Vorsorgewohnungen von Raiffeisen WohnBau mit Zukunft.

www.raiffeisen-wohnbau.at

Stand: 10.2016

Veranlagung und Vermietung.

Der Kauf einer Eigentumswohnung in Vermietungsabsicht gewinnt zunehmend an Bedeutung. Eine solche 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 Vorsorgewohnung empfehlen wir eine Zwei-Zimmer-Neubauwohnung im Erstbezug. 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 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 und Parkettböden 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.

Das Servicepaket von Raiffeisen WohnBau.

Wir bieten Ihnen ein komplettes Dienstleistungspaket und minimieren so Ihren Verwaltungsaufwand. Unsere Leistungen im Überblick:

- Optimale Ausstattung der Vorsorgewohnung für die Vermietung
- Koordination und Unterstützung bei der vertraglichen und rechtlichen Abwicklung
- Erstvermietung, auf Wunsch auch Folgevermietung
- Aufbereitung der Unterlagen für die jährliche Einkommensteuererklärung

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, sodass der Ausgleich mit anderen Einkünften wieder zu entsprechenden Steuergutschriften und damit zu einer weiteren Renditeverbesserung führt.

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 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 %, sofern kein Antrag auf Besteuerung nach dem Tarif gestellt wird (sogenannte Immobilienertragsteuer).

Raiffeisen WohnBau

Raiffeisen-Leasing
Mooslackengasse 12
1190 Wien
t | +43 1 716 01-8241
f | +43 1 716 01-98241
e | immobilien@rl.co.at
w | www.raiffeisen-wohnbau.at

Raiffeisen WohnBau ist eine Marke der Raiffeisen-Leasing.

Aktuelle Immobilien-Projeke

- Quality Living im urbanen Margareten. | 1050 Wien, Stolberggasse 41–43
- Quality Living im attraktiven Mariahilf. | 1060 Wien, Garbergasse 9
- Quality Living im lebenswerten Mariahilf. | 1060 Wien, Gumpendorfer Straße 123
- Quality Living beim Kutschkermarkt. | 1180 Wien, Theresiengasse 53–55
- Quality Living beim Kutschkermarkt². | 1180 Wien, Kreuzgasse 10
- Quality Living in der trendigen Donaustadt. | 1220 Wien, Wagramer Straße 120
- Quality Living beim Liesinger Platzl. | 1230 Wien, Perchtoldsdorfer Straße 7
- Quality Living 7 vor Wien. | 2100 Korneuburg, Vera-Frankl-Straße 7-13
- Quality Living im dörflich idyllischen Igls. | 6080 Innsbruck Igls, Badhausstraße 11

QUALITY LIVING

Impressum: Medieninhaber: Raiffeisen-Leasing GmbH, 1190 Wien, Hersteller: Alexis Vrachoritis – Druckerei, 1030 Wien, Verlagsort: Wien, Herstellungsort: Wien,
Foto: Irene Schanda, hugerstudio.at, fotolia.com, Stand: Oktober 2016