



# Investieren mit staatlicher Hilfe

Bauherrenmodelle und Vorsorgewohnungen bieten die attraktive Möglichkeit, die Steuerlast zu mindern. Vorausgesetzt man beachtet einige Spielregeln, zahlt der Finanzminister mit.

► Bei einem Bauherrenmodell erwerben mehrere Investoren gemeinsam eine sanierungsbedürftige Immobilie, beantragen eine Sanierungsförderung, beauftragen die Generalsanierung des Gebäudes und bringen das Objekt auf den neuesten Wohnstandard. Die Woh-

nungen werden anschließend langfristig vermietet. Das klingt zunächst unspektakulär, bringt den Anlegern aber eine Reihe von Vorteilen. Denn die Bauherren gelten – wie auch Käufer von Vorsorgewohnungen –, wenn sie die Wohnungen vermieten, steuerrechtlich als Unterneh-

mer, was zum Vorsteuerabzug berechtigt. Die Umsatzsteuer kann sich ein Investor aber nur dann vom Finanzamt zurückholen, wenn er als Kleinunternehmer nach § 6 Abs. 1 Z. 27 UStG (Jahresumsatz pro Jahr maximal 30.000 Euro) auf die Anwendung der Kleinunternehmerregelung verzichtet. Als Kleinunternehmer wäre er zwar von der Umsatzsteuer befreit, verliert jedoch gleichzeitig auch das Recht auf Vorsteuerabzug von Kaufpreis und Werbungskosten. Im Ergebnis ist dieser Verzicht für den Erwerber von Vorteil, da zum Beispiel der Vorsteuerabzug aus dem Kaufpreis höher sein wird als eine in der Folge höhere Miete



**„Bauherrenmodelle sind nicht nur für Top-Verdiener attraktiv.“**

IFA-Vorstand DI Michael Baert



**„Vorsorgewohnungen sind im aktuellen Niedrigzinsumfeld eine Anlageform, die nicht nur ein wertbeständiges Investment in Immobilien, sondern auch eine dauerhafte Einnahmequelle darstellen.“**

MMag. Louis Obrowsky, GF der Semper Constantia Realitäten GmbH

bei Nichtverrechnung von Umsatzsteuer aufgrund der Anwendung der Kleinunternehmerregelung.

Ein weiterer wesentlicher Punkt: Da die Sanierung üblicherweise gefördert wird, dürfen die gesamten Bau- und Baunebenkosten innerhalb von 15 statt wie sonst über 66 Jahre abgeschrieben werden. Beim sogenannten „großen Bauherrenmodell“ können die Projektierungskosten zum Großteil sogar unmittelbar bei Projektbeginn von der Einkommensteuer abgesetzt werden. Diese steuerlichen Verluste kann sich der Investor von der Bemessungsgrundlage seiner Einkommensteuer abziehen.

Das wesentliche Abgrenzungskriterium zum Erwerb einer Vorsorgewohnung oder eines Zinshauses liegt darin, dass zu einem früheren Zeitpunkt des Projektentwicklungsprozesses durch den Erwerb von ideellen Anteilen in eine Immobilie investiert wird. Dem mit der Eigenschaft als Bauherren per Definition verbundenen Bauherrenrisiko steht die ebenfalls damit verbundene rechtlich und vertraglich abgesicherte Möglichkeit gegenüber, auf das Gesamtprojekt aktiv Einfluss zu nehmen, grundlegende Entscheidungen mitzutreffen und sich initiativ einzubringen.

Dieses Bauherrenrisiko wird durch die schnellere Abschreibedauer belohnt. Damit sind die steuerlichen Effekte beim Bauherrenmodell „... größer als bei der klassischen Vorsorgewohnung“, betont Mag. Robert Fotter, Gründungspart-

ner und Gesellschafter der Wohninvest GmbH, einem der führenden Anbieter in diesem Segment. Eine Einschätzung, die er mit IFA-Vorstand DI Michael Baert teilt. Grundsätzlich gelte: „Je höher das Einkommen, desto größer die steuerlichen Auswirkungen. Das bedeutet aber nicht, dass Bauherrenmodelle nur für Top-Verdiener attraktiv sind.“

#### Werterhaltende Kapitalanlage

Im Gegensatz zu den Bauherrenmodellen ist eine Vorsorgewohnung angesichts der derzeitigen Zinslandschaft kein Ver-



