



Alternative zur Vorsorgewohnung: das Bauherrenmodell

Wer sein Geld in eine wertbeständige Immobilienanlage parken möchte, über ein gewisses Sümmchen verfügt und das Objekt nicht zwingend selbst nutzen will, für den kommt mit hoher Wahrscheinlichkeit – neben einer Vorsorgewohnung – auch ein Bauherrenmodell in Frage.

von Linda Benkö

Diverse Meinungsumfragen belegen es seit Längerem: Immobilien in jeglicher Form sind derzeit die beliebteste Anlageform bei der österreichischen Bevölkerung. Bei Anlegern steht die Absicherung des Vermögens und der Kaufkraft weiterhin im Fokus; es geht nicht so sehr um Gewinnmaximierung. Der Trend zu Sachwerten, und damit zu Immobilien, hält daher an – nicht zuletzt, weil Wohnraum in Wien und auch in anderen Ballungszentren ein knappes Gut ist und es daher zu erwarten ist, dass das Wohnsegment noch auf Jahre hoch im Kurs stehen wird.

Eine Sonderstellung unter den Immobilieninvestments nehmen die

Bauherrenmodelle ein. Mehr noch als bei den Vorsorgewohnungen braucht es hier meist schon ein größeres Sümmchen, um an dieser Assetklasse zu partizipieren. „Ob sich nun eine Vorsorgewohnung besser eignet oder ein Bauherrenmodell, hängt von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers ab“, betont Dominik Peherstorfer, Geschäftsführer bei der AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH, „maßgebliche Faktoren können das Alter sein oder die Überlegung, ob eine bestimmte Wohnung eventuell auch selbst genutzt werden könnte, etwa durch den Nachwuchs – oder ob es in erster Linie darum geht, einen Teil des Vermögens in die Anlageform Immobilie zu parken.“ Letztendlich

spielt auch die steuerliche Situation eine große Rolle. AVORIS hat derzeit ein Bauherrenmodell im Programm; beim Objekt im 15. Wiener Gemeindebezirk ist die Sanierung von rund 500 Quadratmetern im Bestand und etwas mehr als 400 Quadratmeter im Neubzw. Ausbau geplant (siehe Interview auf der Seite 50).

GRUNDBÜCHERLICHE SICHERHEIT

Der große Unterschied beim Bauherrenmodell zu den Vorsorgewohnungen besteht darin, dass der Investor kein konkretes Eigentum an einer bestimmten Wohnung erwirbt, sondern sogenanntes ideelles Eigentum – aber mit persönlicher Eintragung ins Grundbuch. Eine Ausnahme bil-

det hier die Premium Immobilien AG: Sie bietet beim Objekt in der Redtenbachergasse in Wien 1160 ein Modell mit konkreter Wohnungszuweisung an. Ein Bauherrenmodell ist genauer gesagt ein Zusammenschluss mehrerer Personen mit dem Ziel, eine konkrete, bestandsfreie (Anm.: ohne Mieter) Liegenschaft gemeinsam zu erwerben, umfassend zu sanieren oder neu zu errichten und langfristig zu vermieten.

Es wird zwischen dem sogenannten Kleinen Bauherrenmodell und dem Großen Bauherrenmodell unterschieden, wobei man beim Kleinen Modell in ein bereits fixfertiges Konzept einsteigt – beim Großen treffen die Eigentümer alle Entscheidungen selbst und nehmen Einfluss auf die Gestaltung des Gebäudes. Häufiger ist das Kleine Bauherrenmodell anzutreffen.

Die Finanzierung des Gesamtprojektes erfolgt aus Eigenmitteln der Investoren sowie aus (unter Umständen geförderten) Fremdkapital. Teils kann – wie bei AVORIS – der Veranlagungsbetrag auch auf drei Jahre verteilt werden. Die Miteigentümergeinschaft (MEG) bewirtschaftet die Liegenschaft dann gemeinsam, die Mieteinnahmen werden entsprechend der Anteile aufgeteilt. Aus den Mieteinnahmen sowie aus Annuitätzuschüssen (geförderte Finanzierung, z.B. Wohnfonds Wien) wird das Fremdkapital rückgeführt, heißt es bei der BK IMMO Vorsorge GmbH, die sich als steirischer Anbieter auf Bauherrenmodelle in Graz, fallweise auch Wien, spezialisiert hat. Beide Städte haben durch den starken Zuzug erhöhten Wohnraumbedarf. Interessant seien dabei C- und B-Lagen mit Potenzial.

