



# FAQ: ANLEGER- / VORSORGEWOHNUNG

## ALLGEMEINES

---

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

Nein, die Wohnung muss für mindestens 20 Jahre 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. So entstehen in den ersten Jahren Verluste, die mit anderen Einkünften ausgeglichen werden können.

### **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 % (Immobilienversteuerung), sofern kein Antrag auf Besteuerung nach dem Tarif (Regelbesteuerung) gestellt wird.