



Wirtschaftsprüfung &
Steuerberatung

Vorsorgewohnungen

Definition und steuerliche
Betrachtung

Bauherrmodell vs. Vorsorgewohnung

Bauherrmodell

- Gründung einer eigenen Gesellschaft
- Miteigentümer investieren in ein Bauprojekt
- Ergebnisse werden anteilig zugewiesen
- Gute Quadratmeterpreise aufgrund von Förderungen
- Steuerliche Vorteile: Vorsteuerabzug und Steuerstundung

Vorsorgewohnung

- Der Investor ist Einzelunternehmer
- Er investiert alleine in eine Wohnung; Alleineigentum
- Ihm allein wird das gesamte Ergebnis zugerechnet
- Steuerliche Vorteile: Vorsteuerabzug und Steuerstundung (in geringem Ausmaß)

Steuerliche Behandlung der Vorsorgewohnung ⁽¹⁾

Einkommensteuerrechtliche Fragen:

Einnahmen: Mieterlöse, Betriebskostenkonto

Werbungskosten: werden den Einnahmen gegenüber gestellt, folgende können anfallen:

- *Anschaffungskosten, Absetzung für Abnutzung:* Verteilung der Anschaffungskosten über die Nutzungsdauer
- *Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung:* Sofortaufwand oder Verteilung über 10 Jahre bzw. Restnutzungsdauer
- *Betriebskosten:* trägt der Mieter
- *Sonstige Werbungskosten:* Fremdkapitalzinsen, Kreditgebühren

Steuerliche Behandlung der Vorsorgewohnung (2)

Umsatzsteuerrechtliche Fragen:

- **Grundsätzlich:** Mieterlöse sind mit 10% Umsatzsteuer zu belasten
- **Befreiung:** Kleinunternehmerregelung bei Umsätzen unter Euro 30.000,00 pro Jahr
- Möglichkeit des **opting in:** Unter einem Umsatz von Euro 30.000,00 kann freiwillig mit Umsatzsteuer verrechnet werden
- **Vorsteuerabzug:** Nur möglich, wenn die Miete mit Umsatzsteuer verrechnet wird
- **10-Jahres-Regel:** 10 Jahre nachdem die Vorsteuer von Anschaffungskosten oder Investitionen (Um- und Ausbauten) abgezogen wurde, kann zum Kleinunternehmer gewechselt werden.

Steuerliche Behandlung der Vorsorgewohnung ⁽⁴⁾

Liebhaberei:

- Innerhalb von 20 Jahren muss ein Gesamtüberschuss erzielt werden
- Dazu ist eine Prognoserechnung zu erstellen
- Steuerliche Folgen der Liebhaberei: Aberkennung eventuell bereits verrechneter Verluste, Unbeachtlichkeit eventuell entstehender Gewinne