**„Die Veräußerung sollte jedoch generell nicht vor Erreichen des steuerlichen Totalüberschusses erfolgen.“**

Dr. Georg Aichelburg-Rumerskirch, Wiener Privatbank

lusttreiber. „Bei vielen Anlegern spielt die mögliche Steuerersparnis keine Rolle. Sie kaufen mit einem hohen Eigenmittelanteil. Da gibt es keine dramatischen Verlustzuweisungen, die man steuerlich verwerten könnte“, berichtet DI Sandra Bauernfeind, EHL Immobilien, aus der Praxis. „Allein auf den Steuereffekt zu setzen, ist der falsche Ansatz. Hauptziel jedes Investments in eine Immobilie muss immer eine werterhaltende Kapitalanlage in Grund und Boden sein.“

Wie formuliert es Investmentpunk-

Gerald B. Hörhan so schön: „Die meisten vermögenden Personen haben entweder ihr Geld mit Immobilien verdient, oder sie besitzen Immobilien.“ „In Summe sind Bauherrenmodelle wirtschaftlich die lukrativere Variante“, denn, so Baert, eine neu errichtete Vorsorgewohnung habe zwar den Vorteil, dass sie frei am Markt vermietbar ist und damit höhere Mieteinnahmen lukriert. Die andere Seite der Medaille sei aber, dass diese hohe Miete für viele Mieter ein, wenn nicht der wesentlichste Grund ist, sich eine günstigere Bleibe zu suchen. „Viele, wenn nicht sogar die überwiegende Mehrheit der Vorsorgewohnungen werden befristet vermietet, wodurch zusätzlich eine gewisse Fluktuation und für den Anleger ein gewisses Leerstandsrisiko entsteht.“ Aus diesem Grund würden sich Anleger, die Vorsorgewohnungs- mit Bauherrenmodellen vergleichen, fast ausschließlich für das Bauherrenmodell entscheiden.

Doch Bauherrenmodell ist nicht gleich Bauherrenmodell.

#### Maßgeschneiderte Bauherrenmodelle

In der Regel kann die Beteiligung an einem Bauherrenmodell sowohl als Privatperson als auch als GmbH erfolgen. Doch welche weiteren Möglichkeiten gibt es? Die „klassische“ Methode ist die Kombination von drei oder vier Eigenkapitaltranchen plus Fremdkapital inklusive allfälliger Förderung. Zielgruppe dieser Variante sind Anleger, die ein optimales steuerliches Ergebnis erzielen möchten und Einnahmen erst zu einem späteren Zeitpunkt bekommen wollen. Bei der Variante „Barzeichnung“ erhält der Anleger einen Barzahlerbonus und wird mit einer verkürzten Mindestbehaltedauer von nur elf Jahren belohnt. Zielgruppe: Klienten, die sicher veranlagen und die



**„Preiswerte Mieten sind das beste Mittel gegen Leerstand und führen zu stabilen, gut kalkulierbaren Mieteinnahmen.“**

Mag. Robert Fotter, wohninvest GmbH



**„Rechnen Sie die Projekte bis zum Schluss durch. Achten Sie auf realistische Annahmen. Fragen Sie sich, ob die angesetzten Mieten auch bei einer Zweit- oder Drittvermietung erzielt werden können.“**

Ing. Mag. Erwin Hübl, Geschäftsführer der Hübl & Partner Gruppe

Einnahmen gleich nach der Fertigstellung bekommen möchten. Natürlich ist auch eine „Mischvariante“ möglich: Ein Teil der Zeichnung erfolgt mit Fremdkapital und ein Teil als „Barzeichnung“. So ist es zum Beispiel möglich, dass der Investor 2017 eine höhere Einzahlung tätigt und 2018, 2019 und 2020 nur mehr kleinere Beträge einbringt. Bei dieser Beteiligungsvariante werden einerseits höhere Mieteinnahmen erzielt, andererseits fallen ab Fertigstellung geringere (oder keine) laufende Zuzahlungen in der Finanzierungsphase an. Zielgruppe:

Klienten, die jetzt sicher veranlagen und die Einnahmen erst zu einem späteren Zeitpunkt bekommen möchten.

### Knackpunkt Zweit- und Drittvermietung

Ob sich ein Bauherrenmodell oder eine Vorsorgewohnung rechnet, hängt aber nicht nur von steuerlichen Effekten ab. Vor allem die hohen Grundstückskosten haben in der Vergangenheit die Preise nach oben getrieben. Da kann es für eine vernünftige Rendite eng werden – auch wenn viele Anleger mangels

Alternativen in Immobilien stecken und ihre Renditeerwartungen bereits nach unten geschraubt haben. „Abgerechnet wird am Ende“, so Ing. Mag. Erwin Hübl, Geschäftsführer der Hübl & Partner Gruppe. „Rechnen Sie die Projekte bis zum Schluss durch. Achten Sie auf realistische Annahmen. Fragen Sie sich, ob die angesetzten Mieten auch bei einer Zweit- oder Drittvermietung erzielt werden können.“ So tut man gut daran, nicht nur den Steuereffekt im Auge zu behalten. Lange Leerstände, bedingt durch schlechte Lage oder zu hohe Mieterwartungen, lassen die Rendite in den Keller rasseln.

