

Virtueller Talk



Live aus dem Styria Headquarter in Graz diskutierten: (v.l.n.r.) Walter Neumann (Valuita GmbH), Friedrich Möstl (Deloitte Wirtschaftsprüfung Styria GmbH), Madlen Stottmeyer (Die Presse), Sascha Verovnik (Scherbaum Seebacher Rechtsanwälte GmbH) und Stefan Koller (PERICON GmbH). [alle: Martin Wiesner]

Erfolgreich in Wohnungen investieren

Diskussion. Immobilien-Anleger stehen immer häufiger vor der Entscheidungsfrage: Anlegerwohnung oder Bauherrenmodell? Eine hochkarätige Expertenrunde lieferte im virtuellen Talk Antworten

Mit der Gesundheitskrise und der Inflation steigt das Bedürfnis der Menschen nach sicheren, gewinnbringenden Veranlagungen. Immobilien stehen hoch im Kurs. Speziell die sogenannte Vorsorge- bzw. Anlegerwohnung ist sehr beliebt. Immer mehr Investoren interessieren sich aber auch für ein Bauherrenmodell. Was unterscheidet das Bauherrenmodell von der Anlegerwohnung? Für welchen Anlegertyp eignet sich welches Investment besser? Welche steuerlichen und rechtlichen Themen sind zu beachten?

Um diese Fragen zu beantworten, lud die Presse gemeinsam mit Investment Berater PERICON zur hochkarätig besetzten Podiumsdiskussion: „Anlegerwohnung oder Bauherrenmodell - wie investiert man erfolgreich in Wohnimmobilien?“ Das Gespräch aus dem Styria Headquarter in Graz wurde als Livestream übertragen. Presse-Wirtschaftsredakteurin Madlen Stottmeyer begrüßte als Moderatorin am Podium Stefan Koller, Geschäftsführer der PERICON GmbH, Friedrich Möstl, Partner von Deloitte Wirtschaftsprüfung Styria GmbH, Walter Neumann, Geschäftsführer der Valuita GmbH und Sascha Verovnik, Partner von Scherbaum Seebacher Rechtsanwälte GmbH.

Die Wesenszüge

Bei der Vorsorge- bzw. Anlegerwohnung erwirbt der Investor eine Eigentumswohnung zum Zweck der Vermietung, um damit passives Einkommen aus der Vermietungstätigkeit zu erzielen. Beim Bauherrenmodell hingegen investiert der Investor, bzw. der „Bauherr“, in die Neuerrichtung oder Sanierung von Altbauten. Man kauft ideelle An-

teile. „Ich beteilige mich am Haus in Prozenten“, konkretisierte Immobilienexperte Neumann. „Ich kaufe zwischen ein und hundert Prozent von einer Immobilie. Bei der Anlegerwohnung erwerbe ich dagegen eine parifizierte Einheit.“

Das sei laut Neumann auch ein Grund für die Beliebtheit von Anleger- bzw. Vorsorgewohnungen. „Österreicher sind „Wohnungsdenker“. Sie möchten ihre eigenen vier Wände spüren und sehen. Mit einem Anteil von einem Haus können sie dagegen weniger anfangen.“

Das klassische Bauherrenmodell bedingt eine langfristige, steuerlich genutzte Vermietungsabsicht bzw. ist mehr eine Beteiligung an einem Zinshaus, und somit stellt sich die Frage nach Eigennutzung gar nicht. „Das mag im ersten Moment abschreckend klingen, aber es sollte ja das Ziel Kapitalanlage im Vordergrund stehen“, sagte PERICON-Geschäftsführer Koller. „Es geht darum, Geld alternativ zu anderen Sparformen zu veranlagen. Eine professionelle Investition, um Vermögensaufbau zu erzielen.“ Der Vorteil: Man kann beim Bauherrenmodell bereits mit einem relativ kleinen Anteil an der Immobilie eine Rendite erzielen.

