



„Das Grazi“ von Silver Living und ÖKO-Wohnbau ist das größte Bauherrenmodell mit Top-Zuordnung in Österreich. Realisiert werden 159 Mietwohnungen auf ehemaligen Gewerbeflächen in Graz.

Krisensichere Wertanlage mit Steuerbonus

Im Vergleich zu anderen Immobilienveranlagungen haben Bauherrenmodelle eine Reihe von Vorteilen. Damit sind nicht nur die in der Regel höheren Renditeaussichten gemeint.

► Die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank stellt Ärzte und andere Berufstätige seit geraumer Zeit vor ein Dilemma: Wie können sie ihr hart verdientes Geld sicher und vor allem werterhaltend anlegen? Denn das gesamte Geld auf dem Bankkonto zu lassen, ist angesichts der niedrigen Sparzinsen und der Inflationsentwicklung eher ein Minusgeschäft. Ganz zu schweigen von Strafzinsen, die einige Banken in Österreich bereits an ihre Unternehmenskunden weitergeben. Auch mit sicheren Staatsanleihen kann – wenn überhaupt – kaum etwas verdient werden. Da ist es nicht verwunderlich, dass Investitionen in Immobilien vor allem seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie boomen. Sie haben sich in der Vergangenheit und insbesondere in Krisenzeiten bislang meist bewährt. „Sicherheit und Vermögensverhalt sind bei Immobilien die oberste Maxime“, so DDr. Gerold Pinter, Geschäftsführer der wohninvest.

Bauherrenmodell oder Vorsorge- bzw. Anlagewohnung – das ist hier die Frage. Die Entscheidung, wie man sein Geld mit Immobilien im „sicheren Hafen“ parkt, ist letztlich Geschmacksache und von der jeweiligen Lebens- und Finanzplanung abhängig. Klar ist, dass sie nur nach sorgfältigem Abwiegen der jeweiligen Vor- und Nachteile getroffen werden sollte. „Das Bauherrenmodell ist eine krisensichere Wertanlage in einen soliden Sachwert mit Grundbucheintrag und bietet nachhaltige Ren-



„Investitionen am Immobilienmarkt bieten ein vergleichsweise stabiles Wertschöpfungspotenzial, das sich auch in Zukunft positiv entwickeln sollte.“

DDr. Gerold Pinter, Geschäftsführer wohninvest

dite für Generationen“, bricht Mag. Walter Neumann, Gründer und CEO der Valuita GmbH, eine Lanze für die Alternative zum klassischen Immobilienkauf.

Benefit: Mietenpool

Tatsächlich spricht gerade im aktuellen Umfeld einiges für das Bauherrenmodell: Die österreichischen Städte und die jeweiligen Ballungsräume wachsen weiter kontinuierlich, wodurch auch der Bedarf nach Wohnraum steigt. Da man mit einem Bauherrenmodell in den geförderten Wohnbau investiert, ist damit ein hohes Maß an Sicherheit – Stichwort: Leistbarkeit und stabile Mieteinnahmen – verbunden. Für Mag. Michael Meidlinger, Vorstand der IFA AG, ist ein weiterer Benefit die gemeinsame Vermietung über den Mietenpool. Dadurch würden sich die Cashflows aus den gesamten Erträgen des Objekts speisen. „Wird eine Wohnung für kurze Zeit



Das Bauherrenmodell^{ZWEI} „Wohnen im Park“ von Valuita mit Wohnungsgrößen von 50 bis 120 m². Bisher wurden rund € 27.000.000 platziert und aufgrund des großen Erfolgs wird ein weiteres Haus angelegt.

spielsweise mit einer normalen Anlagengewohnung. Tatsächlich: Mit einer Anlagengewohnung hat man mehr Flexibilität. Man kann sie beispielsweise auch nicht vermieten und auf die Wertsteigerung setzen. Anlagengewohnungen können auch leichter verkauft werden. „Grundsätzlich wird jedem Investor abgeraten, vor dem Erreichen eines steuerlichen Totalgewinns seinen Anteil an einem Bauherrenmodell zu verkaufen, um Steuerrückführungen zu vermeiden“, sagt KR Mag. Wolfgang Stabauer, Geschäftsführer der Gesellschafter der ÖKO-Wohnbau SAW GmbH. Möchte ein Anleger beispielsweise nach zehn Jahren unbedingt verkaufen, so sei das aber selbstverständlich möglich.

