# Herrlich bauen

Das Investment in Vorsorgewohnungen ist zu langweilig, jenes in Zinshäusern oft zu teuer. Wer dennoch auf herzeigbare Renditen bei Immobilieninvestitionen hofft, liegt mit Bauherrenmodellen richtig.

VON ULRIKE MOSER

ie Wiener Steuerberaterin Karin Fuhrmann weiß, wovon sie spricht, wenn sie ihren Klienten die Investition in ein Bauherrenmodell empfiehlt. Denn Fuhrmann, Partnerin bei TPA Horwath, hat gemeinsam mit Kollegen selbst in gleich drei unterschiedliche Bauherrenmodelle investiert. Der Grund: "Man bekommt ein Immobilieninvestment mit vernünftiger Rendite und zahlt weniger Steuern", so die Expertin. Auch wenn Anbieter von Bauherrenmodellen mit der Steuerersparnis nicht werben dürfen, gibt sie doch den Ausschlag dafür, warum sich ein solches Investment tatsächlich lohnt vorausgesetzt, man bewegt sich in der höchsten Steuerklasse oder knapp darunter. Dann darf man sich über höhere Renditen als die derzeit marktüblichen freuen, am

Ende schaut dabei – je nach Modell – sogar eine Wohnung raus. Ein langer Atem ist dabei freilich vonnöten, ebenso wie etwas mehr Risikofreude als beim klassischen Modell der Vorsorgewohnungen (zum Vergleich der beiden Modelle siehe Überblick rechts).

Denn Bauherren müssen, im Gegensatz zu Eigentümern einer Vorsorgewohnung, bei Schwierigkeiten im Rahmen des Projekts selbst dafür geradestehen. Dafür liegen die Renditen laut Katja Horinek, Prokuristin beim Anbieter Wienwert, auch bei 4,5 Prozent. Berücksichtigt man in der Berechnung ausschließlich das eingesetzte Kapital (nach Steuerersparnis), sind gar zwischen sieben und elf Prozent drin.

**Steuern sparen.** Doch zunächst gilt es erst einmal, ein passendes Bauherrenmodell zu finden und auf seine Plausibilität zu prüfen,

damit man sich auch tatsächlich über Mieteinnahmen, Renditen und – je nach späterem Ausstiegsszenario – vielleicht auch über tatsächlichen Immobilienbesitz freuen kann. Denn der ist im Bauherrenmodell nicht von Anfang an vorgesehen. Investoren erwerben lediglich einen Miteigentumsanteil an einer Liegenschaft. Diese wird saniert oder – im Rahmen des Neubauherrenmodells – abgerissen und neu errichtet und dann vermietet.

Die so entstehenden steuerlichen Aufwendungen wie Finanzierungszinsen, Bewirtschaftungs- und Sanierungskosten übersteigen steuerliche Einkünfte wie etwa Mieterträge. Auf diese Weise entstehen für die Bauherren zunächst steuerliche Verluste, die anteilsmäßig auf sie aufgeteilt und in weiterer Folge mit den anderen Einkünften der Bauherren gegengerechnet werden. Der erwünschte Effekt: Die daraus entstehende Einkommensteuerersparnis mindert den Eigenkapitaleinsatz der Bauherren.

Vor Projektstart müssen sich die Beteiligten auch noch darauf einigen, welche Rechtsform sie anstreben. So können die Bauherren als Miteigentümer der Immobilie namentlich im Grundbuch stehen, oder aber es wird eine Kommanditgesellschaft (KG) gegründet, die im Firmenbuch aufscheint.

Vorteil der KG: Es gibt für alle Belange einen Ansprechpartner, den üblicherweise der Anbieter des Modells stellt. Entscheidungen müssen daher nur von einer Person statt von vielleicht 15 Bauherren getroffen werden. Auch die Weitergabe von Anteilen ist über die KG einfacher, spart man sich doch die Grunderwerbssteuer. Der Haken

an der Sache: Geht der Anbieter Pleite, trifft das auch auf die KG zu. Darum sollte man das Unternehmen und seine Liquidität vor dem Projekteinstieg auch auf Herz und Nieren prüfen.