Steuerliche Verluste nutzen

Als Bauherr kann man neben der beschleunigten Abschreibung auf die Sanierungs-/Baukosten auch bestimmte andere Kosten wie bspw. Konzeptions- und Beratungskosten oder andere Dienstleistungen, die für eine Umsetzung notwendig sind als Werbungskosten sofort steuerlich absetzen. In Kombination entstehen dadurch höhere Verluste in der Bauphase. Koller lag daran, das Wort „Verluste“ ins rechte Licht zu rücken. „Wir sprechen von steuerlichen Verlusten und nicht Liquiditätsverlusten. Im Gegenteil: Die Liquidität ist höher, weil die Mieterlöse durch die hohen Abschreibungen defacto steuerfrei gestellt werden. Was tatsächlich dem Investor zu-

fließt und bleibt, ist mehr bis doppelt so viel wie bei einer normalen Vermietung.“

Normalerweise übersteigen die steuerlichen Verluste die Einkünfte zumindest für 15 Jahre, wodurch ein Bauherr die „verbleibenden Verluste“ mit seinen anderen Einkünften gegenrechnen kann, und dadurch seine Einkommenssteuerlast reduziert. Steuerberater Möstl ergänzt aus seiner Erfahrung: „Gerade bei Personen in höheren Einkommenssteuerklassen lassen sich diese Steuervorteile ideal verwerten. Man könnte auch sagen, die Anlaufverluste wirken wie eine Altersvorsorge: In der ertragreichen Zeit mindert es die Steuerprogression. Später, in der Pension, wenn man mit niedrigerem Einkommen auskommen muss, erhält der Bauherr Mieterträge, die sogar mit einem geringeren Steuersatz versteuert werden können.“

Beschleunigte Abschreibung

Normalerweise ist bei Wohnimmobilien nur ein steuerlicher Absatz von 1,5 Prozent auf 67 Jahre möglich. Beim Bauherrenmodell kann man dagegen recht hohe steuerliche Effekte durch die sogenannte 15tel AfA nutzen. Das ist eine schnelle Abschreibung von Bau- und Sanierungskosten und erlaubt, dass Aufwendungen, wie zum Beispiel für Instandsetzung oder für Denkmalschutz, innerhalb von 15 Jahren steuerlich abgeschrieben werden können. Möstl fasste in weitere Folge die Hauptvorteile und Unterschiede zur Anlegerwohnung zusammen: „Die günstige und somit sichere Vermietung durch die Förderungen und die beschleunigte Abschreibungsmöglichkeit auf die Baukosten.“

Jedoch warnten die Experten, dass die steuerlichen Effekte nicht die Hauptmotivation für das Bauherrenmodell darstellen sollten. „Dann sieht man nur noch den Steuervorteil und nicht mehr die Immobilie dahinter“, sagte Koller. „Ein Vorur-

teil gegenüber Bauherrenmodellen liegt in der Annahme, dass sie oftmals überteuert wären und man vorrangig wegen des Steuervorteils investieren würde. Natürlich gibt es auch in dem Bereich überteuerte Projekte und Anleger, die nichts hinterfragen.“ Deshalb empfiehlt Koller als Investment-Profi eine einfachere Blickweise: „Man sollte sich ausführlich beraten lassen, die Kalkulation zumindest dem Grunde nach verstehen können und an die Immobilie auch ohne dem Steuermodell glauben können, dann ist man auf einem guten Weg.“

Langfristige Investition

Natürlich hat jede Anlageform auch Nachteile. Dem Anleger sollte klar sein, dass ein Bauherrenmodell eine langfristige Investition darstellt und man somit lange gebunden ist. „Bei einem vorzeitigem Verkauf muss man je nach Zeitpunkt auch mit echten Verlusten rechnen, sofern man innerhalb der steuerlichen Fristen veräußert“, warnte Möstl. Die Experten raten daher dringend zur gründlichen Liquiditätsplanung und gegebenenfalls am Anfang mehr Eigenkapital zur Verfügung zu stellen. Andererseits gibt es auch das gegenteilige Extrem: „Viele Investoren verbinden das Bauherrenmodell traditionell mit 20 bis 25 Jahre gebundenem Kapital, aber für Barzeichner (100 Prozent Eigenmittel) rechnet sich ein solches Investment auch im Verkaufsfall bereits nach rund 10 Jahren. Das ist nicht nur eine Alternative zur Anlegerwohnung, sondern auch zu Wertpapier-Veranlagungen“, sagte Koller. „Um die Rendite zu erzielen, die man bei Bauherrenmodellen erzielen kann, muss man bei Wertpapieren schon in den risikofreudigen Bereich gehen.“

