


VORSORGEWOHNUNGEN IM STEUERRECHT



Ein Projekt von  und **SORAVIA**

www.danubeflats.at

Photo by SOB

VORSORGEWOHNUNGEN IM STEUERRECHT

VORSORGEWOHNUNGEN

Die Entwicklungen der letzten Jahre auf den internationalen Finanzmärkten haben gezeigt, dass es sinnvoll ist, zumindest einen Teil seines Vermögens in Immobilien anzulegen. So bieten Immobilieninvestitionen durch steuerliche Anreize, Wertbeständigkeit sowie die Aussicht auf Wertsteigerung eine gewisse Sicherheit für die Zukunft (z.B. Pensionsvorsorge). Insbesondere Vorsorgewohnungen haben sich daher in den letzten Jahren zu einem selbständigen Finanzprodukt entwickelt.

Bei Vorsorgewohnungsprojekten erwerben Anleger im Rahmen der Errichtung von Gebäuden unmittelbar Wohnungseigentum an bestimmten Wohneinheiten. Nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgt die Vermietung.

Die Vorsorgewohnung als Teil des Altersvorsorge-Konzeptes ist eine aus Eigen- und/oder Fremdmitteln finanzierte Eigentumswohnung, die langfristig vermietet wird. Mit den Mieteinnahmen wird die Rückzahlung des Fremdkapitals finanziert, sodass spätestens bei Pensionsantritt eine schuldenfreie Immobilie vorhanden ist. Somit dienen die später erzielten Mieteinnahmen zur Pensionsaufbesserung.

Der letztendliche Ertrag einer Vorsorgewohnung ergibt sich durch eine Kombination aus

- ▶ Mieteinnahmen,
- ▶ Wertsteigerung und
- ▶ Nutzung steuerlicher Vorteile

IHRE VORTEILE

- ▶ **+39%** bei den Wohnungspreisen seit 2010
- ▶ **+7,6%** Nachfrage nach Mietwohnungen in zentraler Lage in 2017
- ▶ **+21%** bei den Mietpreisen seit 2010

ANSCHAFFUNG

- ▶ Grunderwerbsteuer: 3,5% vom Kaufpreis
- ▶ Eintragungsgebühr: 1,1% vom Kaufpreis
- ▶ Ankauf mit oder ohne Umsatzsteuer möglich

EINKOMMENSTEUER

- ▶ Mieteinnahmen aus Vorsorgewohnungen sind außerbetriebliche Einkünfte gemäß § 28 Abs. 1 Z 1 EStG
- ▶ Die Einkünfte sind mittels Überschussrechnung nach dem Zufluss-Abfluss-Prinzip zu erfassen
- ▶ Jährliche AfA i.H.v. 1,5% der anteiligen Gebäude-Anschaffungskosten inkl. Nebenkosten (meist 30:70-Aufteilung von Grund- und Gebäudeanteil)
- ▶ Finanzierungszinsen und -nebenkosten sowie Instandhaltungsaufwendungen sind als Werbungskosten abzugsfähig
- ▶ Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegen dem progressiven Einkommensteuertarif
- ▶ Ein Verlustausgleich mit anderen Einkunftsarten (z.B. nicht-selbständige Arbeit) ist möglich (Achtung jedoch bei Liebhaberei!)
- ▶ Ein Verlustvortrag ist nicht möglich

UMSATZSTEUER

- ▶ Die Vermietung zu Wohnzwecken unterliegt einem Umsatzsteuersatz von 10%
- ▶ Für Aufwendungen in Zusammenhang mit der Vermietung (Kaufpreis, laufende Ausgaben), kann die Vorsteuer zum Abzug gebracht werden
- ▶ Kleinunternehmer (Umsatz < EUR 30.000) sind allerdings von der Umsatzsteuer befreit. Ihnen steht somit auch kein Vorsteuerabzug zu (Option zur Umsatzsteuerpflicht ist jedoch möglich)
- ▶ Geltend gemachte Vorsteuern sind bei Eigennutzung oder Verkauf ohne USt anteilig zu korrigieren

VERANLAGUNG

- ▶ Die erstmalige Vermietung einer Vorsorgewohnung ist beim zuständigen Finanzamt anzuzeigen
- ▶ Das Finanzamt erteilt eine Steuernummer zwecks Veranlagung zur Einkommens- und Umsatzsteuer
- ▶ Auf Antrag wird eine Umsatzsteueridentifikationsnummer erteilt

PRIVATNUTZUNG

- ▶ Bei ausschließlich privater Nutzung dürfen keine Werbungskosten bzw. Abschreibungen geltend gemacht werden
- ▶ Bei anfänglicher Vermietung und anschließender Privatnutzung besteht das Risiko einer rückwirkenden Liebhabereibetrachtung

LIEBHABEREI

- ▶ Wird innerhalb eines absehbaren Zeitraums kein Gesamtüberschuss (kumulierte Einnahmen übersteigen die kumulierten Werbungskosten) erzielt, liegt Liebhaberei vor
- ▶ Dies hätte die (allenfalls rückwirkende) Aberkennung der steuerlichen Verluste zur Folge (und damit auch eine Nachversteuerung)
- ▶ Der Gesamtüberschuss ist zu prognostizieren
- ▶ Der Prognosezeitraum beträgt 20 Jahre zuzüglich 3 Jahre für Anlaufverluste
- ▶ Die Miethöhe ist so anzusetzen, dass mit einem Gesamtüberschuss über den genannten Zeitraum zu rechnen ist
- ▶ Veräußerungsüberschüsse sind nicht zu berücksichtigen

