

„WIR ACHTEN SEHR AUF DIE LAGE“

ROBERT FOTTER und **GEROLD PINTER**, Gründer von **WOHNINVEST**, über die Vorteile von Bauherrenmodellen als Instrument der privaten Vorsorge.

TREND: Ist das Investment in Wohnimmobilien noch attraktiv? Sind die Preise in Wien nicht schon zu hoch?

ROBERT FOTTER: Ja, die Preise haben aufgrund der hohen Nachfrage nach Immobilien angezogen, liegen aber nach wie vor weit unter dem Niveau vergleichbarer Städte. München ist fast doppelt so teuer wie Wien, um nur ein Beispiel zu nennen. Dabei ist Wien nunmehr viele Jahre in Folge zur lebenswertesten Stadt der Welt gewählt worden! Faktoren wie der Zuzug, die Zunahme der Single-Haushalte und die hohe Lebensqualität lassen erwarten, dass die Preise und Mieten weiter steigen werden. Und gerade in Zeiten, wo auch die Europäische Union nicht automatisch als sicherer Hafen gilt, punktet Österreich mit Rechtssicherheit und politischer Stabilität – für Immobilieninvestoren sehr wichtige Aspekte.

GEROLD PINTER: Wir haben aber nicht nur Projekte in Wien, sondern halten auch Graz für attraktiv: Dort sind die Zinshauspreise noch etwas niedriger, und durch andere Vorschriften können in Graz auch bei gefördernten Projekten höhere Mieten als in Wien verlangt werden.

Warum sollte man in ein Bauherrenmodell investieren und nicht eine Vorsorgewohnung kaufen?

FOTTER: Bauherrenmodelle verbinden die Sicherheit des Grundbuchs mit einem optimalen Wertschöpfungspotenzial. Bei einem Wohnungskauf muss man den Markt und die Immobilienbranche sehr genau kennen und kauft sich zudem üblicherweise viel Arbeit, von der Mietersuche bis hin zu Themen wie der kaputten Gastherme. Das alles gibt es beim Bauherrenmodell nicht, wir übernehmen alle Aufgaben, und der Anleger braucht sich um gar nichts zu kümmern. Dazu ist das Bauherrenmodell die einzige von der Finanzverwaltung akzeptierte

Möglichkeit, Einkommens- und Lohnsteuer deutlich zu reduzieren.

Wie sehen die Steuervorteile aus?

PINTER: Die Bauherren gelten steuerrechtlich als Unternehmer, was zum Vorsteuerabzug berechtigt. Da die Sanierung üblicherweise gefördert wird, dürfen die gesamten Bau- und Baunebenkosten innerhalb von 15 statt wie sonst über 67 Jahre abgeschrieben werden. Beim sogenannten „großen Bauherrenmodell“ können die Projektierungskosten zudem zum Großteil sogar unmittelbar bei Projektbeginn von der Einkommensteuer abgesetzt werden. Diese steuerlichen Verluste kann der Anleger von der Bemessungsgrundlage seiner Einkommensteuer abziehen und damit seine Steuerlast deutlich senken.

Das Bauherrenmodell als Steueroptimierungsmodell, sozusagen. Müssen sich Anleger keine Sorgen machen, dass die Steuervorteile wegfallen?

FOTTER: Es gab vor Jahren mal einen Angriff auf das Bauherrenmodell. Dann sind aber die Vertreter von Arbeitgebern und Arbeitnehmern gemeinsam ins Finanzministerium gegangen, um die geplanten Änderungen abzuwehren – auch eine Seltenheit in Österreich. Denn die Projekte sind

genau in jenem Bereich, wo sie für mittelständische Bauunternehmen sehr wichtige Aufträge bringen. Die Steuervorteile sind also kein „Körpergeld“ vom Staat für private Investoren, sondern generieren über Lohnnebenkosten und Wertschöpfungseffekte sogar zusätzliche Budgeteinnahmen.

Durch den Höhenflug der Immobilienpreise gibt es in Wien immer weniger sanierungsbedürftige und günstige Zinshäuser. Wie kommt wohninvest an interessantes „Material“?

PINTER: wohninvest blickt auf viel Erfahrung zurück und hat ein großes Netzwerk: Wir haben in den vergangenen zehn Jahren mehr als 40 Projekte mit rund 60.000 Quadratmetern Wohnnutzfläche erfolgreich verwirklicht und dabei auch viele Gründerzeithäuser vor dem Abbruch gerettet und revitalisiert. Wir achten sehr auf die Lage: Unser aktuelles Projekt steht in der Weinberggasse im Wiener Nobelparkbezirk Döbling, was – ganz unabhängig von der Mietrendite – für eine langfristige Wertsteigerung spricht.

In Döbling kostet eine neue 50-Quadratmeter-Wohnung schon weit über 300.000 Euro. Ist eine Beteiligung an einem ganzen Haus nicht noch einmal teurer?

FOTTER: Dieses Projekt ist ein klassisches Bauherrenmodell mit Sanierung, Ausbau und langfristiger Vermietung, Privatanleger können sich ab rund 200.000 Euro Eigenkapital beteiligen. An unseren anderen Projekten in Wien und Graz ist die Beteiligung bereits ab wesentlich geringeren Beträgen möglich. Die Eigenmittel können zudem über mehrere Tranchen aufgebracht werden, bei unserem neuen Projekt in der Brünner Straße 128 in Wien sogar bereits ab 18.000 Euro pro Jahr. Das führt zu einer Liquiditätsoptimierung für den Investor aufgrund von Rückflüssen vom Fiskus. **FI**



ZUR DEN PERSONEN.

ROBERT FOTTER (l.) ist nicht nur Co-Gründer von wohninvest, sondern über das Unternehmen quantensprung auch als Start-up-Investor tätig. **GEROLD PINTER** (r.) ist Co-Gründer von wohninvest, Doktor der Wirtschafts- und Rechtswissenschaften und Verfasser zahlreicher Fachartikel.