Rundum sorglos. Unterschieden wird zwischen dem "kleinen" und dem "großen Bauherrenmodell". Ersteres ist laut Karin Fuhrmann ein "Rundum sorglos"-Paket, bei dem sich Anleger auch schon mit ein oder zwei Prozent der Gesamtprojektkosten beteiligen können: "Man hört und sieht nichts von der Investition, hat so gut wie keine Arbeit damit und erhält einmal im Jahr eine Zuschrift über die Verluste." Kleine Bauherren müssen sich weder um Förderungen oder Finanzierungszusagen, noch um die Sanierung oder die Vermietung der Wohnungen kümmern. So viel Komfort hat allerdings auch seinen Preis. Nur 25 Prozent der Nebenkosten lassen sich auch abschreiben.

Beim großen Modell können Finanzierungs-, Vermittlungs-, Rechtsanwalts- und andere Kosten sofort zur Gänze abgeschrieben werden. Sie sind sozusagen die Belohnung des Fiskus für das Risiko eines großen Bauherrenmodells. "Investoren sind echte Bauherren. Das bedeutet, dass sie bereits in der Projektphase an Bord sein müssen und sich auch ins Baugeschehen einbringen sollen", umreißt Michael Baert, Vorstand des heimischen Bauherrenmodell-Marktführers ifa, das Konzept. Ist die Sanierung abgeschlossen, werden die Kredite über die Mieteinnahmen abbezahlt. "Allerdings kommt es immer wieder vor, dass sich aus nicht vorhersehbaren Gründen, weil beispielsweise Nachbarn ein Sanierungs- >

TTY IMAG



Bei der Auswahl des passenden Projekts zählt vor allem der steuerliche Aspekt, der beim Bauherrenmodell weitaus interessanter ist.

- > Liebhaberei-Grenze 20 Jahre (+3)
- > Meist Neubau
- > Marktkonforme Mieten, daher höheres Vermietungsrisiko
- > Steuerliche Vorteile in der Afa und sonstigen Werbungskosten
- > Normalabschreibung über 67 Jahre

#### Bauherrenmodell (groß oder klein)

- > Ideeller Miteigentumsanteil
- > Spätere Eigennutzung begrenzt möglich
- > in Entscheidungen über Objekt nicht unabhängig
- > Liebhaberei-Grenze 25 Jahre (+3)
- > Meist Altbau, daher zum Zweck der Projektfinanzierung Förderungsbeantragung
- > Durch Förderung günstige Wohnungsmieten
- > KG- oder MEG-Modell, wenn kein Grundbucheintrag als Miteigentümer
- > Exit-Szenario nach Erreichen des Gesamtüberschusses anzuraten (Verkauf, Parifizierung etc.)
- > Beschleunigte Abschreibung der Herstellkosten nach § 3-5 MRG, Denkmalschutz, Förderung, (15 Jahre)

Quelle: EHL Immobilien, Stingl/Nidetzky

### **Musterberechnung am Beispiel Karmarschgasse**

für 2% Miteigentumsanteile = 42,70 m² Immobilie

| Bauphase Bauphase       |                   |                          |                  |  |  |
|-------------------------|-------------------|--------------------------|------------------|--|--|
| Eigenkapit              | al                | Steuerliches I           | Ergebnis         |  |  |
| 2014                    | € 12,000          | 2014                     | - € 11.800       |  |  |
| 2015                    | € 12,000          | 2015                     | - € 9.400        |  |  |
| 2016                    | € 12.000          | 2016                     | € 7.400          |  |  |
| Eigenkapital vor Steuer | €36.000           | gesamte Abschreibung:    | € 28.60 <b>0</b> |  |  |
| Steuer                  | <b>- € 14.300</b> | Eigenkapital nach Steuer | € 21.700         |  |  |

#### Finanzierungsphase

€ 27.000 Landesdarlehen, Laufzeit 20 Jahre, Fixzinssatz 1% p. a.

