbungskosten die Mieteinkünfte übersteigen. Der Ausgleich mit anderen Einkünften führt zu entsprechenden Steuergutschriften und damit zu einer weiteren Renditeverbesserung.

› Totalüberschuss

Zur steuerlichen Anerkennung des Modells, insbesondere der Verluste in den Anfangsjahren und der daraus resultierenden Steuergutschrift, ist dem Finanzamt glaubhaft zu machen, dass die erzielten Mieteinnahmen die geltend gemachten Werbungskosten innerhalb eines absehbaren Zeitraumes übersteigen werden.

› Veräußerung der Anleger- / Vorsorgewohnung.

Bei der Veräußerung einer Vorsorgewohnung im Privatbesitz liegt grundsätzlich ein steuerpflichtiges Veräußerungsgeschäft vor. Die Einkünfte aus der Veräußerung einer Vorsorgewohnung unterliegen einem Steuersatz von 30% (Immobilienveräußerungsteuer), sofern kein Antrag auf Besteuerung nach dem Tarif gestellt wird.

Das Servicepaket von Raiffeisen Wohnbau

Wir bieten Ihnen ein komplettes Dienstleistungspaket und minimieren so Ihren Verwaltungsaufwand.

Unsere Leistungen im Überblick:

- › Optimale Ausstattung der Anleger- oder Vorsorgewohnung für die Vermietung (z.B. Parkettböden, Fußbodenheizung)
- › Koordination und Unterstützung bei der vertraglichen und rechtlichen Abwicklung
- › Organisation der Erstvermietung, auf Wunsch auch Folgevermietung
- › Organisation der Aufbereitung der Unterlagen für die jährliche Einkommensteuererklärung





Raiffeisen Wohnbau

1190 Wien, Mooslackengasse 12

6020 Innsbruck, Südtiroler Platz 8

t | +43 1 716 01-8241

e | immobilien@raiffeisen-wohnbau.at

w | raiffeisen-wohnbau.at

