

**VOLTAGASSE,  
WOHNINVEST.**  
Voraussichtliches  
Gesamtinvestvolumen  
vier Mio Euro.  
Eigenkapitalrendite  
nach Entschuldung  
rund elf Prozent.



# Das bringt ein Teil vom Haus

Bauherrenmodelle können Investoren durch Förderungen, Mieteinnahmen und Steuervorteile Renditen von bis zu elf Prozent bringen.

Von Thomas Martinek

**B**auherrenmodelle gelten gemeinhin als Investment für Wohlhabende. Ein Irrtum, wie der Steuerberater und Wohninvest-Geschäftsführer Gerold Pinter versichert: „Ab einer jährlichen Steuerbemessungsgrundlage von 25.000 Euro lohnt es sich.“ Wohninvest ist ähnlich wie die zur Soravia Gruppe gehörende IFA AG, der Investmentfirma „You will like it“ von Ex-Schifahrer Rainer Schönfelder oder der Premium Immobilien AG ein Anbieter von Bauherrenmodellen. Die Renditen eines solchen Investments liegen insgesamt zwischen drei und 4,5 Prozent – wenn man sich in der höchsten Steuerklasse bewegt. Nur auf das eingesetzte Kapital bezogen, sind Renditen zwischen acht und elf Prozent möglich.

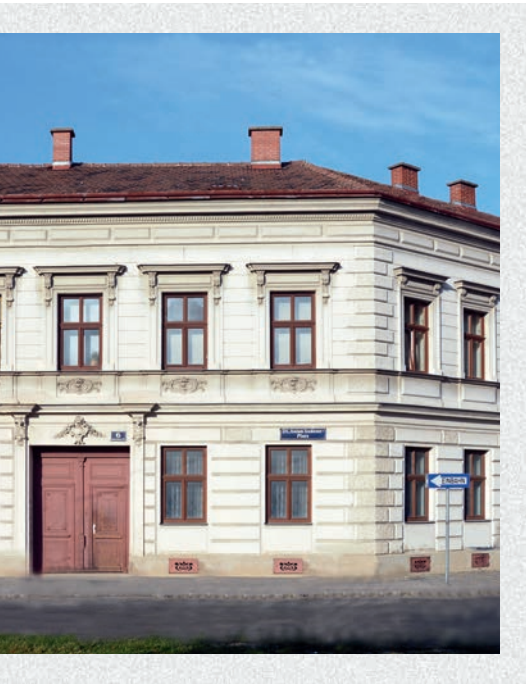
Auch wenn Bauherrenmodelle zur Finanzierung von Neubau-Objekten – wie beispielsweise jenem der IFA AG in der Plankenbüchlergasse in Wien Flo-



**PLANKENBÜCHLERGASSE, IFA AG.**  
8,4 Mio Euro Gesamtinvestition.  
3,5 Prozent Ertrag nach Steuer,  
Voraussichtlicher Baubeginn 2015.

ridsdorf – Verwendung finden, sind doch Altbauten das bevorzugte Ziel für Bauherren. Denn hier können die Kosten für die Sanierung der Altbauten durch öffentliche Förderungen gesenkt werden. Und diese Förderungen kommen den Investoren in Bauherrenmodellen zugute. Die Mittel aus der Wohnbauförderung tragen immerhin mit 17 Prozent zum gesamten Wert eines Investments über Bauherrenmodelle bei.

Bei diesen sind die Anleger, anders als bei einer Vorsorgewohnung, nicht Eigentümer einer konkreten Wohnung. Sie stehen zwar auch im Grundbuch, aber nur mit einem bestimmten Anteil am gesamten Objekt. Mieten können Bauherren Wohnungen in dem Gebäude natürlich schon. Für eine Eigennutzung ist ein Bauherrenmodell aber nur bedingt geeignet. Denn auf diese Art und Weise errichtete oder sanierte Wohnungen werden grundsätzlich fremdvermie-



**ANTON ANDERER-PLATZ, WOHNINVEST.**  
Gesamtinvestment rund fünf Mio. Euro,  
Eigenkapitalrendite nach  
Entschuldung ca. elf Prozent.

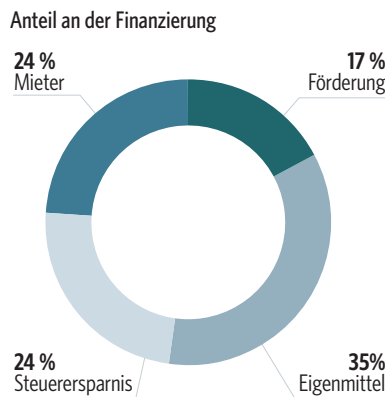
tet. Die Vermietungserlöse fließen an die Investoren. Mit den Mieteinnahmen kann der Bauherr seinen Anteil am gesamten Investitionsvolumen deutlich senken. Die Mieteinnahmen tragen rund 24 Prozent zur Finanzierung des Anteilswerts an der Immobilie bei. Dabei ist aber Voraussetzung, dass die Immobilie kontinuierlich vergeben ist.