€ 86.200 Bankdarlehen, Laufzeit 15 Jahre, kalkulierter Zinssatz 4,0% p. a. (5,0% ab 2027)

| Darlehensannuitäten        | € 9.150 p. a.   | € 760 p. M.   |  |
|----------------------------|-----------------|---------------|--|
| Mieteinnahmen Ø            | - € 4.700 p. a. | – € 390 p. M. |  |
| Eigenkapital vor Steuer    | € 4.450 p. a.   | € 370 p. M.   |  |
| Steuer Ø                   | - € 2.765 p. a. | - € 230 p. M. |  |
| Eigenkapital nach Steuer Ø | €1.685 p. a.    | € 140 p. M.   |  |

€ 21.700 Netto-Eigenkapital in der Bauphase

€ 33.700 Netto-Eigenkapital in der Finanzierungsphase (€ 1.685 mal 20 Jahre):

€ 55.400 Eigenkapital gesamt nach Steuer. Entspricht € 1.297 pro m²

#### Ertragsphase

Netto-Mieteinnahmen p. a.: € 6.000

in Prozent des eingesetzten Eigenkapitals gesamt nach Steuer: 10,8%

Quelle: ifa



vorhaben blockieren, Baustarts verschieben. Das führt mitunter zu einer Kostensteigerung", macht der Linzer Jurist Michael Poduschka auf die Tücken des Modells aufmerksam. Differenzen zwischen Kreditzinsen und Mieteinnahmen müssen dann von den Investoren nachgeschossen werden. Auf ein Zusatzeinkommen darf man sich dann nach 15 bis 20 Jahren einstellen.

Nur mit Dachboden. Vorausgesetzt, man hatte bei der Auswahl des Projekts ein glückliches Händchen. Wichtigste Prämissen dabei: Das Haus sollte möglichst sanierungsbedürftig sein, um die Abschreibungen zu erhöhen und am besten auch noch über einen ausbaubaren Dachboden verfügen. Denn während bestehende Wohnungen auch aus Mitteln der Wohnbauförderung saniert und daher nur zu günstigen Konditionen des Mietrechtsgesetzes vermietet werden dürfen, gehen neu errichtete Dachgeschoßwohnungen zu marktübliche Preisen weg.

Überhaupt die Vermietbarkeit: Experten wie Walter Wittman von der Premium Immobilien AG raten vor einer Beteiligung dazu, sämtliche Projektparameter auf ihre Plausibilität hin zu prüfen. Darf man laut Planrechnungen Mieteinnahmen von acht Euro pro Quadratmeter erwarten, wird man diese in Wien sicherlich problemlos erzielen. In Wels hingegen ist mit einem solchen Projekt das Scheitern vorprogrammiert, weil sich kaum ein Mieter findet, der diese Preise bezahlen will. Das bedeutet, dass bei hohem Leerstand der Kredit nicht mehr bedient werden kann.

Ebenfalls gefährlich: wenn der Totalüberschuss, den es nach spätestens 25 Jahren zu erreichen gilt, damit das Bauherrenmodell vor der Finanz nicht als Liebhaberei gilt, vom Anbieter erst für das 24. Jahr anvisiert wird. Das könnte bei unvorhergesehenen Problemen knapp werden. Geht sich das nicht aus, verlangt der Fiskus sämtliche Steuervorteile zurück.

Bereits vor dem Start des Bauherrenmodells sollten sich zudem sämtliche Beteiligte ein Exit-Szenario für die Zeit nach dem Projektabschluss überlegen, rät Sandra Bauernfeind, Prokuristin bei EHL Immobilien. So kann das Haus etwa nach Ablauf von 25 Jahren verkauft und die Einnahmen aliquot unter den Anlegern aufgeteilt werden. Ist man finanziell nicht auf den Gewinn angewiesen, muss man sich erst recht wieder überlegen, welches Investment in Frage kommt. Am beliebtesten ist jedoch die Möglichkeit, dass der erworbene ideelle

Anteil eben zufällig genau einer Wohnung im Haus entspricht. Der Vorteil: Nach Ende des Projekts kann das Haus parifiziert, die Wohnung genützt werden – ganz gleich, ob man sie selbst verwenden möchte oder sie weiterhin zu einem dann angepassten Preis vermietet werden soll. Wählt man dieses Ausstiegs-Szenario, gilt es, die Musterrechnungen genau prüfen. Denn liegt der erzielte Quadratmeterpreis in einer marktüblichen Größenordnung, etwa in Wien in einem der inneren Bezirke von 4000 Euro pro Quadratmeter, bringt der Kauf keinen finanziellen Vorteil. Auch bei der Rendite sollten mehr als zwei Prozent herausschauen, so Karin Fuhrmann.

