

Für jeden Anleger das richtige Immobilieninvestment

Ein Bauherrenmodell in Graz Mariatrost mit 26 Wohnungen. Experten berichten aktuell von steigendem Interesse an Immobilieninvestments.

Bauherrenmodell oder Anlegerwohnung? Vermögensaufbau und Steuervorteile oder mehr Flexibilität? Mit welcher Immobilienveranlagung Ärzte am besten beraten sind.

► Welches Immobilieninvestment eignet sich für welchen Anleger? Etwa ein Bauherrenmodell, bei dem man in der Regel Anteile an einer Liegenschaft im geförderten Wohnbau erwirbt, sie saniert und nach der Fertigstellung vermietet? Als Bonus gibt es Steuervorteile. Und Wertsteigerungspotenzial. Oder eine Anlegerwohnung, die eher als Kapitalanlage gedacht ist, bei der also in erster Linie auf eine Wertsteigerung abgezielt wird, aber auch Mieteinnahmen lukriert werden? Eine weitere Option wäre eine Vorsorgewohnung, bei der es primär um Vermögensaufbau und ein Zusatzeinkommen in der Pension geht, aber auch Steuervorteile genutzt werden können. „Das Bauherrenmodell blieb auch während der Krise attraktiv, insbesondere im Vergleich zur Vorsorgewohnung“, sagt DDr. Gerold Pinter, Geschäftsführer der wohninvest. Zwar führten vorübergehende Unsicherheiten zu einer gewissen Zurückhaltung, doch mittlerweile würden Investoren wieder optimistischer in die Zukunft blicken und den steigenden Bedarf an leistbarem Wohnraum erkennen. „Das spüren wir deutlich – sowohl

durch ein wachsendes Interesse, als auch durch eine steigende Anzahl an Abschlüssen.“

Dasselbe gilt laut Damian Ferenc, Geschäftsführer der Wiener Privatbank Immobilien GmbH, auch für Vorsorgewohnungen. „Wir sind jetzt in einer Situation in der die Preise wegen der stark eingebrochenen Neubautätigkeit und des somit immer knapper werdenden Angebots künftig wieder steigen sollten. Wenn jemand Kapital zur Verfügung hat, ist es sicher nicht der falsche Zeitpunkt, um zu investieren.“

Steuervorteile für Besserverdiener

Für Investoren mit geringerem zu versteuerndem Einkommen, die daher steuerliche Effekte nicht nutzen können, ist nach Einschätzung von Pin-

ter eine Anlegerwohnung die bessere Wahl. Alle anderen Investoren würden im Bauherrenmodell die attraktivere Option finden. Worauf der wohninvest-Experte anspielt: Bauherrenmodelle zahlen sich ab einem jährlichen Einkommen von 36.000 Euro bzw. einer Einkommenssteuertarifstufe von 40 % aus. Konkret gilt: Je höher das Einkommen, desto größer ist auch der steuerliche Effekt des Anlegers. Wie entsteht der steuerliche Effekt bei einem Bauherrenmodell? Anders als bei einer Vorsorgewohnung werden die Sanierungs- bzw. Baukosten der betreffenden Immobilie nicht über 67 Jahre, sondern verkürzt über 15 Jahre abgeschrieben und damit in einem Zeitrahmen, in dem mehr Ausgaben als Einnahmen anfallen. In steuerlicher Hinsicht gelten die Aufwendungen als Verluste, die mit den Mieterlösen gegengerechnet werden und die die Einkommensteuerlast reduzieren. Zudem können Nebenkosten wie etwa Aufwendungen für die Finanzierung oder für Berater als Werbungskosten abgeschrieben werden. Allerdings kann beim Bauherrenmodell in steuerlicher Hinsicht der Schuss auch



„Beim Bauherrenmodell ist ein Einstieg ab drei Einlagen à 15.000 Euro

möglich.“

DDr. Gerold Pinter, Geschäftsführer wohninvest

nach hinten losgehen. Wird nämlich nach 30 Jahren aus der Vermietung kein Totalüberschuss erzielt oder zumindest eine schwarze Null, gilt das betreffende Investment für das Finanzamt als Liebhaberei, mit der Konsequenz, dass sämtliche Steuervorteile, die über die Jahre genutzt wurden, zurückbezahlt werden müssen. Ärzte, die in ein Bauherrenmodell investieren, benötigen also auch eine gehörige „Portion Sitzfleisch“.