Organisationsaufwand

Rechtsanwalt Verovnik brachte noch einen wichtigen Punkt ins Spiel: Bei jeder Immobilie kommen viele Themen auf den Immobilienbesitzer

zu, von der Vermietung über Reparaturen bis hin zu juristischen Angelegenheiten. „Bei einem klassischen Beteiligungsmodell ist der organisatorische Aufwand für den Investor gering“, meinte Koller. „Einerseits, weil man nur prozentualer Mitbesitzer eines Hauses ist, aber vor allem, weil beim Bauherrenmodell ein professionelles Management dahinter stehen sollte, dass die gesamte Verwaltung und Betreuung übernimmt.“ Die wenigsten Anleger wollen auch noch Hausmeister- oder Sanierungs-Aufgaben übernehmen. In der Regel stimmen die Bauherren ab und vergeben dann Aufträge gegen Honorar. „Trotzdem verlangt das Bauherrenmodell vom Investor anfangs mehr Aufmerksamkeit - man sollte verstehen, in was man investiert“, räumte Verovnik ein. „Das einfachere konzipierte Modell ist die Anleger- bzw. Vorsorgewohnung. Das Bauherrenmodell ist vertraglich aufwendiger. Man sollte eine ordentliche Beratung bekommen und nur mit professionellen Partnern arbeiten. Wenn man sich mit diesem System nicht wohlfühlt, sollte man die Finger davon lassen.“

WIN-WIN-WIN EFFEKT DES BAUHERRENMODELLS

Für die Experten hat ein Bauherrenmodell drei Profiteure:

- 1. Mieter:** Bei den meisten Bauherrenmodellen sind die Mieten aufgrund der Förderungen gedeckelt. Das schafft leistbares Wohnen und eine hohe Nachfrage.
- 2. Anleger:** Gleichzeitig profitieren Anleger von einer hohen Auslastung und Förderzuschüssen, die in Verbindung mit den Steuereffekten eine gute Rentabilität versprechen.
- 3. Öffentliche Hand:** Bauherrenmodelle spielen eine wesentliche Rolle bei der Erhaltung und Nachverdichtung von Ortskernen und entlasten die öffentliche Hand bei Ihrer Aufgabe, leistbares Wohnen zu gestalten.

INFORMATION

Der Talk fand auf Einladung von „Die Presse“ statt und wurde finanziell unterstützt von PERICON GmbH.

Virtueller Talk

Die Bauherrenwohnung

Mischform. In der Steiermark ist es möglich, ein Bauherrenmodell in Verbindung mit Wohnungseigentum zu gestalten.

Die Steiermark hat beim Bauherrenmodell eine spezielle Variante, die es - aufgrund der dort geltenden Förderbedingungen - nur in diesem Bundesland gibt. Es handelt sich um ein „kleines Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung“ oder wie Koller es nennt eine „Bauherrenwohnung“. Eine Mischform aus Bauherrenmodell und Anlegerwohnung sozusagen. „Bei diesem Modell kann ich nach Fertigstellung Wohnungseigentum begründen“, sagte PERICON-Geschäftsführer Stefan Koller.

Anwalt Sascha Verovnik betonte jedoch, dass dieses Produkt nicht für die breite Masse gedacht ist. Man sollte auch hier verstehen, in was man investiert, rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen sollten von Experten geprüft bzw.



PERICON-Geschäftsführer Stefan Koller erklärte die Grundlagen einer Bauherrenwohnung

gestaltet sein. Allein schon aufgrund des geringen Angebots für solche Projekte. In Graz sind es

gegenwärtig gerade einmal zwei.

