

32 BAUHERRENMODELLE



Investment in die Zukunft

Das schnelle Geldverdienen mit Immobilien ist bei **Bauherrenmodellen** nicht möglich. Sie sind als langfristige und sichere Investitionen ausgelegt.



Mitte der 1990er-Jahre tauchten die ersten Bauherrenmodelle in Österreich auf. Für die privaten Investoren war die neue Idee durchaus attraktiv, wie Michael Baert, Vorstand IFA AG, meint: „Bauherrenmodelle eignen sich aufgrund ihres langfristigen Anlagehorizonts insbesondere für Anleger, die an Altersvorsorge und Generationenabsicherung denken, bzw. für Anleger, die aufgrund ihres Einkommensniveaus einer hohen Steuerprogression unterliegen.“ Neben dem Investment in Immobilien war vor allem der Steuervorteil anfangs eine zusätzliche Motivation. Zwar durfte damit offiziell nicht geworben werden, aber inoffiziell war er für die Anleger mitentscheidend, dass sie sich auf das neue Investmentvehikel einließen.

Sicherheit und Stabilität im Vordergrund

Der Steuervorteil ist mittlerweile fast nebensächlich geworden, meint Gerold Pinter, Geschäftsführer von wohninvest: „Sicherheit und Erhalt des Vermögens sind die oberste Maxime. In Zeiten der Krise ist es noch schwieriger geworden, solide Investments mit geringer Volatilität zu tätigen. Investitionen am Immobilienmarkt bieten hingegen

Neben Freiberuflern, Ärzten und Unternehmern sind es zunehmend auch gut verdienende Dienstnehmer mit einem Bruttobezug von 50.000 bis 100.000 Euro im Jahr, die Bauherrenmodelle in ihr Vorsorgeportfolio mit aufnehmen.



Das Bauherrenmodell hat mittlerweile viele Gesichter, wie „Das Graz!“ von Silver Living. Das reicht vom „kleinen Bauherrenmodell“ als Beteiligung im Rahmen einer Miteigentums-gemeinschaft bis hin zum „kleinen Bauherrenmodell mit Wohnungs-zuordnung“, der sogenannten „Bauherrenwohnung“.

Stabilität – vor allem in diesen wirtschaftlich etwas unsicheren Zeiten.

Die Investorenriege erweitert sich

„Waren früher noch überwiegend vermögende Investoren in der obersten Einkommensteuerklasse, so sind es mittlerweile vor allem auch Anleger, die 50.000 bis 100.000 Euro brutto im Jahr verdienen. Diese Kundengruppe investiert gerne in das sogenannte kleine Bauherrenmodell mit Wohnungs-zuordnung“, die „Bauherrenwohnung“, erklärt Stefan Koller, Geschäftsführer von PERICON.

„Bauherrenmodell Plus“ nennt es die IFA AG, und es ist ein Bauherrenmodell mit parifizierter Wohnungs-zuordnung.

„Diese Beteiligungsform verbindet die Vorteile des klassischen Bauherrenmodells mit jenen von Vorsorgewohnungen“, konkretisiert Michael Baert: „Man investiert in eine ausgewählte Wohnung und wird zum Miteigentümer der gesamten Immobilie.“ Der persönliche Anteil wird im Grundbuch eingetragen, das Wohnungseigentum nach Baufertigstellung begründet. Vor allem bei erstmalig investierenden Anlegern erfreut sich das Modell „Bauherrenwohnung“ großer Beliebtheit, „da die Wohnungs-zuordnung ab Beginn eine ideale Kombination aus Sicherheit, Flexibilität und Rentabilität darstellt“, erklärt Stefan Koller.

ein vergleichsweise stabiles Wertschöpfungspotenzial, das sich auch in Zukunft positiv entwickeln wird.“ Die Investorennachfrage ist daher relativ stark, denn private Anleger haben ein hohes Bedürfnis nach Sicherheit und



Aufgrund der Besonderheit der Architektur im denkmalgeschützten Gebäude in der Pitkagasse in Wien-Floridsdorf entstehen besonders lebenswerte Loft-Wohnungen mit enormen Raumhöhen, offenen Galerieflächen und sehr viel Licht.