Vor Ablauf der 25 Jahre darf die Wohnung zwar von einem selbst oder beispielsweise studierenden Kindern genützt werden, allerdings nur dann, wenn auch die vom Mietenpool vorgegebenen Kosten berappt werden. Sonst könnte das zu Konflikten mit den anderen Anteilseignern führen. "Diese sind im Vergleich zur Miete am freien Markt allerdings verhältnismäßig gering", sagt Gerold Pinter, Vorstand der Wohninvest. Er muss es wissen, wohnt er doch mit seiner Familie selbst in einem Bauherrenprojekt.

EDEEDIMENC

SERVICE

## **Intelligente Investments**

Die weitaus meisten Bauherrenmodelle werden in Wien angeboten. Die Bundeshauptstadt punktet mit großzügiger Sanierungsförderung, gleichzeitig lassen sich Wohnungen auch schneller und zu höhereren Preisen vermieten als in den Landeshauptstädten.

|           |                      | Ausstattung   |  |
|-----------|----------------------|---|--|
| 1100 Wien | 2.135 m²             | Neubauherrenmodell Karmarschgasse 49/Rotenhofgasse 68, 26 Wohnungen, 1 Geschäftslokal, 16 TG-Plätze, Wohnungsgröße 42–75 m², vorr. Baubeginn Okt.2015, Fertigstellung Dez. 2016 | ifa-Institut für Anlagenberatung,<br>Tel.: 0732/66 08 47-0, ifa.at |
| 1210 Wien | 2.875 m <sup>2</sup> | Neubauherrenmodell Rappgasse 3A, 42 Wohnungen, 1 Geschäftslokal, 25 TG-Plätze, Wohnungsgröße 41–95 m², vorr. Baubeginn Okt. 2015, Fertigstellung Dez. 2016                      | ifa-Institut für Anlagenberatung,<br>Tel.: 0732/66 08 47-0, ifa.at |
| 1030 Wien | 3.958 m²             | Refurbishment eines ehemaligen Bürohauses in der Traungasse 12, Umbau zu Wohnungen mit Terrassen, Loggien, Garagenplätzen, Fertigstellung 2015                                  | WertInvest, Tel.: 01/96 195 38, wertinvest.at                      |
| 1180 Wien | 1.160 m²             | Bauherrenmodell Klostergasse 11–13, dzt. 25 Wohnungen, Dachboden ausbaubar  | Premium Immobilien AG, Tel.: 01/545 40 70, premium.co.at           |
| 1160 Wien | 2.000 m²             | Bauherrenmodell Neulerchenfelderstraße 63, Eckzinshaus, 33 Wohnungen,<br>4 DG-Wohnungen mit Terrasse  | Wienwert, Tel.: 01/332 07 07, wienwert.at                          |
| 1180 Wien | 1.100 m <sup>2</sup> | Bauherrenmodell Riglergasse 14, 11 Wohnungen, 260 m² Rohdachboden, 3 Lagerflächen, Balkone und Terrassen  | Wienwert, Tel.: 01/332 07 07, wienwert.at                          |
| 1160 Wien | 820 m²               | Neubauherrenmodell Abelegasse 2, 14 Wohnungen, 81 m² Außenflächen, 6 Garagen, tw. Terrasse/Balkon   | Wienwert, Tel.: 01/332 07 07, wienwert.at                          |
| 8020 Graz | 789 m²               | Annenstraße 31, 9 Wohnungen und 5-6 neue Wohnungen im DG, Balkone und Terrassen   | Wesiak Immobilien,<br>Tel.: 01/827 501-19, wesiak.com              |

