



## Vorsorgewohnung vs. Anlagewohnung

Im allgemeinen Sprachgebrauch werden die beiden Begriffe oft verwechselt, bzw. könnte man glauben, es handelt sich um dasselbe. Jedoch gibt es, nicht nur steuerlich, erhebliche Unterschiede.

Bei einer **Vorsorgewohnung** wird dem Investor in der Regel eine Neubau-Eigentumswohnung verkauft, die im Anschluss vermietet wird. Der Ankauf erfolgt mit Eigen- oder Fremdkapital. Bei der Vorsorgewohnung kann der Vorsteuerabzug von den Anschaffungskosten geltend gemacht werden.

Einkommensteuerlich können bei der Vorsorgewohnung die Anschaffungskosten im Rahmen der AfA (Abschreibung für Abnutzung) auf 67 Jahre abgeschrieben werden.

Die gesamten Anschaffungskosten unterliegen der Grunderwerbssteuer sowie der Eintragungsgebühr ins Grundbuch.

Zielgruppe sind in erster Linie Selbstständige und unselbständig Erwerbstätige, die dem Höchststeuersatz unterliegen.

Bei der **Anlagewohnung** (oder Ertragswohnung) hingegen wird eine sanierungsbedürftige Altbau-Eigentumswohnung gekauft, die im Anschluss saniert und nach Sanierung vermietet wird.

Der Vorsteuerabzug kann von den Anschaffungskosten sowie den Sanierungsaufwendungen geltend gemacht werden, sofern die Wohnung in weiterer Folge mit Umsatzsteuer vermietet wird.

Die Anschaffungskosten sind im Rahmen der AfA auf 50 bzw. 67 Jahre abzuschreiben. Die Sanierungskosten hingegen sind schneller abschreibbar.

Instandhaltungsaufwand ist sofort abschreibbar, Instandsetzungskosten sind auf 10 Jahre und Herstellungsaufwendungen sind unter bestimmten Voraussetzungen auf 15 Jahre verteilt absetzbar (beispielsweise, wenn für die Sanierung eine Förderung gewährt wird = begünstigter Herstellungsaufwand).

Bei der Ertragswohnung unterliegen nur die Anschaffungskosten der Grunderwerbssteuer und der Eintragungsgebühr ins Grundbuch. Die Sanierungskosten sind nicht gebührenpflichtig. Dementsprechend sind hier die Anschaffungsnebenkosten geringer.