Höhere Nettorendite

Ein interessanter Punkt ist auch, dass die laufende Nettorendite mit einem Bauherrenmodell in der Regel deutlich höher – teilweise doppelt so hoch – ausfallen kann als beispielsweise mit einer vergleichbaren Anlagengewohnung. „Das ist darauf zurückzuführen, dass man über die ersten 15 Jahre mehr

nicht vermietet, wirkt sich das auf die Rendite bei Weitem weniger aus als bei Leerstand einer Vorsorgewohnung“, erklärt Meidlinger.

Dazu kommen auch noch steuerliche Vorteile: Mit einem Bauherren-

bezogene Dienstleistungen als Werbungskosten teilweise sofort oder auch auf 15 Jahre abgeschrieben werden können, kommt es in den ersten Jahren der Errichtung zusätzlich zu steuerlichen Verlusten. Zum Vergleich: Mit einer Vorsorgewohnung werden Abschreibungen meist über einen Zeitraum von 67 Jahren vorgenommen, weshalb auch schneller Überschüsse erzielt und auch früher Steuern fällig werden.

Mag. Stefan Koller, Geschäftsführer der Finanz- und Vermögensberatung Pericon, empfiehlt Ärzten trotzdem, keineswegs nur um Steuern zu sparen, in ein Bauherrenmodell zu investieren. „Die steuerlichen Effekte sind eine vorteilhafte Ergänzung zur sehr hohen Auslastung, die aufgrund der günstigen, geförderten Mieten einen weiteren wesentlichen Nutzen bietet“, sagt er. Wichtig sei es, an ein Projekt glauben zu können. Denn gerade, wenn man beabsichtige, langfristig zu investieren, müsse ein Vermietungsobjekt auch schlüssig sein. „Anleger müssen sich darüber im Klaren sein, dass sie mit einem Bauherrenmodell nicht immer so flexibel sind wie bei-



„Bei einem Bauherrenmodell kann die laufende Nettorendite in der Regel deutlich höher ausfallen als mit einer vergleichbaren Anlagengewohnung.“

Mag. Stefan Koller, Geschäftsführer Pericon

modell können die Sanierungs- und Baukosten für ein Wohnbauprojekt beschleunigt auf 15 Jahre abgesetzt werden, wodurch man in den ersten 15 Jahren in steuerlicher Hinsicht mehr Verluste als Einkünfte hat. Die Folge: Über diesem Zeitraum werden die Mieten steuerfrei gestellt, darüber hinausgehende Verluste können mit sonstigem Erwerbseinkommen kompensiert werden. Da nicht bau-



„Das Bauherrenmodell ist eine krisensichere Wertanlage in einen soliden

Sachwert mit Grundbucheintrag und bietet nachhaltige Rendite für Generationen.“

Mag. Walter Neumann, MBA, Gründer und CEO Valuita GmbH

steuerliche Verluste als Erträge schreibt“, so Koller. Anhand des aktuellen Bauherrenmodell^{ZWEI} „Wohnen im Park“ von Valuita rechnet er vor: Ein Arzt, der einmalig Kapital veranlagen möchte, könne mit einer Vorsorgewohnung – bei einer Investitionssumme von rund 260.000 Euro – mit jährlichen Nettozuflüssen (nach ESt) von rund 4.000 Euro rechnen. Ein Kollege, der dieselbe Summe in eine vergleichbar teure Bauherrenwohnung investiert, könne dagegen jährlich rund 8.000 Euro netto lukrieren.