„Zudem braucht es steuerlich eine hohe Expertise, damit diese Spezialform richtig abgebildet ist.“

Aber nicht nur die steirischen Mischformen sind rar. Generell ist die Anzahl an guten Bauherrenmodellen äußerst überschaubar. Graz ist nach Ansicht von Valuita-Geschäftsführer Walter Neumann derzeit der wohl attraktivste Hot-Spot für Bauherrenmodell-Anleger. „Bei denen auch die Qualität stimmt.“

Steuerberater und Immo-Experte Friedrich Möstl hatte noch einen Tipp für Schnellentschlossene: „Planungskosten, Vermittlungskosten, Konzeptionskosten usw. - also jene Kosten, die nicht direkt bauzugehörig sind, können zum Großteil schon im ersten Jahr abgeschrieben werden.“ Investiert man heuer noch in Projekte, kann der Anleger die Verluste auch in diesem Jahr noch geltend machen.

Inflationsschutz beflügelt Immobilien

Investment. Trotz teilweise explodierender Immobilienpreise ist das Interesse an Immobilieninvestments ungebrochen hoch

Seit Jahren werden Immobilien kontinuierlich teurer. Alleine im vergangenen Jahr sind die Immobilienpreise um sieben Prozent gestiegen. Vor allem die Baukosten und Preise für Eigentumswohnungen explodieren förmlich. Da ist es eine berechnete Frage, ob sich das Investment in Immobilien überhaupt noch lohnt.

Von PERICON-Geschäftsführer Stefan Koller kam ein klares Ja: „Generell als Kapitalanlage, denn im Vergleich zu anderen Anlageformen mit gleichem Risiko erzielt man mit Immobilien noch immer eine ausgezeichnete Rendite.“ Das konnte Walter Neumann, Geschäftsführer der Valuita GmbH, nur unterschrei-

ben. „Als ich vor 20 Jahren in die Branche kam, klagten die Experten auch schon über die steigenden Preise. Jeder, der damals trotzdem investiert hat, kann sich heute glücklich schätzen.“ Deshalb geht Neumann auch davon aus, dass man mit Immobilien, die man heute kauft, in Zukunft ebenfalls Rendite erzielen wird. Zudem bieten Wohnimmobilien einen guten Inflationsschutz und erzielen zumindest einen Werterhalt, in guten Lagen aber auch eine gewinnbringende Wertsteigerung.

Friedrich Möstl, Deloitte Wirtschaftsprüfung

Corona-Auswirkungen

Die Coronapandemie hat einerseits zum Preisanstieg der Immobilien beigetragen, gleichzeitig aber auch das Interesse von Investoren geweckt. „Die Menschen sind sich bewusst geworden, dass es nachhal-

tig ist, ins Wohnen zu investieren“, sagte Wirtschaftsprüfer Friedrich Möstl. „Viele haben sich durch die Lockdowns auch die Frage nach der optimalen Immobilie gestellt und satteln sogar auf Eigenheime um, die die Nachfrage beschleunigen.“ Umso wichtiger wird das Identifizieren der richtigen Immobilie für den Anleger.

Hot-Spot Graz

Grundvoraussetzung ist ein gesunder Markt. Den findet man in Österreich speziell in Wien und Graz. Sascha Verovnik, Jurist, Experte für Immobilien, Maklerrecht, Mietrecht und Wohnungseigentum, beobachtet, dass die beiden Städte im internationalen europäischen Vergleich noch immer sehr günstig sind. „In Graz setzt sich zudem der Trend des leistbaren Wohnens fort der von der Politik gefördert wird.“ Zudem hat die Steiermark auch mehrere, attraktive Sanierungsförderungen und plant, diese noch weiter auszubauen.

