

Eins oder zwei – für jeden ist was dabei!

Die Bauherrenmodelle erfreuen sich großer Beliebtheit – Angebote gibt es kaum.

Autor: Reinhard Krémer



„Die steuerlichen Vorteile sind beim Bauherrenmodell gegenüber der Vorsorgewohnung größer.“

Robert Fotter,
wohininvest GmbH

Nur wenigen Modellen im Anlagebereich ist der Selbstläufer zum Ertrag mit in die Wiege gelegt worden – Besitzer von Knock-Out-Zertifikaten wissen da oft ein trauriges Lied zu singen. Ganz anders beim Bauherrenmodell – oder besser: den Bauherrenmodellen. Denn von dieser ertragreichen Idee gibt es gleich zwei – doch davon später.

Im Prinzip ist es ein Zusammenschluss von mehreren Investoren mit dem Ziel, eine bestandsfreie, sanierungsbedürftige Immobilie gemeinsam im persönlichen Besitz zu erwerben, dann umfassend zu sanieren oder gar neu zu errichten - was besonders in der aktuellen Situation einen ordentlichen Wertzuwachs bedeutet - und dann langfristig zu vermieten.

Man greift dabei gerne zu Objekten der Kategorie D, die dann mit baulichen Maßnahmen angehoben wird. Gerne zum Zuge kommen hier auch denkmalgeschützte Häuser. Erklärtes Ziel der Investoren ist – no na net - eine Einkunftsquelle zu erschließen, Eigennutzung gibt's dabei keine.

Invented in Germany

Nicht immer kommt Gutes vom germanischen Brudervolk zu uns; das Bauherrenmodell gehört jedoch zweifellos dazu. Eigentlich heißt es „Kölner Modell“, weil es die schlaun Köpfe der Universität Köln entwickelt haben. Auf den Kern reduziert ist es nichts anderes als eine Form der Kapitalanlage im Wohnungsbau: Der Investor ist in diesem Modell nicht der Erwerber der Immobilie, sondern der Bauherr. In der Praxis wird das Bauherrenmodell meist von Bauherrengemeinschaften genutzt.

Quot licet Jovi

Das Bauherrenmodell ist nicht der Heilige Gral für all jene, die ihr Geld einfach nur gut unterbringen möchten. Vielmehr klappt es nur, wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt werden: Im Idealfall leidet der Anleger mit seinem laufenden Einkommen unter der Knute des Fiskus mit einer 50prozentigen Steuerprogression, zumindest in der Investitionsphase von drei bis vier Jahren. Was sonst immer unmenschlich ist, ist hier ein klarer Vorteil, denn man kann die anfänglichen Verluste steuerlich entsprechend verwerten.

Weitere Voraussetzung: Der Investor sollte einen langfristigen Anlagehorizont und keinen Exit-Druck haben, denn der Verkauf der Miteigentumsanteile vor dem Totalgewinnüberschuss kann die Steuervorteile zunichte machen, sprich steuerlich schädlich sein.

Der Idealtypus für das Bauherrenmodell ist also ein Anleger, der langfristige, wertgesicherte Erträge, zum Beispiel als Altersvorsorge, sucht. „Durch den gezielten Einsatz von Fremdkapital schon das Bauherrenmodell den Einsatz von Eigenkapital und durch die Unternehmer-eigenschaft der Investoren ist der Vorsteuerabzug gegeben. Die steuerlichen Vorteile sind außerdem gegenüber der Vorsorgewohnung höher“, sagt Robert Fotter, Geschäftsführer von wohninvest, wo man sich auf das Bauherrenmodell spezialisiert hat.

Von Bedeutung sind professionelle Projekt- abwicklung und anschließendes Immobilien- management – der Eigenaufwand soll ja so gering wie möglich sein – eine Risikostreu- ung durch einen Mietenpool und höchst- mögliche Sicherheit durch eine persönliche Grundbucheintragung.

Zuckerl vom Land

Obendrauf gibt's auch was Süßes in Form eines Zuschusses: Das Land Wien fördert rund 15 bis 20 Prozent der Gesamtkosten durch ein einprozentiges Fixzinsdarlehen bzw. durch

laufende Zuschüsse. „Für Bau- und Planungs- kosten gilt eine verkürzte Abschreibung auf 15 Jahre, Finanzierungskosten und Nebenkosten können sofort abgeschrieben werden. Dazu kommt noch die mögliche Förderung durch den Wohnfonds Wien, die bei der Vorsorge- wohnung entfällt“, ergänzt wohninvest Ge- schäftsführer Gerold Pinter.

Groß und klein

Das Bauherrenmodell ist in zwei Varianten gebräuchlich. Die eine nennt sich „Große Bauherreneigenschaft“: Die rechtliche und tatsächliche Beherrschung der Planung und der Bauführung erfolgt durch sämtliche Miteigen- tümer; der Baubeschluss erfolgt gemeinsam.

Die Bauleistung wird durch Bauunterneh- men gegenüber dem Auftraggeber aufschlüs- selt; bei einem Generalunternehmer erfolgt eine branchenübliche Aufschlüsselung. Gemeinsam trägt man das technische und wirtschaftliche Baurisiko; auch Auftrags- teilung erfolgt gemeinsam.