Nach Entschuldung der Immobilie erzielt der Investor so ein arbeitsfreies Zusatzeinkommen in Form der Mieteinkünfte. Nach Erreichen des steuerlichen Totalüberschusses kann seitens der Investoren der Beschluss

„Im Gegenzug für die steuerliche Besserstellung bei Objekten, die saniert werden, müssen Auflagen erfüllt werden, z.B. die Einhaltung einer Mietobergrenze.“

WERNER HOLZHAUSER,
Valued Asset



über eine etwaige Realteilung (Anm. der Redaktion: Auflösung einer Eigentümergemeinschaft in der Weise, dass die Sache tatsächlich geteilt wird) der Immobilie gefasst werden.

GEFÖRDERT GEHT AUCH

Da bei Sanierungen gemäß Denkmalschutzgesetz, Wohnhaussanierungsgesetz bzw. Mietrechtsgesetz die Abschreibungsdauer von 67 auf 15 Jahre verkürzt wird, werden die Mieteinnahmen in den ersten 15 Jahren neutralisiert. Es macht daher Sinn, so weit als möglich Fördergelder zu erhalten. „55 bis 60 Prozent Ersparnis gegenüber einem anderen, normalen Immobilieninvestment sind so durchaus drin“, rechnet Wolfgang Stabauer, Geschäftsführender Gesellschafter bei der ÖKO Wohnbau SAW GmbH, vor. Dies ist nicht nur in der Bundeshauptstadt interessant. Als besonders großzügig gilt die steirische Landesförderung, die es ermöglicht, Projekte nicht nur in der Landeshauptstadt Graz erfolgreich umzusetzen. Die Revitalisierung von verwaisten Ortskernen wird vom Land gezielt gefördert und so rechnen sich Beteiligungsprojekte auch in kleinen Städten. So mancher Bauherrenmodell-Initiator verspricht hinter der Hand dadurch eine jährliche Gesamtrendite von sechs Prozent und darüber.

Für Sanierungen bzw. Abbruch und auf diese Weise entstehende Neubau-Projekte mit entsprechender Schaffung von Wohnraum gibt es geförderte Darlehen zu einem begünstigten Fixzinssatz von einem Prozent. Bei Objekten, für deren Sanierung man diese begünstigte Darlehen erhält, müssen aber bestimmte Auflagen erfüllt werden: Dies sind etwa eine öffentliche Ausschreibung, Vermietungen maximal bis zur Obergrenze von 8,5 Euro pro m² (Wien) plus Verzicht auf Eigennutzung, macht Werner Holzhauser, CEO beim Sachwertconsulter Valued Asset Consulting und Vertriebsservice GmbH, aufmerksam. Sein Unternehmen fungiert als Vertriebspartnernetzwerk für die ifa Institut für Anlageberatung AG. Die ifa hat im Wege eines Bauherrenmodells eines der Wahrzeichen Wiens, die Sofiensäle in der Marxergasse 17, revitalisiert. Die Veranstaltungsräumlichkeiten fielen 2001 einem Großbrand zum Opfer, dabei brannte das Dach ab und stürzte in den großen Saal.

WORAUF ES ANKOMMT

Aber selbst bei einer freien Mietgestaltung lassen sich freilich nicht beliebige Summen einheben. Und das Konzept Bauherrenmodell ist gut, aber nicht jedes ist zwangsläufig ein Selbstläufer. Wie bei den Vorsorgewohnun-



gen auch machen Features wie die Lage, die infrastrukturellen Gegebenheiten, die Ausrichtung nach den Himmelsrichtungen, Balkon, Terrasse, Loggia und andere Freiflächen, Ausstattung etc. eine Liegenschaft attraktiv – oder eben nicht. „Wenn allerdings die Lage passt, eine gute Infrastruktur vorhanden ist, eine faire Miete unterstellt und ein gewisser Leerstand kalkuliert wurde sowie die Reparaturrücklage dotiert ist, bestehen gute Chancen, dass sich das Geschäftsmodell wie gewünscht entwickelt“, erklärt Stabauer. Das Bauherrenmodell stellt bei seinem Unternehmen den Hauptumsatzträger dar, wobei sie die ÖKO Wohnbau auf das Segment „Betreutes Wohnen“ in Kooperation mit der Silver Living GmbH, dem Marktführer im freifinanzierten Wohnbau für Seniorenanlagen in Österreich, spezialisiert hat (siehe unser Interview ab der Seite 56).

