



gen auch machen Features wie die Lage, die infrastrukturellen Gegebenheiten, die Ausrichtung nach den Himmelsrichtungen, Balkon, Terrasse, Loggia und andere Freiflächen, Ausstattung etc. eine Liegenschaft attraktiv – oder eben nicht. „Wenn allerdings die Lage passt, eine gute Infrastruktur vorhanden ist, eine faire Miete unterstellt und ein gewisser Leerstand kalkuliert wurde sowie die Reparaturrücklage dotiert ist, bestehen gute Chancen, dass sich das Geschäftsmodell wie gewünscht entwickelt“, erklärt Stabauer. Das Bauherrenmodell stellt bei seinem Unternehmen den Hauptumsatzträger dar, wobei sie die ÖKO Wohnbau auf das Segment „Betreutes Wohnen“ in Kooperation mit der Silver Living GmbH, dem Marktführer im freifinanzierten Wohnbau für Seniorenanlagen in Österreich, spezialisiert hat (siehe unser Interview ab der Seite 56).

Ein weiterer Anbieter von Bauherrenmodellen ist die wohninvest gmbh. Bei ihr kann man derzeit in das Projekt Residenz Montleart, in 1140 Wien, sowie in das Objekt Bergsteiggasse 52, in 1170 Wien, investieren.

Aus dem bisher Gesagten wird deutlich, dass die umsichtige Kalkulation, professionelle Projektabwicklung so-

wie das anschließende gute Management der Immobilie entscheidend für den wirtschaftlichen Erfolg des Projekts sind. Holzhauser rät Investoren daher dazu, sich den „Track Record“ der Anbieter genau anzusehen.

### MIETENPOOL IST DIE REGEL

Wie auch bei manchen Anbietern von Vorsorgewohnungen wird beim Bauherrenmodell in der Regel die Vermietung vom Initiator des Modells in Kooperation mit einem Betreiber und einer Hausverwaltung übernommen.

Beim Bauherrenmodell ist der sogenannte Mietenpool der Regelfall. Dabei bringen alle Wohnungseigentümer die erzielten Mieten in einen Pool ein. Jeder erhält entsprechend seinem Anteil den ihm zustehenden Betrag zugewiesen. Damit lässt sich das wirtschaftliche Risiko eines Mietausfalls oder eines längeren Leerstands gut abfedern.

Der Anleger ist gut beraten, sich ausführlich über jedes einzelne Schräubchen aufklären zu lassen, das als Basis der Kalkulation des ganzen Modells dient. Dies betrifft nicht nur die Mieten, sondern etwa auch die in der Prognoserechnung angeführten Zinsen für die Finanzierung. „Bei unseren Modellen setzen wir drei Prozent an“, führt Stabauer aus. Finanzierungen sind derzeit freilich zu günstigeren Konditionen möglich, vor allem bei entsprechender Bonität. Und es ist nicht zu erwarten, dass sich am Zinsgefüge in den kommenden vier oder fünf Jahren sehr viel ändern dürfte. Ein potenzieller Bauherren-Investor sollte aber darüber hinaus bedenken, dass er seine Anteile im (vorzeitig) Bedarfsfall weniger gut wieder los schlagen kann, als beispielsweise eine Vorsorgewohnung.

### DEM BAUHERRENMODELL STEUERLICH AUF DEN ZAHN GEFÜHLT

Es gibt die Unterscheidung zwischen Großem und Kleinem Bauherrenmodell. Der Einfachheit halber wird hier lediglich auf das weiter verbreitete Kleine Bauherrenmodell eingegangen. Der Kleine Bauherr hat die Berechtigung zum Vorsteuerabzug. Bei einem Bauherrenmodell können sämtliche Werbungskosten wie etwa Projekt- und Vermittlungskosten, Kosten für Steuerberatung, Wirtschaftlichkeitsanalysen etc. sowie Finanzierungs-Nebenkosten vom Investor sofort steuerlich geltend gemacht werden.

Ein Bauherrenmodell eignet sich daher speziell für Personen, die der 50-prozentigen Einkommensteuer-Progression unterliegen, kann aber auch Sinn für weniger gut Verdienende machen. Die Absetzungen für Abnutzung (AfA) sind bei Sanierungen im Bestand auf 15 Jahre angesetzt. Kosten, die mit der Projektkonzeption im Zusammenhang stehen, können in die beschleunigte Abschreibung mit einbezogen werden – dies jedoch nur bis maximal 25% der Instandsetzungs- und Herstellungskosten. Durch diese begünstigte AfA in Kombination mit sonstigen Werbungskosten (z.B. Zinsen) bleiben die Mieteinnahmen in den ersten Jahren meist steuerfrei. Das Veranlagungsmodell ist auch für bereits ältere Gutverdiener attraktiv. Das vordergründige Ziel ist freilich nicht die Schaffung steuerlicher Verluste, sondern eine private Vermögens- oder Pensionsvorsorge.

Innerhalb von 25 Jahren nach Fertigstellung muss jedoch ein positives Gesamtergebnis erwirtschaftet werden, sonst ruft man den Fiskus auf den Plan.

Da dieses Investment äußerst komplex ist, ist es ratsam, sich umfassend zu informieren und keinen Schritt ohne eine gute Steuerberatungskanzlei zu tun. Dies gilt umso mehr, als bei einem Verkauf der Anteile vor Erreichen des Totalgewinnüberschusses eine Rückzahlung der Steuervorteile droht.