„Vorsorgewohnungen sind im aktuellen Niedrigzinsumfeld eine Anlageform, die nicht nur ein wertbeständiges Investment in Immobilien, sondern auch eine dauerhafte Einnahmequelle darstellen“, unterstreicht MMag. Louis Obrowsky, Geschäftsführer der Semper Constantia Realitäten GmbH.

## Bauherren-Modellrechnung

Gesamtinvestitionssumme EUR 384.000,- für 1 % Miteigentumsanteile (Angaben in Euro)

### BAUPHASE

Eigenkapital		Steuerliches Ergebnis	
2017 <sup>1)</sup>	27.000,-	2017 1)	-25.000,-
2018	27.000,-	2018	-11.100,-
2019	27.000,-	2019	-13.200,-
2020	27.000,-	2020	-17.100,-
Eigenkapital vor Steuer	108.000,-	gesamte Abschreibung	-66.400,-
- Steuer (Steuerprogression 50 %)	-33.200,-		
<b>Eigenkapital nach Steuer</b>	<b>74.800,-</b>		

1) INKL. 1,50 % BERATUNGSHONORAR

### FINANZIERUNGSPHASE

49.000,- Landesdarlehen mit Annuitätenzuschüssen, Laufzeit 15 Jahre ab 1.10.2021, Fixzinssatz 1,00 % p.a.

232.760,- Bankdarlehen, Laufzeit 15 Jahre ab 1.10.2021, kalkulierter Zinssatz 2,50 % p.a. (Fixzinssatz)

	p.a.	p.m.
Darlehensannuitäten	22.140,-	1.845,-
- Nettoeinnahmen	9.590,-	800,-
Eigenkapital vor Steuer	12.550,-	1.045,-
Steuer Ø	5.370,-	445,-
<b>Eigenkapital nach Steuer Ø</b>	<b>7.180,-</b>	<b>600,-</b>

### EIGENKAPITALENTWICKLUNG

Bauphase	74.800,-
Finanzierungsphase ( 7.180 Euro x 15 Jahre)	107.720,-
<b>Eigenkapital gesamt nach Steuer</b>	<b>182.520,-</b>

### ERTRAGSPHASE

Nettomieteinnahmen p.a.	9.380,-
in % des eingesetzten Eigenkapitals gesamt nach Steuer	5,10 %

## Gesetzlich anerkannte Liebhaberei

Egal ob Bauherrenmodell oder Vorsorgewohnung: Wird kein Totalüberschuss erreicht, liegt für das Finanzamt der Fall einer Liebhaberei vor. Das heißt: Rückzahlung der Steuereffekte. Mit einer Ausnahme: die Alt-Wiener Vorsorgewohnung. Diese Anlageform bietet gleich zwei Vorteile. Investoren können im Vergleich zu den „klassischen“ Bauherrenmodellen oder Vorsorgewohnungen bereits ab 25.000 Euro Eigenmitteln (circa 30 Prozent des Kaufpreises) einsteigen und erhalten dafür eine Wohnung in bester Lage in einem klassischen Wiener Wohnhaus. Die Anleger investieren in eine Wohnung in einem historischen Wiener Altbau in einer der besten Lagen der Stadt. „Das ist vielen Anlegern sympathischer als eine Vorsorgewohnung in Donaustadt oder Floridsdorf“, so Dr. Georg Aichelburg-Rumerskirch von der Wiener Privatbank. Der Nachteil: Die Wohnungen sind vermietet und unterliegen Mietzinsbeschränkungen, haben aber Potenzial: „Mit Bestandsfreierwerdung kann bei Neuvermietung bzw. nach einer gegebenenfalls erforderlichen Wohnungssanierung der Mietzins um ein Mehrfaches angehoben, die Wohnung selbst genutzt oder mit einer hohen Wertsteigerung veräußert werden.“





