



Bauherrenmodell „Das Grazi“ in Graz: Aus Gewerbeflächen wird Wohnraum.

BILD: SINSQUAREBYTES

Wohnraum schaffen – Geld sparen

Bei einem Bauherrenmodell erwirbt man Anteile an einem Projekt und kann Steuervorteile lukrieren.

Was diese Anlageform attraktiv macht und wo man vorsichtig sein sollte.

DANIELA MÜLLER

Graz, Bahnhofsnähe. Das Areal eines alten Businesscenters in der Plabutscher Straße, aus dem die letzten Mieter bereits ausgezogen sind, ebenso wie die Astrologenschule und das Tonstudio. Nun steht es vor einer neuen Nutzung. Auf knapp 12.000 Quadratmetern Fläche entstehen in drei Häusern 159 Wohnungen zwischen 36 und 90 Quadratmetern, fünf bis sechs Gewerbeflächen, darunter ein Supermarkt.

„Das Grazi“ nennt der Bauträger Silver Living sein Wohnprojekt. Bei diesem kleinen Bauherrenmodell werden die Gebäude nicht komplett abgerissen, bestehen bleibende Bontenteile bilden die Basis für das neue Bauprojekt. Es handelt sich im weitesten Sinne also um eine Sanierung, was großzügige Landesförderungen bringt. Für Investoren klingen die Beschreibungen von „Das Grazi“ verheißungsvoll: bis zu 2,7 Prozent Rendite auf den Nettokapitaleinsatz in der Investmentphase. Stolle acht Prozent, so der Infofolder, ergeben sich nach Tilgung der Darlehen und somit Entschuldung, wenn man die Erträge auf den effektiven Kapitaleinsatz bezieht.

Bis zu 11.659 Euro Zusatzkapital pro Jahr nach Entschuldung können so durch die Vermietung erzielt werden. Der Eigenkapitaleinsatz liegt bei 33 Prozent, der Betreiber spricht von einem „Immobilienbesitz zum halben Preis“, bedingt durch die Fördersumme des Landes und den Steuerspareffekt.

Sind solche Versprechungen seriös? „Die Zahlen sind grundsätzlich nachvollziehbar

und nicht unplausibel. Die ausgewiesenen Renditen ermitteln sich jeweils aus dem Ertrag, bezogen auf den Kapitaleinsatz“, sagt die Steuerberaterin Karin Fuhrmann von der TPA-Steuerberatung, der die Investorenunterlagen vorliegen.

Ein Bauherrenmodell ist eine Beteiligung an einem Gebäude, das sanierungsbedürftig ist, um entsprechende Förderungen lukrieren zu können. Auf jeden Fall muss der Wohnraum nach Fertigstellung vermietet werden, wobei die Mietpreise gedeckelt sind. Im erwähnten Grazer Beispiel sind das 4,78 Euro pro Quadratmeter plus 53 Cent Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie eine „Ausstattungsrente“ von 50 Euro im Monat. Beim Bauherrenmodell erwirbt man keine Wohnung, sondern einen Anteil an dem Gesamtobjekt, ausgenommen in der Steuermark, erklärt Fuhrmann. Hier kann man bereits zu Beginn Wohnungseigentum begründen und damit einzelne Wohnungen in das Grundbuch eintragen lassen und genießt dennoch die steuerlichen Vorteile eines Bauherrenmodells: eben die erwähnte

Landesförderung sowie die Möglichkeit, die Sanierungskosten in 15 Jahren abzuschreiben statt in 67 Jahren, wie es bei der Anlegerwohnung der Fall ist. Weil in der Bauzeit keine Mieteinnahmen lukriert werden können, der Kaufpreis aber bereits geleistet wurde, entstehen Verluste, die mit anderen Einkünften verrechnet werden können, was wiederum die Einkommensteuer senkt.

Diese Art der Kapitalanlage ist somit eine gute Möglichkeit für jene, die für ihre Pension ein Zusatzinkommen schaffen und bis dahin von den Steuervorteilen profitieren wollen. Voraussetzung beim Bauherrenmodell ist, wie bei der Anlegerwohnung, dass der Wohnraum 20 Jahre vermietet werden muss und nicht selbst bewohnt werden darf. Preislich seien Bauherrenmodelle vergleichbar mit Anlegerwohnungen, sagt Fuhrmann.

Beim Bauherrenmodell steigt der Geldgeber vor Baubeginn ein. Rechtlich wird man beim Bauherrenmodell zum Bauherrn, der das volle Risiko eingeht, sollte die Baufirma in Konkurs gehen. Wo liegen die Nachteile?

Handelt es sich beim Betreiber des Bauherrenmodells um ein seriöses Unternehmen, könne man diese Anlageform durchaus in Erwägung ziehen, sagt Karin Fuhrmann. Nachteile könnten sich beispielsweise dann ergeben, wenn die Fördertöpfe des jeweiligen Bundeslands leer sind und man auf die nächste Förderperiode warten muss, was Baubeginn, Investment und Rendite verzögert.

Fuhrmann empfiehlt, die Seriosität des Anbieters eines Bauherrenmodells genau zu überprüfen. Hat dieser eine entsprechende langjährige Erfahrung, habe man mit dem Betreiber in der Regel einen Generalunternehmer, der sich um die gesamte Abwicklung kümmert und zusätzlich dafür sorgt, dass die Anforderungen an die kleine Bauherreneigenschaft – wie zum Beispiel am Ende eine aufgeschlüsselte Schlussrechnung über das Bauwerk zu erhalten – erfüllt werden.

Die finanzielle Sicherheit an sich hängt von der vertraglichen Ausgestaltung ab, Vertragstext und Klauseln seien aber in der Regel kaum verhandelbar, betont die Expertin. Eine Überprüfung durch Steuerberater oder Rechtsanwalt würde aber nicht schaden. Beim Bauherrenmodell darf aus steuerlichen Gründen keine absolute Preisgarantie abgegeben werden; sind aufgrund behördlicher Anweisungen bauliche Veränderungen nötig oder ergeben sich sinnvolle Änderungen in der Planung, die mehr kosten, müsse der Investor die Mehrkosten tragen, sagt die Steuerberaterin. Die Veräußerung von Anteilen aus einem Bauherrenmodell ist schwieriger als der Verkauf einer Anlegerwohnung – außer in der Steuermark, wo Wohnraum grundbücherlich definiert ist.



Beim Bauherrenmodell erwirbt man keine Wohnung, sondern einen Anteil an dem Gesamtobjekt, ausgenommen in der Steuermark.

Karin Fuhrmann
 TPA-Steuerberatung