Bauherrenmodelle tragen zu einer wertigen und nachhaltigen Wohnqualität und günstigen Mieten bei. „Rund 80 Prozent der Bauherrenmodelle entspringen einer Landesförderung als Basis“, sagte Koller. „Förderungen sorgen für eine gewisse Grundqualität in Richtung thermische Effizienz, bauphysikalischer Anforderungen usw. Somit ist in der Regel eine geförderte Immobilie zwar etwas teurer als eine ungeforderte, aber im Gegenzug bekommen die Investoren dafür hohe Förderungen vom Land, um die Qualität in die Sanierungsvorhaben und in die Nachverdichtung zu setzen und auf der anderen Seite wiederum leistbares Wohnen zu schaffen.“

Mieter kommen bei der Landesförderung „umfassende Sanierung“ beim Hauptmietzins auf rund 4,50 Euro Netto pro Quadratmeter. „Diese Wohnungen muss man nicht einmal inserieren. Für sie gibt es lange Wartelisten und das ist genau der Effekt, der im Sinne der öffentlichen Hand wäre“, so Koller.

DER RICHTIGE EINSTIEG INS BAUHERRENMODELL

Vorkehrungen: In einem ersten Schritt muss der interessierte Anleger seine Liquiditätssituation berücksichtigen: Wie viel habe ich verfügbar? Wieviel kann ich anlegen? Auf welche Summe kann ich langfristig verzichten?

Alter: Auch das Alter spielt eine Rolle. Optimal ist das Bauherrenmodell für Investoren zwischen 30 und 50 Jahren, wenn man mit einem höheren Fremdkapitalanteil investieren möchte. „Bin ich schon 60, ist eine Barzahlungsvariante empfehlenswerter“, meinte Friedrich Möstl. Etwas anderes ist natürlich, wenn man das Investment weitervererben möchte.

Einstiegssumme: Bei einem Bauherrenmodell ist ein Anleger in der Regel ab 100.000 Euro aufwärts dabei. „Jedoch muss man diese Summe nicht auf einen Schlag investieren“, sagte Walter Neumann. „In der Regel sind die Modelle so konzipiert, dass man rund 30 Prozent Eigenkapital benötigt, das wiederum auf die Bauphase in zwei bis drei Jahren aufgeteilt wird. Die Restsumme ist dann über die Finanzierung mit kleineren Zuschüssen zu entrichten.“ Im Vergleich dazu - bei der Vorsorgewohnung benötigt der Anleger, abhängig von der Quadratmeterzahl, eine deutlich höhere Ausgangssumme.

Einkommen: Mit einem Vorurteil muss aufgeräumt werden: „Viele glauben, das Bauherrenmodell sei nur ein Investment für Großverdiener“, sagte Stefan Koller und verwies auf die sogenannten kleinen Bauherrenmodelle. „Bei denen sind die Anfangsverluste geringer und bringt Anleger ins Rennen, die deutlich unter 100.000 Euro Jahresbrutto liegen.“

Bargeld: Neumann holte auch noch Barzeichner fürs Bauherrenmodell ins Boot. „Vor 20 Jahren gab es vielleicht ein Prozent Anleger, die den Betrag zur Gänze auf den Tisch legten. Mittlerweile sind wir in unseren Modellen bei rund 30 bis 40 Prozent Barzeichner.“

ZITIERT

„Es gibt keinen Fixpreis beim Bauherrenmodell, daher ist der Anleger auf professionelle Anbieter angewiesen. Das Risiko erhöhter Baukosten trägt man mit. Dieses Risiko hat man bei der Anlegerwohnung nicht.“

Sascha Verovnik, Scheerbaum Seebacher

„Aber Risiko ist nicht gleich Risiko. Investiert man in einem weit und gut vorbereitetes Projekt eines professionellen Anbieters, ist das Risiko in der Regel gering.“

Stefan Koller, PERICON

„Die meisten Bauherrenmodelle sind so kalkuliert, dass die Kreditlaufzeit bei 15 Jahren liegt. Es gibt aber auch immer öfter Möglichkeiten einer 100 % Eigenmittelfinanzierung.“

Walter Neumann, Valuita



Angeregte Diskussion: Jurist Sascha Verovnik, Steuerberater Friedrich Möstl und die Immobilienexperten Stefan Koller und Walter Neumann.