

Bauherrenmodelle

Investieren mit Steueranreiz

Mit Bauherrenmodellen investiert man in die Errichtung von geförderten, leistbaren Mietwohnungen oder in die Sanierung von denkmalgeschützten Häusern. Das wird auch vom Staat mit steuerlichen Anreizen unterstützt. Was Anleger vor dem Einstieg wissen sollten.

VON ROBERT WIEDERSICH

Die Baugenehmigungen in Österreich befinden sich seit zwei Jahren auf Tal-fahrt. In den Ballungszentren sind leistbare, geförderte Mietwohnungen schon heute knapp. Doch wie motiviert man private Anleger, in dieses Segment zu investieren, wenn sie am freien Markt viel höhere Miete erzielen können?

Bauherrenmodelle sind eine Möglichkeit, leistbares Wohnen und eine attraktive Rendite für langfristige Anleger zu kombinieren. Das funktioniert über Steueranreize, die der Staat seit Jahrzehnten ganz bewusst setzt, um privates Geld für Bau und Sanierung zu mobilisieren. Diese Anreize gelten übrigens ebenfalls für die Renovierung von denkmalgeschützten

Gebäuden. Auch in diesem Bereich wird häufig mit Bauherrenmodellen gearbeitet. Hier ist später eine Wohnnutzung nicht zwingend erforderlich.

Beschleunigte Abschreibung

Der wichtigste steuerliche Anreiz beim Bauherrenmodell ist die beschleunigte Abschreibung. Bau- und Sanierungskosten dürfen schon

Foto: IFA AG

6

Am Tiergartenweg in Graz-Puntigam errichtet die IFA AG, Marktführer bei Bauherrenmodellen, geförderte Neubauwohnungen. Eine Beteiligung ist ab rund 45.000 Euro Eigenkapital möglich.

binnen der ersten 15 Jahre abgeschrieben werden. Bei einer herkömmlichen Anlegerwohnung dauert das 67 Jahre. Dazu kommen Ausgaben für Dienstleistungen rund um den Bau, etwa für Steuerberatung, die als Werbungskosten sofort abgesetzt werden dürfen. Dadurch entstehen vor allem in den ersten Jahren des Bauherrenmodells hohe steuerliche Verluste. Das wiederum reduziert trotz laufender Mieteinnahmen die Einkommensteuerbelastung des Anlegers. Die Verluste können auch mit Einnahmen aus anderen Einkunftsarten gegengerechnet werden.

Gleichzeitig steigt die Rendite, weil die Steuervorteile in diesen Jahren bares Geld wert sind. Daher ist bei den Prognoserechnungen von Bauherrenmodellen der Ertrag nach Steuern in den ersten 15 Jahren auch höher als jener vor Steuern. Damit das Bauherrenmodell diesen Vorteil voll ausspielen kann, muss man freilich in einer entsprechend hohen Steuerklasse sein. Laut Gunther Hingsammer, Vorstand der IFA AG, des Marktführers bei Bauherrenmodellen, ist das ab einer Einkommensteuerprogression von 43 Prozent der Fall.

Nun kann man argumentieren, dass durch die beschleunigte Abschreibung die Steuerlast in den ersten 15 Jahren zwar niedriger ist, dafür später umso höher. Genau genommen handelt es sich um eine Verschiebung



Im ersten Bezirk in Wien plant Pericon die Sanierung dieses denkmalgeschützten Gebäudes mit dem ältesten Wirtshaus der Stadt. Danach soll es touristisch vermietet werden.

der Steuer. Idealerweise verschiebt man diese aber von einer Lebensphase mit hohem Erwerbseinkommen zu Beginn des Investments in eine Phase mit niedrigerem Einkommen (Pension) und entsprechend geringerem Steuersatz.

Reine Verlustbeteiligungsmodelle zum Steuersparen würde die Finanz ohnehin nicht akzeptieren. Nach spätestens 30 Jahren ab der ersten Vermietung muss ein steuerlicher Totalgewinn erreicht werden. Sonst handelt es sich um Liebhaberei, und bereits erhaltene Steuerzuckerl müssen wieder zurückgezahlt werden. Besonders wer mit viel Fremdkapital in ein Bauherrenmodell einsteigen möchte, muss sich durchrechnen, ob der

steuerliche Totalgewinn rechtzeitig erreicht werden kann.

Erfreulich für Anleger: Die Liebhabereifrist wurde erst heuer von 25 auf 30 Jahre verlängert. „Dadurch ist eine Investition auch wieder mit weniger Eigenkapital möglich. Der Eigenkapitalanteil bei den klassischen Modellen beginnt bei 30 Prozent“, sagt Stefan Koller vom Grazer Bauherrenmodellanbieter Pericon.