Steuerschädlich sind ein fertiges Vertragsgeflecht und ein fehlendes Preisrisiko

Die so genannte „Kleine Bauherreneigen- schaft“ ist die, die vor neun Jahren fast beide Modelle ausgelöscht hätte. Der Verwaltungs- gerichtshof hatte moniert, dass zum Thema Werbungskosten aus dem Einkommens- steuergesetz sich eigentlich keine großen

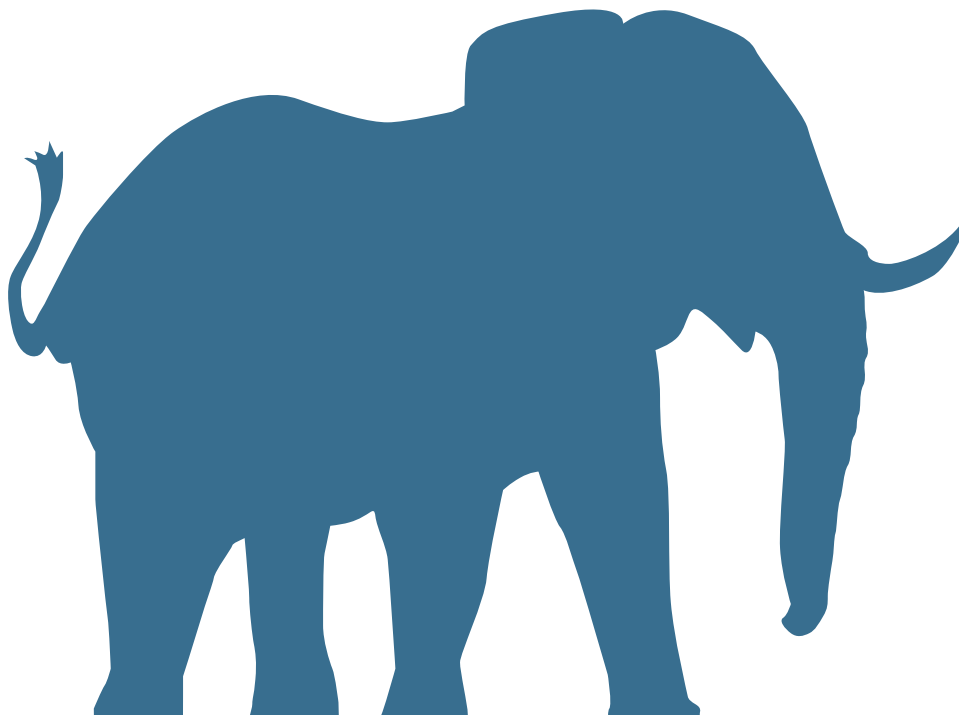
Unterschiede zwischen den beiden Modellen feststellen ließen. Doch statt den kleinen Bau- herren die gleichen Vorteile wie den großen zu verschaffen, holte der Fiskus zum Kahlschlag aus und wollte die „Kleinen“ völlig ausmerzen.

Angebote gibt es nur wenige, einige bietet wohninvest, wo man sich auf historische Architektur in Wien spezialisiert hat. Aktuell bietet man die Residenz Montleart, eine denk- malgeschützte Liegenschaft im 14. Bezirk, einen klassischen Stilaltbau aus dem Jahr 1899 im 7. Bezirk in der Kaiserstraße 42 nahe der Mariahilfer Straße und einen kleineren Jahr- hundertwendebau in der Bergsteiggasse 52 im 17. Bezirk an. ■



„Für Bau- und Planungskosten gilt eine verkürzte Abschreibung auf 15 Jahre.“

Gerold Pinter,
wohninvest GmbH





Grosses Bauherrenmodell	Kleines Bauherrenmodell
<ul style="list-style-type: none"> • "Investor trägt „Bauherrenrisiko" • Mögliche Einflussnahme auf bauliche Gestaltung • Begünstigte Abschreibung der Sanierungskosten (I/15 AfA) möglich • Große Vermietung – Totalüberschuss innerhalb von 25 Jahren ab Erstvermietung (zzgl. max. 3 Jahre Bauzeit)" 	<ul style="list-style-type: none"> • "Investor trägt „Bauherrenrisiko" • Mögliche Einflussnahme auf bauliche Gestaltung • Begünstigte Abschreibung der Sanierungskosten (I/15 AfA) möglich • Große Vermietung – Totalüberschuss innerhalb von 25 Jahren ab Erstvermietung (zzgl. max. 3 Jahre Bauzeit)"
<p>Vorteile</p> <ul style="list-style-type: none"> • Partizipation an Objektförderung (einkommensunabhängig) • Umfangreiche steuerliche Effekte (hauptsächlich in den Anfangsjahren) • Professionelle Abwicklung • Einflussnahme auf Projektierung möglich • Optimale Vermietbarkeit, da Mietzinsbildung nach Wohnbauförderungsgesetz (WFG) • Wohnbeihilfenfähig" 	<ul style="list-style-type: none"> • Partizipation an Förderung • Konstante steuerliche Effekte über 15 Jahre • Praktisch volle Abwicklung durch Bauträger • Optimale Vermietbarkeit, da Mietzinsbildung nach Wohnbauförderungsgesetz (WFG) • Wohnbeihilfenfähig"
<p>Zielgruppe: Anleger</p> <ul style="list-style-type: none"> • mit hohem Einkommen (idR mind. EUR 50.000 im Grenzsteuersatz) • im Alter von 35 bis 55 Jahren mit unternehmerischem Denken • für die eine langfristige Vorsorge unter dem Gesichtspunkt der Steueroptimierung im Vordergrund steht" 	<ul style="list-style-type: none"> • mit konstant sehr gutem Einkommen • im Alter von 35 bis 55 Jahren • mit dem Fokus auf langfristige Vorsorge mit dem Zusatzeffekt steuerlicher Vorteile"