VERÄUSSERUNG

- ▶ Die Veräußerung der Vorsorgewohnung unterliegt der Immobilienertragsteuer von 30%
- ▶ Alternativ kann ein Antrag auf Regelbesteuerung (Besteuerung zum progressiven Tarif) gestellt werden
- ▶ Bei Nutzung als Hauptwohnsitz (2 Jahre ab Anschaffung oder in 5 der letzten 10 Jahre) entfällt die Immobilienertragsteuer
- ▶ Ein Veräußerungsverlust ist nur mit Gewinnen aus anderen Grundstücksveräußerungen bzw. teilweise mit zukünftigen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ausgleichsfähig

SCHENKUNG/ERBSCHAFT

- ▶ Keine Schenkungs- oder Erbschaftssteuer
- ▶ Begünstigte Grunderwerbsteuer (Stufentarif und günstiger Grundstückswert)

BDO IMMOBILIEN

Die Professionalisierung der Immobilienbranche, ihre Internationalisierung und die Steigerung der Transaktionsvolumina haben nicht nur zu einer Weiterentwicklung der Methoden und Standards geführt. Sondern auch zu einer steigenden Komplexität immobilien wirtschaftlicher Fragestellungen. Isolierte Betrachtungsweisen werden dieser zunehmenden Komplexität nicht länger gerecht. Vielmehr ist eine ganzheitliche, interdisziplinäre Betrachtungsweise rund um die Immobilie erforderlich, um die künftigen Herausforderungen des Immobilienmarktes zu meistern.

Um den steigenden Anforderungen zu begegnen, wird im BDO Competence Center Immobilien das immobilien spezifische Know-how der Fachbereiche Audit, Tax, Advisory sowie Business Services & Outsourcing gebündelt. Unsere Experten verfügen über umfangreiche Branchenexpertise und besitzen die notwendige langjährige Erfahrung, um Sie professionell, kompetent und maßgeschneidert bei Ihren Fragestellungen zu unterstützen.



Durch die Vernetzung unseres Know-hows wird sichergestellt, dass alle Problemstellungen kompetent erfasst und zu einem ganzheitlichen Lösungskonzept verarbeitet werden. Aus den gewonnenen Erkenntnissen sind Schlussfolgerungen und Handlungsoptionen für Sie klar ersichtlich.

ÜBER BDO

Als Ihr lokaler Partner im globalen BDO Netzwerk finden wir für Sie rasch und effizient individuelle Lösungen in den Bereichen Audit, Tax, Advisory sowie Business Services & Outsourcing. Sie profitieren von einem dynamischen Unternehmen mit Tradition, das Ihnen Ihre persönliche Ansprechpersonen für alle Fragen garantiert. Diese stehen mit voller Leidenschaft an Ihrer Seite und koordinieren unsere Spezialistinnen und Spezialisten. Sowohl in Österreich, als auch weltweit in mehr als 162 Ländern.



CHRISTOPH PRAMBÖCK

Partner
+43 1 537 37
vorsorgewohnungen@bdo.at



BERND WINTER

Partner
+43 1 537 37
vorsorgewohnungen@bdo.at



WOLFGANG MADER

Partner
+43 1 537 37
vorsorgewohnungen@bdo.at



FRANZ-STEFAN STOCKBAUER

Manager
+43 1 537 37
vorsorgewohnungen@bdo.at



MARLIES MUCK

Managerin
+43 1 537 37
vorsorgewohnungen@bdo.at



ALEXANDER SEKOT

Manager
+43 1 537 37
vorsorgewohnungen@bdo.at

BDO Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und
Steuerberatungsgesellschaft

QBC 4 - Am Belvedere 4
(Eingang Karl-Popper-Straße 4)
1100 Wien

BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft ist Mitglied von BDO International Limited und gehört zum internationalen BDO Netzwerk voneinander unabhängiger Mitgliedsfirmen. BDO ist der übergreifende Markenname für das BDO Netzwerk und für jede seiner Mitgliedsfirmen. Dieses Dokument wurde mit Sorgfalt erstellt, ist aber allgemein gehalten und kann daher nur als Erstinformation angesehen werden. Es ist somit nicht geeignet, konkreten Beratungsbedarf abzudecken, sodass die hier enthaltenen Informationen nicht verwertet werden sollten, ohne zusätzlichen professionellen Rat einzuholen. Bitte wenden Sie sich an die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BDO Austria GmbH, um die hier erörterten Themen unter Bedachtnahme Ihrer spezifischen Beratungssituation zu besprechen. Die BDO Austria GmbH, deren Partnerinnen und Partner, Angestellte und Vertreterinnen und Vertreter übernehmen keinerlei Haftung oder Verantwortung für Schäden, die sich aus einem Handeln oder Unterlassen im Vertrauen auf die hier enthaltenen Informationen oder darauf gestützte Entscheidungen ergeben.

© BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft 2020. Alle Rechte vorbehalten.

bdo.at