

Was Sie bei Vorsorgewohnungen beachten sollten

Wie soll eine Vorsorgewohnung aussehen und welche Lagekriterien sind wichtig?

Eine Vorsorgewohnung soll eine bezugsfertige und best-ausgestattete Wohnung mit zwei bis drei Zimmern und mit 40 bis 75 Quadratmeter Wohnfläche sein. Ein voll ausgestattetes Bad, eine Toilette, eine Küche mit Küchengeräten, ein Kellerabteil, ein Garagenplatz und vorzugsweise eine Fernwärme-Heizung sollten vorhanden sein. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur, eine gute Verkehrsanbindung - vorzugsweise mit U-Bahn-Anschluss - und gute Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe aus.

In welcher Steuerprogression sollten Sie sein?

Mit dem Kauf einer Vorsorgewohnung sind fünf Steuereffekte verbunden. Diese Steuereffekte können Sie unabhängig von Ihrer Einkommenssteuer-Progressionsstufe nutzen.

Wie viel Eigenmittel benötigen Sie zum Erwerb einer Vorsorgewohnung?

Der Eigenmittelanteil am Kaufpreis inklusive Garagenplatz und Nebenkosten sollte bei etwa 35 bis 45 Prozent liegen. Bis zu drei sogenannte Sondertilgungen für den Kredit können in den ersten zehn Jahren ab Investitionsbeginn eingebracht werden. Voraussetzung für steuerlich anerkannte Sondertilgungen ist, dass diese Sondertilgungen bereits zu Beginn hinsichtlich Betrag, Zeitpunkt und Herkunft bekannt sind. Als Käufer einer Vorsorgewohnung können Sie Aufwendungen, die mit deren Erwerb und mit deren Betrieb in Zusammenhang stehen als Werbungskosten steuerlich geltend machen. Beispielsweise gelten die Zinsen für einen Kredit, den Sie für den Kauf der Vorsorgewohnung aufnehmen, als Werbungskosten-Aufwand. Die Zinsen für den Kredit werden somit zur Gänze als steuerlicher Absetzbetrag anerkannt.

Was gilt als Werbungskosten-Aufwand und was ist steuerlich absetzbar?

- Kreditzinsen
- Finanzierungsnebenspesen
- Abschreibung für Abnutzung (AfA) der Wohnung auf 67 Jahre (1,5 % pro Jahr)
- Abschreibung für Abnutzung (AfA) der Küche und -geräte auf 10 Jahre (10 % pro Jahr)
- Alle Aufwendungen wie Hausverwaltungsentgelt, Treuhänderkosten oder Ähnliche
- Erhaltungsaufwand

Wie lange haben Sie Zeit einen steuerlichen Totalgewinn zu erzielen und was genau ist der steuerliche Totalgewinn?

Sie haben bis zu 20 Jahre Zeit, um einen steuerlichen Totalgewinn zu erzielen. Wir errechnen Ihnen kostenlos mit einer maßgeschneiderten Planungsrechnung bereits vor dem Kauf, in welchem Jahr Sie mit einem steuerlichen Totalgewinn rechnen können. In welchem Jahr Sie den steuerlichen Totalgewinn erzielen ist zum erheblichen Teil davon abhängig, ob und in welcher Höhe Sie einen Kredit für den Kauf der Vorsorgewohnung aufnehmen. Als Faustregel gilt, dass bei etwa 60 Prozent Eigenmittel und 10 Jahren Kreditlaufzeit im 12. oder 13. Jahr der steuerliche Totalgewinn erreicht werden kann.

Was passiert, wenn während der Laufzeit ein direkter Verwandter in die Vorsorgewohnung als Eigennutzer einziehen möchte?

Jeder Verwandte darf die Vorsorgewohnung mieten, sofern diese Vermietung zu einem Fremdvergleich standhaltenden marktüblichen Konditionen erfolgt. Eine Vermietung an Verwandte ist also auch vor Erreichen des steuerlichen Totalgewinnes möglich. Auch zu diesem Thema beraten wir Sie gerne ausführlich.