Sonderfall Bauherrenwohnung

Im Idealfall sollte man das Bauherrenmodell als Altersvorsorge mit ansehnlichem Zusatzeinkommen und steuerlichen Vorteilen sehen, so Experten unisono. Auch sollte der Wunsch einer späteren Eigennutzung nicht im Vordergrund stehen. Beim klassischen Bauherrenmodell wird die Immobilie nach dem Erreichen des Totalüberschusses nämlich verkauft und die Anleger werden anteilmäßig ausbezahlt. Einen Sonderfall stellt das Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung dar, das die Förderrichtlinien in der Steiermark erlauben. Die sogenannte Bauherrenwohnung kann nach 20 Jahren entweder selbst genutzt, weitervermietet, an



„Wenn jemand Kapital zur Verfügung stehen hat, ist es sicher nicht der falsche Zeitpunkt zu investieren.“

Damian Ferenc, Geschäftsführer Wiener Privatbank Immobilien GmbH

den Nachwuchs weitergegeben oder ebenfalls verkauft werden.

Von einem vorzeitigen Ausstieg raten Experten jedenfalls ab. Denn das sei in der Regel mit Verlusten bzw. Steuerrückführungen verbunden. Deutlich mehr Flexibilität haben Ärzte mit einer Anlegerwohnung. Sie kann grundsätzlich jederzeit einfach verkauft werden. Möglich wäre es etwa auch, auf eine Vermietung vorübergehend oder gänzlich zu verzichten und auf die Wertsteigerung zu setzen. Selbst wenn man mit einer Anlegerwohnung, anders als mit einer Vorsorgewohnung, weniger auf eine möglichst dauerhafte Vermietung angewiesen ist, so sollte ein Objekt dennoch nach einer Reihe von Kriterien ausgewählt werden. Beim

Wohnbaufinanzierungsexperten Infina empfiehlt man etwa Objekte in zentralen Lagen in Universitätsstädten oder in der Nähe von innerstädtischen Grünflächen. In Wien seien nahe U-Bahnstationen besonders wichtig. Was die Größe betrifft, seien Wohnflächen von 40 bis 50 m² mit Balkon ideal.

Bauherrenmodell: Ab ca. 50.000 Euro dabei

Auch wenn das Bauherrenmodell nicht zuletzt wegen der Steuervorteile als sinnvolle Anlagemöglichkeit für Besserverdiener gilt, so ist man schon mit vergleichsweise überschaubaren Beträgen dabei. Bei ähnlich hohen Baukosten würden Anleger von Förderungen, steuerlichen Effekten und geringeren Gebühren profitieren. „Dadurch ist der Einstieg bereits mit drei Einlagen à 15.000 Euro möglich“, erklärt Pinter. Eine klassische Anlegerwohnung sei hingegen ab etwa 180.000 Euro erhältlich. „Kleine Vorsorgewohnungen sind bei uns auch schon für etwas mehr als 120.000 Euro zu haben“, sagt Ferenc. Etwa Objekte mit historischen Mietverträgen in Wiener Altbauten. „Da geht es weniger um die Rendite als das Wertsteigerungspotenzial bei einem künftigen Mieterwechsel.“

„Bauherrenmodelle bieten in der Regel durch Förderungen und steuerliche Effekte eine höhere Rendite“, so Pinter zu einem weiteren wichtigen Aspekt beim Vergleich mit Anlegerwohnungen. Zudem würden sich sanierte Altbauten langfristig oft überdurchschnittlich positiv in ihrer Wertsteigerung entwickeln. Im Durchschnitt ist mit einem Bauherrenmodell laut Marktbeobachtern eine Nettomietrendite zwischen 3 und 4 % drinnen. Mit einer Anlegerwohnung kommt man laut Experten dagegen auf rund die Hälfte. **pb** ■

Bauherrenmodell vs. Anlegerwohnung

Bauherrenmodell*	Anlegerwohnung
Anteil an einem geförderten Wohnbauprojekt	Wohnungseigentum
Einstieg ab ca. 50.000 Euro	Einstieg ab 180.000 – 200.000 Euro
Keine Eigennutzung nach 20 Jahren	Eigennutzung möglich
Geförderte Mieten	Freie Mietzinsbildung
Anleger profitieren bei Leerstand vom Mietenpool	Leerstandsrisiko
Begünstigte Abschreibung der Herstellungs- und Sanierungskosten auf 15 Jahre	Abschreibung der Anschaffungskosten auf 67 Jahre
Vorzeitiger Verkauf meist mit Verlusten verbunden	Verkauf jederzeit möglich
Durchschnittliche Rendite: 3–4 %	Rendite: 2 %
Wertsteigerung	Wertsteigerung
Neubau	Auch Altbau
Einstieg erfolgt vor dem Baustart	Einstieg auch während der Bauphase möglich
Verwaltungsaufwand übernimmt Anbieter	Investor selbst verantwortlich

*) HIER WIRD DAS „KLEINE BAUHERRENMODELL“ BEHANDELT, BEI DEM MAN SICH IM GEGENSATZ ZU „GROSSEN BAUHERRENMODELL“ AN EINEM FERTIG ENTWICKELTEN UND GENEHMIGTEN GEFÖRDERTEN WOHNBAUPROJEKT VOR DEM BAUSTART BETEILIGT.