

Wohnkronen.at

➔ Immobilieninserate, auf die Sie bauen können!

Buchung: ☎ 05 1727-56 761 oder gertrude.haberl@mediaprint.at

Steuroptimiert investieren – in ein ganzes Haus anstelle einer Wohnung

Bauherrenmodelle als Alternative

Aktien scheinen zu unsicher und auf den Sparbüchern gibt es gar keine Zinsen mehr. Die Möglichkeiten zur Veranlagung reduzieren sich derzeit sehr stark auf die Immobilien. Vorsorgewohnungen sind in aller Munde, von Bauherrenmodellen sprechen nur wenige. Dieses Investment stellt sich etwas komplexer dar, bietet aber auch mehr Möglichkeiten. Es ist aber wichtig, mit wem man das Projekt durchführt.

Egal ob Vorsorgewohnung oder Bauherrenmodell, im Endeffekt geht es um das gleiche: Um den Erwerb einer Immobilie. Allerdings in einer etwas anderen Form. Während bei der Vorsorgewohnung eine einzelne parafizierte Einheit gekauft wird, schließen sich beim Bauherrenmodell mehrere Personen zu einer Personengesellschaft zusammen. Mit dieser erwerben sie gemeinsam Anteile an einer Liegenschaft, auf der in weiterer Folge Immobilien errichtet oder saniert werden. Anschlie-

ßend wir das Objekt vermietet.

Für den Investor ergeben sich steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten. Spezielle, primär mit der Entwicklung des Projektes in Zusammenhang stehende, Kosten können im Rahmen der Herstellung – zum Beispiel Baukosten – beschleunigt abgeschrieben werden, ebenfalls abzugfähig sind Werbungskosten oder etwa Finanzierungskosten, Steuerberatung und Verwaltungskosten. In vielen Fällen können auch noch Fördergelder lukriert werden, wobei die Hö-



Foto: Silver Living

Bedeutend für „studentisches Wohnen“ sind Gemeinschaftsräume, die die Kommunikation der Bewohner fördern.

he von den Regelungen der jeweiligen Bundesländern abhängt.

Aber Achtung: Da es sich bei einem Bauherrenmodell um ein sehr spezielles Investment handelt, spielt das anbietende Unternehmen eine wesentliche Rolle. Da der Investor als Bauherr vor dem Baubeginn einsteigen muss und das Risiko des Projektes mit trägt, ist eine exakte Planung des gesamten Investitionszyklus absolut notwendig und die Abwicklung nur mit einer seriösen Firma zu empfehlen. Daher werden Bauherrenmodelle in Österreich nur von wenigen Unternehmen angeboten. Um eine problemlose und fachgerechte Abwicklung zu garantieren bedarf es nämlich nicht nur einer guten Organisation im Unternehmen, sondern auch eines entsprechen-

den Fachwissens.

In die Zukunft kann niemand blicken, aber es ist wichtig, zu wissen, was eine Immobilie als Investment lukrativ macht – vor allem, wenn man sie über einen längeren Zeitraum hält: Die Lage der Immobilie, eine gute Substanz beziehungsweise Bauweise und die problemlose Vermietbarkeit. Waren es früher hauptsächlich Wohnbauten, die im Zuge eines Bauherrenmodells angeboten wurden, so hat sich das Spektrum erweitert. Unternehmen wie zum Beispiel „Silver Living“ haben sich unter anderem auf „Betreutes Wohnen“ spezialisiert. Die von ihnen entwickelten und im Bauherrenmodell angebotenen Immobilien bieten derzeit eine höhere Rendite als der klassische Mietwohnungsmarkt.

zählen. Sie entscheiden selbst, wann sie sich mit anderen Menschen treffen und wenn sie sich zurückziehen wollen.

Ein weiterer Punkt, um autonom agieren zu können, ist die zentrale Lage unserer Häuser, damit die Menschen am gesellschaftlichen Leben teilnehmen können. Außerdem bieten wir die Möglichkeit niederschwellige optionale Dienstleistungen jederzeit in Anspruch nehmen zu können.

Der soziale Aspekt spielt aber für Sie eine wesentliche Rolle.

Eichinger: Als wichtigsten Aspekt sehen wir die Bildung von guten Hausgemeinschaften in unseren Häusern, die den Menschen Sicherheit und Rückhalt geben, was in dieser Lebensphase ein wichtiger sozialer Aspekt ist. Der Zusammenhalt der Bewohner untereinander, die Vielzahl der gemeinsam durch-

geführten Freizeitaktivitäten sowie die gegenseitige Unterstützung z.B. im Krankheitsfall zeigt, dass wir hier auf dem richtigen Weg sind.