Gedeckelte Miete

Neben den steuerlichen Besonderheiten spielt beim Bauherrenmodell auch das Thema Landesförderung eine wichtige Rolle. Bauherrenmodelle werden in erster Linie in Wien, in der Steiermark und in Oberösterreich ▶



Beim Projekt Baumstadt verdichtet die IFA AG eine 150 Jahre alte Siedlung in Wien-Floridsdorf mit neuen Gebäuden, zum Teil in Holzbauweise, nach.



2



Wertsecure renoviert diese denkmalgeschützte Villa am Areal des früheren Gaswerks Leopoldau im 21. Wiener Bezirk. Sieben Wohnungen und drei Ateliers entstehen.

3

Swiss Life sucht mit Partnerinvest Anleger für die Beteiligung an einem Gründerzeithaus in Steyr. Nach Ende der Sanierung 2026 sollen 32 Wohnungen für Mieteinnahmen sorgen.



4

Aktuelle Bauherrenmodelle für Privatanleger

	PLZ	Ort	Straße	Mit Wohnungs-zuordnung	Anbieter	Infos
1	1010	Wien	Steindlgasse 4	Nein	Pericon	pericon.at
	1090	Wien	Währinger Gürtel 134	Nein	Wohninvest	wohinvest.at
2	1210	Wien	Werndlgasse 5	Nein	IFA	ifa.at
3	1210	Wien	Marischkapromenade 4	Nein	Wertsecure	wertsecure.at
	4020	Linz	Schillerstraße 11	Nein	Wertsecure	wertsecure.at
4	4400	Steyr	Hessenplatz 3	Nein	Swiss Life	swisslife-select.at
	8010	Graz	Klosterwiesgasse 14	Nein	Pericon	pericon.at
	8010	Graz	Koßgasse 13	Nein	Pericon	pericon.at
	8010	Graz	Zwerggasse 9	Nein	Silver Living	silver-living.com
5	8020	Graz	Alte Poststraße 78	✓	Valuita	valuita.at
	8020	Graz	Vinzenzgasse 64	Nein	Valuita	valuita.at
	8020	Graz	Göstinger Straße 36	✓	Sinnvestment	sinnvestment.at
	8044	Graz	Himmelreichweg 1	✓	Pericon	pericon.at
	8044	Graz	Kirchplatz 9	✓	Renditehoch3	renditehoch3.at
	8051	Graz	Plabutscherstraße 63	✓	Silver Living	silver-living.com
	8053	Graz	Peter-Rosegger-Str. 58	Nein	Silver Living	silver-living.com
6	8055	Graz	Tiergartenweg 32	Nein	IFA	ifa.at
	8061	St. Radegund/ Graz	Kurweg 1	Nein	Pericon	pericon.at

umgesetzt, in allen anderen Bundesländern gibt es nur selten Angebote. Das liegt auch an den unterschiedlich attraktiven Landesförderungen. Die Länder gewähren geförderte Darlehen für leistbaren Wohnraum. Dafür verpflichten sich die Anleger, bis zur Rückzahlung des Darlehens, meistens 15 oder 20 Jahre, die Wohnungen mit einem gedeckelten Mietzins zu vermieten. „Die Mieten liegen wesentlich unter jenen am freien Markt. Bei unserem Projekt Baumstadt in Wien-Floridsdorf kommen wir inklusive Küche auf 10,74 Euro pro Quadratmeter. Die Marktmiete für einen vergleichbaren Neubau mit geringen Betriebskosten würde bei 14 Euro liegen. Am Tiergartenweg in Graz vermieten wir für 6,50 Euro“, sagt IFA-Vorstand Hingsammer, der auf den geringen Leerstand bei Bauherrenmodellen verweist. Selbst in Graz, der aktuell einzigen Großstadt mit großem Mietwohnungsangebot, sei die Nachfrage der Mieter aufgrund der niedrigen Mieten hoch.

Bauherrenmodelle, die von Anfang an keiner Mietzinsbeschränkung unterliegen, sind die Ausnahme. Meist handelt es sich hier um die Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden. Die Steindlgasse 4 im ersten Wiener Bezirk ist so ein Fall. Seit 1566 werden dort Gäste bewirtet, so lange wie in keinem anderen Wirtshaus der Stadt. Ab 2025 will Anbieter Pericon das Haus, das viele Wiener als Gösser Bierklinik kennen, generalsanieren. In den derzeit weitgehend leer stehenden Obergeschoßen entstehen Serviced Apartments. Diese werden nach der Sanierung von einem professionellen Betreiber gemanagt und an Touristen und Geschäftsreisende vermietet.

Ab 40.000 Euro Eigenkapital

Wer in ein Bauherrenmodell investiert, muss dies immer vor Baubeginn tun. Anders als bei Anlegerwohnungen dürfen keine fertigen bzw. fertig sanierten Immobilien gekauft werden. Der Bauherr trägt daher gewisse Risiken wie längere Bauzeit oder höhere Baukosten mit. Seriöse Anbieter sorgen dafür, dass diese Gefahren so weit wie möglich minimiert werden. Deshalb sollte man unbedingt auf die Er-

In der Alten Poststraße in Graz bietet Valuita ein Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung an. Dabei handelt es sich um eine Mischform aus Bauherrenmodell und Anlegerwohnung.



fahrung und die Referenzen achten. Die Branche ist überschaubar und es gibt nur wenige Anbieter.