Ein weiterer Anbieter von Bauherrenmodellen ist die wohninvest gmbh. Bei ihr kann man derzeit in das Projekt Residenz Montleart, in 1140 Wien, sowie in das Objekt Bergsteiggasse 52, in 1170 Wien, investieren.

Aus dem bisher Gesagten wird deutlich, dass die umsichtige Kalkulation, professionelle Projektabwicklung so-

wie das anschließende gute Management der Immobilie entscheidend für den wirtschaftlichen Erfolg des Projekts sind. Holzhauser rät Investoren daher dazu, sich den „Track Record“ der Anbieter genau anzusehen.

MIETENPOOL IST DIE REGEL

Wie auch bei manchen Anbietern von Vorsorgewohnungen wird beim Bauherrenmodell in der Regel die Vermietung vom Initiator des Modells in Kooperation mit einem Betreiber und einer Hausverwaltung übernommen.

Beim Bauherrenmodell ist der sogenannte Mietenpool der Regelfall. Dabei bringen alle Wohnungseigentümer die erzielten Mieten in einen Pool ein. Jeder erhält entsprechend seinem Anteil den ihm zustehenden Betrag zugewiesen. Damit lässt sich das wirtschaftliche Risiko eines Mietausfalls oder eines längeren Leerstands gut abfedern.

Der Anleger ist gut beraten, sich ausführlich über jedes einzelne Schräubchen aufklären zu lassen, das als Basis der Kalkulation des ganzen Modells dient. Dies betrifft nicht nur die Mieten, sondern etwa auch die in der Prognoserechnung angeführten Zinsen für die Finanzierung. „Bei unseren Modellen setzen wir drei Prozent an“, führt Stabauer aus. Finanzierungen sind derzeit freilich zu günstigeren Konditionen möglich, vor allem bei entsprechender Bonität. Und es ist nicht zu erwarten, dass sich am Zinsgefüge in den kommenden vier oder fünf Jahren sehr viel ändern dürfte. Ein potenzieller Bauherren-Investor sollte aber darüber hinaus bedenken, dass er seine Anteile im (vorzeitig) Bedarfsfall weniger gut wieder loschlagen kann, als beispielsweise eine Vorsorgewohnung.

DEM BAUHERRENMODELL STEUERLICH AUF DEN ZAHN GEFÜHLT

Es gibt die Unterscheidung zwischen Großem und Kleinem Bauherrenmodell. Der Einfachheit halber wird hier lediglich auf das weiter verbreitete Kleine Bauherrenmodell eingegangen. Der Kleine Bauherr hat die Berechtigung zum Vorsteuerabzug. Bei einem Bauherrenmodell können sämtliche Werbungskosten wie etwa Projekt- und Vermittlungskosten, Kosten für Steuerberatung, Wirtschaftlichkeitsanalysen etc. sowie Finanzierungs-Nebenkosten vom Investor sofort steuerlich geltend gemacht werden.

Ein Bauherrenmodell eignet sich daher speziell für Personen, die der 50-prozentigen Einkommensteuer-Progression unterliegen, kann aber auch Sinn für weniger gut Verdienende machen. Die Absetzungen für Abnutzung (AfA) sind bei Sanierungen im Bestand auf 15 Jahre angesetzt. Kosten, die mit der Projektkonzeption im Zusammenhang stehen, können in die beschleunigte Abschreibung mit einbezogen werden – dies jedoch nur bis maximal 25% der Instandsetzungs- und Herstellungskosten. Durch diese begünstigte AfA in Kombination mit sonstigen Werbungskosten (z.B. Zinsen) bleiben die Mieteinnahmen in den ersten Jahren meist steuerfrei. Das Veranlagungsmodell ist auch für bereits ältere Gutverdiener attraktiv. Das vordergründige Ziel ist freilich nicht die Schaffung steuerlicher Verluste, sondern eine private Vermögens- oder Pensionsvorsorge. Innerhalb von 25 Jahren nach Fertigstellung muss jedoch ein positives Gesamtergebnis erwirtschaftet werden, sonst ruft man den Fiskus auf den Plan.

Da dieses Investment äußerst komplex ist, ist es ratsam, sich umfassend zu informieren und keinen Schritt ohne eine gute Steuerberatungskanzlei zu tun. Dies gilt umso mehr, als bei einem Verkauf der Anteile vor Erreichen des Totalgewinnüberschusses eine Rückzahlung der Steuervorteile droht.