Foto: Silver Living

Setzt bei Immobilien auf Betreutes Wohnen: W. Eichinger

INTERVIEW MIT WALTER EICHINGER GESCHÄFTSFÜHRER VON SILVER-LIVING

Altersstruktur verändert Wohnungsmarkt Neues Zusammenleben

Ende 2030 werden mehr als drei Millionen Österreicher den 60. Geburtstag hinter sich haben und 23% werden älter als 65 Jahre sein. Internationalen Experten zufolge nehmen bereits heute zehn Prozent der über 70-jährigen „Betreutes Wohnen“ in Anspruch. Daher hat das Unternehmen Silver Living auf diesen steigenden Markt gesetzt.

Was bietet Silver Living unter „Betreutem Wohnen“ an?

Eichinger: Menschen, die zu uns ziehen, fühlen sich nicht alt. Betreutes Wohnen spricht zum Großteil selbstbewusste, aktive ältere Menschen um die 70 Jahre an, die aufgrund verschiedener Lebensumstände ihre aktuelle Wohnsituation verändern möchten.

Das heißt die Menschen benötigen keine bzw. kaum Pflege und leben autonom.

Eichinger: Sie möchten weiterhin selbstbestimmt bleiben, ein soziales Netzwerk haben und auf organisatorische Unterstützung im Alltag

Experten
TIPP

INTERVIEW MIT
KR MAG. WOLFGANG P. STABAUER,
MBA GESCHÄFTSFÜHRENDE GESELLSCHAFTLICHE
DER ÖKO-WOHNBAU

Seniorenimmobilien zunehmend gefragt

Ein sinnvolles Investment

Foto: Öko-Wohnbau



Forciert Bauherrenmodelle:
Wolfgang P. Stabauer

Das Thema „Alter“ wird unsere Gesellschaft in den nächsten Jahrzehnten massiv beschäftigen. In Kombination mit einem Bauherrenmodell hat das Unternehmen „Öko-Wohnbau“ sowohl für Investoren als auch für Mieter eine ideale Win/Win Situation geschaffen.

Warum gibt es Bauherrenmodelle in Kombination mit betreutem Wohnen?

Stabauer: Die demografische Entwicklung bedingt, dass die über 50-jährigen die zahlenmäßig stärkste Nachfragegruppe am Wohnungsmarkt sein werden, und dass Seniorenimmobilien die bestimmende Assetklasse der nächsten 50 Jahre sind. Warum also nicht kombinieren?

Welche Vorteile haben in ihrem speziellen Fall die Investoren?

Stabauer: Es handelt sich um ein steuer- und förderoptimiertes Immobilieninvestment. Einerseits sind die steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten gegeben, andererseits sind die Förderungen in der Steiermark bei unseren Projekten sehr hoch.

Es gibt noch eine zweite Produktschiene.

Stabauer: Ja, das „Generationen Wohnen“. Silver Living hat jetzt schon bei einigen der Projekte zusätzlich eine Kindergruppe beziehungsweise einen Kindergarten auf der Liegenschaft miterrichtet. Wir sehen hier ein Potential des Miteinanders. Nämlich, dass ältere Menschen und kleine Kinder auch zusammenfinden – so wie es früher in den Großfamilien der Fall war.

Ein neues Projekt ist „studentisches Wohnen“.

Stabauer: Studenten von heute wollen unter anderem beste IT-Infrastruktur, Kommunikationsräume, ideale Lage, ökologische Bauweise. Mit dem Projekt in der Moserhofgasse wurde eine Punktlandung hingelegt von allen Wünschen die ein Studierender hat. Die Nachfrage ist entsprechend hoch.

Immobilien-Vorsorge
über Generationen

Österreichweite Info-Abende:

Do., 4. Oktober

Eintritt frei!

Infos: remax.at/vortrag

RE/MAX



„Studentisches Wohnen“ in der Moserhofgasse in Graz

www.kollitsch.eu

KOLLITSCH

COPACABANA
Das Wohn-Resort mit Urlaubsflair



- ◆ Eigentumswohnungen ab 33 m²
- ◆ Badestrand
- ◆ Sauna
- ◆ Massage
- ◆ Yogakurse uvm.

BEZUGSFERTIG NOVEMBER 2018

0316 932 600 624