Wie Stabauer einräumt, seien Anleger, was die Renditen von Bauherrenmodellen betrifft, zuletzt genügsamer geworden. Die konkrete Höhe variiert jedenfalls je nach Projekt und Art. Laut Neumann beträgt sie mit dem Bauherrenmodell^{ZWEI} „Wohnen im Park“ in Graz Jakomini bei Baranlegern bis zu 4,1 % und bei der Finanzierungsvariante bis zu 5,8 % pro Jahr. Nicht von der Hand zu weisen ist allerdings, dass die zuletzt stark gestiegenen Bau- und Grundstückskosten die mit Bauherrenmodellen, aber auch Vorsorgewohnungen zu lukrierenden Renditen geschmälert haben. Der Hintergrund: Die Mieten sind nicht im gleichen Ausmaß gestiegen. „Leider habe ich auch keine Glaskugel, aber meiner Meinung nach werden sich die Baupreise auf dem derzeitigen hohen Niveau einpendeln oder leicht zurückgehen“, so Neumann. Obwohl auch die Grundstückskosten „sehr wahrscheinlich“ nach wie vor steigen würden, rechne er auch hier mit einer Verflachung der Preisanstiege.

Ein Risiko, das zweifellos mit Bauherrenmodel-



Das IFA Bauherrenmodell Plus „Augasse 94“ in Graz ermöglicht Anlegern eine parafizierte Immobilien-Beteiligung mit persönlichem Eintrag des Wohnungseigentums im Grundbuch. Errichtet werden 27 geförderte Neubauwohnungen.

len verbunden ist, ist der auf den ersten Blick unübersichtliche Markt mit zahllosen Anbietern. Aber wie können Ärzte, die in der Regel nicht über fundiertes Immobilienwissen verfügen, einen verlässlichen Partner ausmachen? Experten empfehlen: Seriöse Anbieter würden einerseits keine überhöhten Zinsversprechungen machen und andererseits auf die mit einem Bauherrenmodell-Investment verbundenen Veranlagerungsrisiken hinweisen. Empfehlenswert sei es zudem, einen Blick auf die Vergangenheit des Anbieters zu werfen. Dabei sollten die folgenden Fragen beantwortet werden: Welche durchgeführten Projekte

und Referenzen und somit welche Erfahrung kann er aufweisen?

Alternative: Immobilienanleihe

Für Anleger mit einem etwas kürzeren Veranlagerungshorizont können auch Immobilienanleihen eine Option darstellen. Erst kürzlich hat beispielsweise die IFA die „IFA AG | 3,75 % Unternehmensanleihe 2021 bis 2026“ mit einem Mindestinvestitionsvolumen von 10.000 Euro und einer jährlichen Fixverzinsung von 3,75 % begeben. „Bei einer Zeichnung bis einschließlich 14. Dezember 2021 berechtigt sie den begünstigten Personenkreis, darunter auch selbstständig tätige Ärzte, zur Geltendmachung des

Gewinnfreibetrags im Sinne des § 10 EStG 2021“, erklärt Meidlinger. Sehr beliebt sind hierzulande offene Immobilienfonds. Jene der heimischen Marktführer kommen auf ein Plus von rund 2 % pro Jahr. Deutlich mehr kann mit Immobilienaktien drinnen sein, allerdings bei weitaus höherem Risiko. „Investitionen am Immobilienmarkt bieten hingegen ein vergleichsweise stabiles Wertschöpfungspotenzial, das sich auch in Zukunft positiv entwickeln wird“, hält Pinter fest.

Vergleich Anlegerwohnung/Bauherrenmodell

Investment in eine Wohnung (30 m²) mit Fremdfinanzierung

Investment-Typ	Anleger- wohnung	Bauherren- modell
Wohnfläche (m ²)	30	30
Ursprüngliche Gesamtkosten	163.500,-	163.500,-
Eigenmittel	123.768,-	128.150,-
Eigenmittel Bauphase	-46.800,-	-46.800,-
Effektiver Kapitaleinsatz		
nach Steuer in Bauphase	-47.280,-	-30.240,-
Zuzahlung pro Jahr	-3.720,-	-2.640,-
Effektiver Kapitaleinsatz		
gesamt nach Steuer	-120.588,-	-76.890,-
Steuerwirkung in Bauphase	-480,-	16.560,-
Steuerwirkung gesamt nach 20 Jahren	-3.180,-	44.820,-
Zusatzeinkommen p.a nach 20 Jahren	4.350,-	4.350,-
Rendite p.a. vor Steuer auf eingesetztes Kapital	3,61 %	5,66 %

QUELLE: PERICON