Während der Phase der Planung und des Baus – meist die ersten drei Jahre bis zur Fertigstellung und Vermietung – muss das Eigenkapital eingezahlt werden. Die Untergrenze liegt aktuell meist bei rund 40.000 Euro oder 30 Prozent. So zahlt man beim Projekt Baumstadt der IFA AG für die kleinste Beteiligung über drei Jahre jeweils 13.725 Euro ein. Damit erwirbt man einen Anteil im Wert von 131.000 Euro. Der Rest wird über Bank- und Landesdarlehen finanziert, die binnen 20 Jahren rückgezahlt werden. Wer ohne Bankkredit investieren möchte, kann auch auf einmal 102.000 Euro Ei-

genkapital einbringen. Das Landesdarlehen muss man hingegen in jedem Fall in Anspruch nehmen.

Anteil versus Wohnung

Die Investition in ein Bauherrenmodell ist mit weniger Kapital machbar als der Kauf einer neuen Anlegerwohnung. Das liegt daran, dass man beim Bauherrenmodell nur einen kleinen Anteil am gesamten Haus bzw. an der KG kauft, der das Haus gehört. Man besitzt also keine konkrete Wohnung und kann in diese später auch nicht einziehen oder die Kinder darin wohnen lassen. Einzige Ausnahme: In der Steiermark ist förderrechtlich eine Mischform aus Bauherrenmodell und Anlegerwohnung erlaubt. In der

GEWINN-Übersicht finden Sie diese unter Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung. Hier entspricht der Anteil genau einer Wohnung. Entsprechend höher sind hier aber auch die Einstiegsbeträge. Walter Neumann, Chef des Anbieters Valuita, vermarktet ein solches Projekt gerade in der Alten Poststraße in Graz. „Eine Wohnung mit 42 Quadratmetern, sieben Quadratmetern Balkon und Garagenplatz startet bei 295.000 Euro. Eine Beteiligung ist ab 99.000 Euro Eigenkapital aufgeteilt auf drei Jahre möglich.“

Nach Erreichen des steuerlichen Totalüberschusses können die Modelle mit Wohnungszuordnung wie eine Eigentumswohnung verkauft oder selbst genutzt werden. Beim klassischen Bauherrenmodell kann der Anteil am Haus verkauft werden. Hier ist die Zielgruppe der Käufer kleiner. Am naheliegendsten ist der Kauf durch andere Co-Investoren, die bereits Anteile halten. Alternativ können die Anteilnehmer gemeinsam den Verkauf des gesamten Hauses beschließen. **G**

Foto: Valuita

Erste Wohnung kaufen und vermieten



Das GEWINN-Seminar für Einsteiger

- Marktentwicklung: Ist jetzt ein guter Einstiegszeitpunkt?
- Finanzierung: Wie viel Eigenkapital brauche ich, wie viel Fremdkapital ist bei hohen Zinsen sinnvoll?
- Neubau oder lieber gebrauchte Wohnung?

- Bewertung und Akquise: Wie finde und prüfe ich die perfekte Immobilie zur Geldanlage?
- Wie vermeide ich Rechtsfallen bei Kauf und Vermietung?
- Welche steuerlichen Themen muss ich beachten?
- Wie verdiene ich mit der Wohnung nach dem Kauf?

Foto: JKR Rechtsanwälte GmbH & Co KG/Marina Sieberhandl



Mag. Daniel Richter,
Rechtsanwalt und
Immobilien-
rechtsexperte



Mag. Robert Wiedersich,
GEWINN-
Chefredakteur
und Leiter des
Immobilien-
ressorts



Mag. Paul Zödi,
Immobilieninvestor
und konzessionierter
Immobilienreuhänder

Teilnahmegebühr [exkl. 20 % MwSt.]: € 449,-, Vorteilspreis für GEWINN-Abonnenten: € 399,-
Zeit: Samstag, 7. Dezember, 10-18 Uhr
Ort: Arcotel Wimberger, Neubaugürtel 34, 1070 Wien

Die Teilnahmegebühr schließt ein: Mittagessen, Kaffee und Unterlagen.
Begrenzte Teilnehmerzahl!

ANMELDUNG und nähere Infos:

Aboservice, Sylvia Perl, Stiftgasse 31, 1071 Wien, Tel. 01 52124-44,

E-Mail: s.perl@gewinn.com oder direkt auf gewinn.com/veranstaltungen



GEWINN

DAS WIRTSCHAFTSMAGAZIN FÜR IHREN PERSÖNLICHEN VORTEIL