

Das aktuelle ifa-Projekt in Wien 1100 liegt unweit des neuen Verkehrsknotenpunkts „Hauptbahnhof Wien“.

VOLKSWIRTSCHAFTLICH RELEVANT

Bauherrenmodelle schafften laut einer Studie von Economica im Auftrag von ifa (2012) im Zeitraum 1985 bis 2012 (Basis für die Hochrechnung: geschätzter ifa-Marktanteil von ca. 50 Prozent) bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von 3 Mrd. Euro einen Netto-Wertschöpfungseffekt von 1,2 Mrd. Euro. Alle Steuern und Gebühren zusammengenommen (inkl. z.B. Körperschaftsteuer, Lohnnebenkosten etc.) ergebe sich ein totales Steuer- und Abgabenaufkommen von mehr als 800 Mio. Euro. Es werden an die 24.000 Jobs jährlich geschaffen. Die Öffentliche Hand duldet die Stundung von Steuerleistungen, damit privates Kapital gleichzeitig leistbaren Wohnraum schafft. Die für die Profitabilität erforderlichen Mietrenditen liegen hier laut Economica bei 3,5 bis 4,2 Prozent.

de Vermietung kümmert, über eine gute Bonität verfügt und entsprechend langfristig performt, dass die Planrechnung und die Projektparameter seriös aufgesetzt waren etc.“ Innerhalb einer gewissen Frist muss ein Überschuss erzielt werden, sonst kommt – wie bei der Vorsorgewohnung – die Liebhaberverordnung zum Tragen und die Finanz verlangt die Steuervorteile zurück. «

u.v.m. dotiert. Bei Valued Asset wird ein Anspar- und ein Einmalzahlungsmodell ohne Fremdkapital angeboten, bei letzterem fallen die Sicherstellungskosten und Bearbeitungsgebühren weg und der Investor erhält die Mieterlöse bereits ab Fertigstellung des Objekts ausbezahlt. „Mit rund 100.000 Euro Eigenmittel für eine Gesamtinvestition von 232.000 Euro lassen sich vier Prozent Miteigentum für ca. 60 Quadratmeter finanzieren“, rechnet Holzhauser anhand des aktuellen ifa-Angebots Karmarschgasse in Wien 1100 vor. Durch die Förderung der öffentlichen Hand kommen die Investoren in den Genuss einer auf 15 Jahre verkürzten Abschreibung der Bau- und Sanierungskosten, sie würde normalerweise 67 Jahre lang laufen. So werden in den ersten Jahren hohe steuerliche Verluste erzielt, und die Mieteinnahmen bleiben steuerlich

neutral. Daraus ergibt sich, dass das Modell in erster Linie auf Besserverdiener (ab der Steuerstufe 50 Prozent) abzielt. Wer sollte dem Bauherrenmodell den Vorzug gegenüber einer Vorsorgewohnung geben und warum? „Aus Renditegründen, wenn man ein dauerhaft sehr gutes und somit hochbesteuertes Einkommen hat, ein unternehmerisch denkender Typ ist, wenn man bereits Vorsorgewohnungen besitzt und auch seine Wohnbedürfnisse langfristig abgedeckt hat, wenn man eine langfristige Immobilienveranlagung anderen Investments vorzieht bzw. in der Veranlagung breit aufgestellt sein will“, formuliert es Krenn. Ein gewisses Risiko will er nicht aussparen: das Partner-Risiko. „Der Anleger muss sich speziell beim Bauherrenmodell darauf verlassen, dass der Initiator, der sich um die Projektierung, Errichtung und laufen-