Doch was passiert bis zur Freiwerdung der Wohnung? Droht gar Liebhaberei – und damit der Verlust aller steuerlichen Vorteile? Der Gesetzgeber greift nicht in bestehende Alt-Mietverträge ein, dafür besteht aber folgende Ausnahmeregelung zur Liebhabereiverordnung: Dem wirtschaftlichen Nachteil der Mietzinsbeschränkung wird dahingehend Rechnung getragen, dass unabhängig von der tatsächlichen Miete für die Erreichung des steuerlichen Totalgewinnes fiktive

marktkonforme Mieten angesetzt werden können. Unter der Annahme angemessener Mieterträge wird der Totalgewinn im Regelfall, abhängig von der Höhe der Eigenmittel, bereits innerhalb der ersten zehn Jahre erreicht. Bei Häusern, die vor 1915 errichtet wurden, kann jährlich eine 2 %ige AfA vom Gebäudeanteil (80 % der Anschaffungskosten) geltend gemacht werden. Nach Erreichen des nach den Bestimmungen der Liebhabereiverordnung ermittelten Totalüberschusses

kann die Wohnung ohne einkommensteuerliche Nachteile selbst genutzt bzw. mit einer erheblichen Wertsteigerung wiederverkauft werden. „Egal ob Bauherrenmodell, Vorsorgewohnung oder Alt-Wiener Vorsorgewohnung – eine Veräußerung sollte generell nicht vor Erreichen des steuerlichen Totalüberschusses erfolgen“, so Dr. Georg Aichelburg-Rumerskirch, Wiener Privatbank.

### Keine Angst vor dem Unternehmerstatus

Viele Anbieter wie die BUWOG Group haben schon lange auf die große Nachfrage nach Vorsorgewohnungen reagiert und sind zu Full-Service-Spezialisten in diesem Segment geworden. So übernimmt die BUWOG Group gemeinsam mit ihrem Partnerunternehmen EHL ihren Kunden bei Bedarf den Aufwand ab, der mit einer Vorsorgewohnung verbunden ist, etwa die Erstellung von Mietverträgen, Bewirtschaftung etc., und sorgt dafür, dass sich Eigentümer einer Anlagewohnung entspannt zurücklehnen und ihre Investition genießen können.

Ist daher das Bauherrenmodell schlussendlich die bessere Wahl für Anleger? Das kann man so nicht sagen. Es kommt auf das persönliche Profil bezüglich Einkommen, Motiv für das Investment, Erwartungshaltung etc. an. Beides sind attraktive Anlageformen, sie sind aber nicht gleich gut für jeden geeignet. Ein Exit bzw. die Wiederverwertung ist bei einer einzelnen Wohnung meist vorteilhafter. Dem gegenüber steht die höhere Gesamtrentabilität beim Bauherrenmodell. Wird der Totalüberschuss nicht erreicht, liegt für das Finanzamt der Fall einer Liebhaberei vor. Das bedeutet nicht nur Rückerstattung der gesamten einbehaltenen Vorsteuern, sondern auch Rückzahlung der durch die Verlustzuweisungen erzielten Steuerersparnisse. Konkret bedeutet dies: Wird die Vorsorgewohnung innerhalb von 20 Jahren umsatzsteuerfrei nach Ankauf veräußert oder wird die Vermietungstätigkeit beendet, so muss die beim Kauf abgezogene Vorsteuer anteilig rückerstattet werden. Das heißt zum Beispiel, bei einem Verkauf nach sieben Jahren müssen 13/20 der in Anspruch genommenen Vorsteuer an das Finanzamt abgeführt werden – und weg ist die Rendite.

### Vorsorgewohnung vs. Bauherrenmodell

	Klassisches Bauherrenmodell	Vorsorgewohnung
Einsatzbereich	Sanierung oder Neubau	Neubau
Rechtliche Aspekte	%-Anteile (Miteigentum)	Wohnungseigentum
<b>Steuerliche Rahmenbedingungen</b>		
Veranlagung durch Abschreibung	Betriebsfinanzamt • Begünstigte 1/15-AfA • Hohe Sofortabschreibung • Vorsteuerabzug sofort	Wohnsitzfinanzamt • 1/67 AfA • Geringe Sofortabschreibung • Vorsteuerabzug nach Fertigstellung
Totalgewinnzeitraum	25 Jahre + Bauzeit	20 Jahre + Bauzeit
Mieteinnahmen	Mietenpool	Einzelvermietung
Vermietung (Beispiel Wien)	• Geförderte Mieteinnahmen über 15 bis 20 Jahre • Geringes Vermietungsrisiko	• Freie Miete • Individuelles Vermietungsrisiko
Förderung (Beispiel Wien)	• Direktdarlehen mit 20 Jahren Laufzeit und 1%-Fixzinssatz • Laufende Zuschüsse über 15 Jahre	Keine Förderung