Der Unterschied zu einer Vorsorgewohnung

Beim Bauherrenmodell trägt der Investor diverse Risiken, um seitens der Finanz als „Bauherr“ anerkannt zu werden. „Durch kommt der Bauherrenmodell-Investor in den Genuss einer beschleunigten Abschreibung“, so Bernhard Costa, Costa Finanzconsulting GmbH. Konkret sind das lediglich 15 Jahre im Gegensatz zu 67 Jahren bei der Vorsorgewohnung, was zur Folge hat, dass die Mieteinnahmen in den ersten 15 Jahren grundsätzlich steuerneutral zufließen. Bernhard Costa: „Aber nur auf die positiven Steuereffekte zu schielen ist unseres Erachtens ein unvollständiger Ansatz. So ist man bei Bauherrenmodellen in der Regel immer ‚in guter Gesellschaft‘ von mehreren Dutzenden sehr erfahrenen – teils professionellen – Investoren.“ Ein weiterer Aspekt ist, dass man beim Bauherrenmodell von Förderungen profitiert, die man mit einer Vorsorgewohnung eher nicht erhält. Aber wie gesagt, man sollte sich nur Unternehmen anvertrauen, die auch tatsächlich Erfahrung mit diesen Modellen haben.

Nachhaltigkeit und Verschönerung

In Zeiten, in denen Nachhaltigkeit immer wichtiger wird, sieht Gerold Pinter

noch einen anderen Vorteil der Bauherrenmodelle: „Mit der substanz- und ressourcenschonenden Revitalisierung erhaltenswürdiger Immobilien tragen wir und damit auch unsere Kunden zur Reduktion des Bodenverbrauchs bei und leisten damit einen wesentlichen Beitrag zum schonenden Umgang mit unseren Ressourcen.“ Einen Anteil an einem Haus zu besitzen, das durch eine Sanierung zum Erhalt und zur Verschönerung des Stadtbilds beiträgt, ist für Investoren ein zusätzlicher Pluspunkt geworden.

Neue Nutzungsarten bei Bauherrenmodellen

„Immer öfter haben wir bei Projekten auch andere Nutzungsarten mit dabei – Gewerbeflächen für Büro, Handel und Gastronomie –, aber auch Altmietler, deren Wohnflächen noch nicht mitsaniert werden können“, erklärt



Manfred Kunisch,
Steuerberater &
Partner bei der
TPA Steuerberatung
GmbH

Was ist ein Bauherrenmodell?

Beim Bauherrenmodell erwerben mehrere Investoren (Investorengemeinschaft) eine Liegenschaft und führen eine umfassende Sanierung oder Neuerrichtung mit anschließender langfristiger Vermietung durch.

In den meisten Modellen wird eine Förderbestätigung nach den landesgesetzlichen Vorschriften zur Wohnhaussanierung oder eine Bestätigung vom Bundesdenkmalamt eingeholt, womit bei der Einkommensteuer eine Abschreibung der Sanierungskosten über einen verkürzten Zeitraum von 15 (statt 66,67) Jahren möglich ist.

Die Umsetzung derartiger Investorenprojekte wird von darauf spezialisierten Anbietern durchgeführt. Für gewöhnlich erfolgt eine umfassende Betreuung durch die Anbieter während der gesamten Projektphasen (d. h. von Ankauf, Sanierung bzw. Neuerrichtung bis zur Vermietung).

Stefan Koller. Zwischenzeitlich sind zudem andere Investments am Markt, bei denen beispielsweise ausschließlich in Gewerbeprojekte investiert wird – „aber da würde ich den Begriff Bauherrenmodell eher nicht korrekt finden“. Im Hinblick auf den Ursprung des Bauherrenmodells sollte es immer um die Sanierung bzw. Revitalisierung von Altbauten mit der vorrangigen Ausrichtung auf den Wohnzweck gehen.