

## **Pensionssicherung durch Vorsorgewohnungen**

**Bei Vorsorgewohnungen erwirbt der Anleger Eigentum an einer Wohnung, er steht im Grundbuch und kann mit der Wohnung - unter Berücksichtigung der gesetzlichen Schranken des Mietrechtes und Wohnungseigentumsgesetzes – schalten und walten wie er will.**

Aus steuerlicher Sicht ist zu beachten, dass zwischen Erwerb und Wiederverkauf der Wohnung mindestens ein Zeitraum von 10 Jahren vergehen soll, da sonst der Gewinn aus der Veräußerung (Differenz zwischen Anschaffungskosten und Veräußerungspreis) einer Besteuerung unterliegt. Somit ist jedenfalls ein langfristiges Halten der Wohnung ratsam. Zum „Pensionsvorsorgemodell“ wird die Wohnung dann, wenn der Investor diese an Fremde vermietet und sich aus dieser Vermietungstätigkeit laufende Einnahmen erzielen lassen. Daher sollte bei Anschaffung einer Vorsorgewohnung der „Vermietbarkeit“ des Objektes sowie der voraussichtlichen Entwicklung der Mieten im geografischen Umfeld der Wohnung zentrale Bedeutung beigemessen werden.

### **Investor als Vermieter**

Tritt der Investor als Vermieter auf, ergeben sich aus steuerlicher Sicht interessante Gestaltungsmöglichkeiten, aber auch zu beachtende Risiken:

Einerseits wird der Investor – sofern er die Wohnung umsatzsteuerpflichtig an Private vermietet – vorsteuerabzugsberechtigt. Er kann sich also von sämtlichen Rechnungen, die seine vermietete Wohnung betreffen (Kaufpreis, Reparaturkosten, Rechts- und Beratungskosten, Wärmelieferung, etc.) die Umsatzsteuer vom Finanzamt zurückholen. Im Gegenzug dafür muss der Investor jedoch von seinen Mieteinnahmen die Umsatzsteuer an das Finanzamt abführen. Je nach Umfang der Vermietungstätigkeit ergibt sich somit für den Vermieter die Verpflichtung, regelmäßige Umsatzsteuervoranmeldungen und Umsatzsteuerjahreserklärungen beim Finanzamt einzureichen.

Zudem sind beim Investor sämtliche Aufwendungen (Finanzierungskosten, Reparaturaufwendungen, Abschreibung der Herstellungskosten, Rechts- und Beratungskosten) und Erträge (Mieterlöse), die aus der Bewirtschaftung seiner Vorsorgewohnung resultieren, in die Einkommensteuererklärung aufzunehmen.

### **Anschaffung einer sanierungsbedürftigen Vorsorgewohnung**

Bei Anschaffung einer sanierungsbedürftigen Vorsorgewohnung oder bei hohem Fremdfinanzierungsgrad der Investition werden zu Beginn der Vermietungstätigkeit die Aufwendungen oftmals die Mieterlöse übersteigen. Dieser Verlust aus der Vermietungstätigkeit kann mit anderen Einkunftsquellen des Investors (etwa Einkünfte aus einer unselbstständigen Tätigkeit oder Gewinn aus einem Gewerbebetrieb) verrechnet werden und kürzt damit die Bemessungsgrundlage für die Einkommensteuer des Investors. Damit diese Verlustverrechnung jedoch nicht ausufert, legt die Finanzverwaltung an die Vermietung von Immobilien einen strengen Maßstab an. Verluste aus dieser Vermietungstätigkeit werden demzufolge nur dann akzeptiert, wenn der Investor langfristig das Erzielen von Gewinnen aus der Vermietungstätigkeit plant und dieses Ziel auch tatsächlich und erfolgreich verfolgt.

**Tipp:** Da eine Investition in Vorsorgewohnungen nur langfristig sinnvoll ist und die steuerlichen „Nebenwirkungen“ zahlreich und komplex sind, sollten „Immobilienneulinge“, welche die Anschaffung einer Vorsorgewohnung planen, vorab unbedingt fachmännischen Rat einholen!