

DIE STEUEROPTIMALE ANLEGERWOHNUNG

Bei der Anschaffung von Wohnraum als Geldanlage gibt es steuerlich einiges zu überlegen.

TEXT: VERENA MARIA ERIAN, RAIMUND ELLER

Hauptangelpunkt ist die Umsatzsteuer. Diese kommt immer dann ins Spiel, wenn der Kauf direkt von einem Bauträger erfolgt oder der Verkäufer seinerzeit bei der Herstellung oder Anschaffung der Immobilie einen Vorsteuerabzug geltend machen konnte. Ist dies der Fall, dann besteht die Wahlmöglichkeit zwischen einem umsatzsteuerfreien oder einem umsatzsteuerpflichtigen Erwerb. Letzteres hat zur Folge, dass auch die künftig erzielten Mieteinnahmen der Umsatzsteuer zu unterwerfen sind. Das ist dann von Vorteil, wenn die daraus im Laufe der Zeit abzuführende Umsatzsteuer weniger ausmacht als die Ersparnis aus der beim Kauf geltend gemachten Vorsteuer.

Dies sei an folgendem Beispiel veranschaulicht: Eine Wohnung wird um 450.000 Euro angeboten. In diesem Preis stecken insgesamt 36.000 Euro an Umsatzsteuer, die der Bauträger für die Bauleistungen der Professionisten bezahlt hat. Dieser Betrag kann vom Finanzamt als Vorsteuer zurückgeholt werden, wenn der Bauträger seinerseits vom erzielten Verkaufspreis wiederum Umsatzsteuer an das Finanzamt bezahlt. In diesem Fall würde sich der Kaufpreis für den Anleger wie folgt darstellen: 450.000 Euro abzüglich darin enthaltene Umsatzsteuer aus Bauleistungen in Höhe von 36.000 Euro ergibt einen Nettokaufpreis von 414.000 Euro zuzüglich 20 Prozent Umsatzsteuer in Höhe von 82.800 Euro. Letztere kann sich der Käufer wiederum vom Finanzamt als Vorsteuer zurückholen, womit er sich gegenüber dem gelisteten Preis von 450.000 Euro im Zeitpunkt des Kaufes 36.000 Euro spart. Im Gegenzug muss er von den Mieteinnahmen zehn Prozent Umsatzsteuer abführen. Bei einer Monatsmiete von durchschnittlich abgezinst 1.100 Euro kommt in 20 Jahren insgesamt ein Barwert von 24.000 Euro an Umsatzsteuern zusammen, womit die Gesamtersparnis 12.000 Euro beträgt. Zudem können die 36.000 Euro sofort lukriert werden und reduzieren somit die Finan-



Die Ärztespezialisten vom Team Jünger: StB Mag. Dr. Verena Maria Erian und StB Raimund Eller

zierungskosten, während die Gegenposition scheinbar über 20 Jahre verteilt anfällt. Weiters können von diesen laufend zu bezahlenden Umsatzsteuern auch Vorsteuern aus den laufenden Kosten (Reparatur- und Instandhaltungsaufwand, Steuerberaterkosten etc.) in Abzug gebracht werden.

Neben diesen umsatzsteuerlichen Aspekten gilt es bei der Wahl der möglichen Kaufvarianten auch noch die Einkommensteuerbelastung zu optimieren. Dies gelingt durch Ansiedlung der Mieteinnahmen bei jemandem mit einem möglichst geringen Gesamteinkommen. Steuerideale Vermieter sind zum Beispiel studierende einkommenslose Kinder. Dies kann etwa mittels Fruchtgenusskonstruktion gelingen. Bei einem hohen Fremdkapitalanteil ist dies meist nicht notwendig, da sich die Steuerbemessungsgrundlage dann ohnehin stark reduziert.

WAS BLEIBT NETTO VON DEN MIETEN?

Die gute Nachricht: Aufgrund der hohen Anschaffungskosten fällt die Steuerbelastung bei einem hohen Fremdkapitalanteil häufig wesentlich geringer aus, als man meinen möchte. Das funktioniert wie folgt:

ANLAGENABSCHREIBUNG (AFA):

Im 1. Jahr können 4,5 Prozent des auf den Gebäudeanteil entfallenden Investments steuermindernd angesetzt werden. Im zweiten Jahr sind es 3 Prozent und ab dem dritten Jahr 1,5 Prozent. Im angeführten Beispielfall bleiben so im ersten Jahr von den Einnahmen mehr als 10.000 Euro steuerfrei.

ZINSEN:

Rechnet man im angeführten Beispiel mit 80 Prozent Fremdkapital, so fallen nach Berücksichtigung von Afa und Zinsen überhaupt erst nach zehn bis 15 Jahren Steuern an. Bei einer Laufzeit von 20 Jahren ergibt sich dann etwa im Jahr 15 bei einer Jahresmiete von angenommenen 17.000 Euro lediglich eine Steuer von 2.000 bis 3.000 Euro.

AUSBLICK:

Ist der Kredit nach 20 Jahren getilgt, kann mit Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen die Steuerbelastung weiterhin auch langfristig in Grenzen gehalten werden. Zudem kann nach Ablauf des Beobachtungszeitraumes von 20 Jahren bei Nettoumsätzen von maximal 35.000 Euro pro Jahr auf eine umsatzsteuerfreie Vermietung umgestellt werden. ■