**Langfristiges Investment.** Anleger sollten sich bewusst sein, dass ihr Kapital in einem Bauherrenmodell sehr lange gebunden ist. Ein vorzeitiger Ausstieg ist,

**FINANZIERUNG**

**Wer aller beiträgt**

Bei einem Bauherrenmodell kommt die Finanzierung des Projekts durch vier Faktoren zusammen. Der Eigenmittelanteil beträgt für den Investor nur rund 35 Prozent. Die Mieteinnahmen tragen 24 Prozent zur Finanzierung bei, ebenso die Steuervorteile. Die Förderungen tragen zu den gesamten Finanzierungskosten mit 17 Prozent bei.



Quelle: Steuerberater, Eigenrecherche

genauso wie bei einer Vorsorgewohnung, ist aus steuerlichen Gründen nicht empfehlenswert. Denn dann müssten die Zahlungen nachversteuert werden. Hinzu kommt, dass bei einer Veräußerung der Immobilie Steuern fällig werden. Bei allen Immobilien die nach dem 31. März 2012 veräußert werden, auch bei jenen, die über ein Bauherrenprojekt finanziert wurden, fällt 25 Prozent Immobiliensteuer an. In den meisten Fällen wollen die Bauherren deshalb gar nicht verkaufen, sondern nehmen die Mieteinnahmen als zusätzliche Einnahmequelle.

Wichtig ist aber, dass innerhalb eines Zeitraums von 28 Jahren insgesamt ein Überschuss erzielt wird. Ansonsten spricht die Finanz von Liebhaberei und verlangt die Steuervorteile zurück. Die Steuervorteile, die man bei einem Bauherrenmodell lukrieren kann, tragen in Summe ebenfalls 24 Prozent zur Finanzierung des gesamten Projekts bei.

Bleibt unterm Strich nur ein Eigenmittelanteil von 35 Prozent, den ein Bauherr aufbringen muss, um seinen Anteilswert an der Immobilie zu finanzieren. Was sehr lukrativ klingt, bedeutet aber auch, dass der Bauherr anteilmäßig für sämtliche Risiken am Objekt zur Verantwortung gezogen wird. Entstehen Kosten durch mangelhafte Ausführungen, geht das zu Lasten des Investors. Weist das Objekt hohe Leerstände bei der Vermietung aus, sinken ebenfalls die Einnahmen.

Wichtig ist daher, sich besonders gründlich über das geplante Projekt und das durchführende Unternehmen zu informieren. „Wir halten deshalb regelmäßig Versammlungen ab. Dort kann sich jeder Investor mit seiner Meinung in das Projekt einbringen“, erklärt Robert Fotter, ebenfalls Geschäftsführer von Wohninvest (siehe auch Interview Seite 74).

Vergleicht man ein Immobilieninvestment über ein Bauherrenmodell mit jenem in eine Vorsorgewohnung, sprechen die Zahlen für das Erstere. Aufgrund der Förderungen und der erzielbaren Steuervorteile kann mit dem Investitionsbeitrag für eine 75-Quadratmeter-Wohnung bei einem Bauherrenmodell ein Anteil am Gesamtobjekt erzielt werden, der einer 149 Quadratmeter großen Wohnung entspricht. Doch ein Unterschied bleibt: Die Vorsorgewohnung gehört dem Investor persönlich, und er kann sie nutzen, wie er will.

**BAUHERRENMODELL**

**Welche Renditen Investoren erzielen können**

**Beteiligung mit zehn Prozent an einem Bauherrenmodell mit 5,6 Mio. Euro Gesamtvolumen. Der Anteil entspricht einer Wohnungsgröße von 149 Quadratmetern.**

Anteilswert nach Fertigstellung	565.000 Euro
Gesamteigenmitteleinsatz nach Steuer (höchste Progressionsstufe)	202.456 Euro
voraussichtliche Mieteinnahmen nach Entschuldung p.a.	22.327 Euro
Rendite des Gesamtmitteleinsatzes	11,00%

**Vergleich Bauherrenmodell und Vorsorgewohnung**

	Bauherrenmodell	Vorsorgewohnung
Gesamteinzahlung in 20 Jahren	148.569 Euro in Tranchen	148.000 Euro zu Projektstart
Ergebnis an Wohnfläche	zehn Prozent-Anteil (149 m <sup>2</sup> )	Erwerb von 75m <sup>2</sup>
kalkulatorischer Preis pro m <sup>2</sup>	997 Euro	1.973 Euro

FOTOS: BEGESTELLT (2), FREEDIMENSIONS