

Das Bauherrenmodell



von
Markus Klimesch

Da Grund und Boden nicht vermehrbar sind, haben Immobilien seit Generationen einen hohen Stellenwert als Anlageform. Besonders in innerstädtischen Lagen werden Immobilien nicht nur ihren Wert erhalten, sondern langfristig eine Wertsteigerung erfahren.

Immobilieninvestitionen an ausgezeichneten Standorten sichern steigende Erträge. Wenn Sie im Jahr 1990 Ihr Geld in eine Eigentumswohnung statt an der Börse investiert hätten, bestünde eine gute Chance, dass Ihr Vermögen heute um einiges größer wäre. Natürlich hätten Sie – bei der Wahl der richtigen Aktie – auch bedeutend besser abschneiden können, aber wahrscheinlicher ist, dass die Wohnung die Nase vorn hätte. Warum? Weil im direkten Vergleich der große Weltaktienindex MSCI World von der Preiskurve einer biedereren österreichischen Eigentumswohnung abgehängt wird. Allerdings müssen bei der Eigentumswohnung ein paar Faktoren berücksichtigt werden. Erstens: Sie muss laufend zu einem fairen Marktpreis vermietet sein. Zweitens: Es sollten keine größeren Renovierungsarbeiten anfallen. Und drittens: Ihre für die Mietersuche und diverse „Hausmeisterarbeiten“ aufgewendete Zeit dürfen Sie natürlich nicht in Rechnung stellen. Wenn eine Immobilie Geld abwerfen soll, muss man sich mit ihr beschäftigen. Eine Wohnung oder erst recht ein Zinshaus ist eben kein Sparbuch. Es gibt aber Alternativen zum Direktinvestment in Immobilien. Das Bauherrenmodell.

Was ist ein Bauherrenmodell?

Das Prinzip sieht vor, dass sich mehrere Investoren in Form einer Personengesellschaft (meist Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Kommanditgesellschaft oder Kommanditerwerbgesellschaft) zusammenschließen, um eine Liegenschaft zu erwerben, dieses in der Folge renovieren oder ausbauen und sie langfristig vermieten.



Persönliche Sicherheit

Die persönliche Eintragung ins Grundbuch sowie die Betreuung in rechtlicher, steuerlicher und wirtschaftlicher Hinsicht durch erfahrene Experten

sind ein wesentlicher Teil, der dem Investor Sicherheit garantiert. Durch die gemeinsame Vermietung der gesamten Immobilie – im Rahmen eines Mietpools – wird eine Risikominimierung (Leerstellungen, Mietausfall) erreicht.

Der Nettoertrag

Die Renovierungskosten bzw. Anschaffungs- oder Herstellungskosten denkmalgeschützter Betriebsgebäude können in 10 oder 15 Jahren – anstelle von 67 Jahren – abgeschrieben werden. Dadurch bleiben die Mieteinnahmen des Investors über 15 Jahre weitgehend steuerfrei. Zusätzlich können in der Investitionsphase Anlaufverluste in der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ entstehen, die mit anderen Einkünften verrechenbar sind.

Durch die aus dem Verlustausgleich resultierende Verringerung der Steuerbelastung kann der Kapitaleinsatz des Investors in der Investitionsphase minimiert werden. Außerdem berechtigt die Unternehmereigenschaft zum Vorsteuerabzug und die Einnahmen steigen durch indexierte Mietverträge.

Der Vorteil eines Bauherrenmodells liegt also für den Investor darin begründet, dass er sich während seiner berufsmäßigen Aktivzeit relativ günstig ein langfristig wertbeständiges Anlagegut schaffen kann, welches sodann eine indexgesicherte Zusatzpension abwirft.

Worauf muss man achten?

Bei einigen angebotenen Bauherrenmodellen werden so hohe Zusatzkosten verrechnet, dass sich der Kaufpreis pro m² Wohnnutzfläche einem Betrag von 3.700,- Euro nähert. Hier besteht die Gefahr, dass die in Aussicht gestellte Rendite infolge überzogener Mieterwartung nicht erreicht werden kann.

Die Berater von finaconsult verfügen über einen umfangreichen Marktüberblick und können den potentiellen Investoren eine Vorauswahl über geeignete Bauherrenmodelle geben. Detailberatung auch mit dem Steuerberater des Investors übernehmen wir gerne.

Anforderungsprofil für Liegenschaften

Nur sehr wenige Wohn- und Geschäftsimmobilien werden jenen Ansprüchen gerecht, die finaconsult an das Objekt stellt.

Gefordert sind:

- Zentrale, innerstädtische Lage (vorzugsweise Wien)
- Hervorragende Infrastruktur (z.B. Öffentliche Verkehrsmittel, Parkplätze)
- Möglichkeiten kleinere und mittlere Wohneinheiten zu schaffen
- Vorliegen der Voraussetzungen für begünstigte Abschreibung (1/15 AfA gemäß Denkmalschutz-, Wohnhaussanierungs- bzw. Mietrechtsgesetz)
- Möglichkeit zur Inanspruchnahme von Förderungen und Zuschüssen

