

FAQ's zu den ifa (NEU)Bauherren-Modellen

Gehört die Immobilie immer zur ifa AG (hinsichtlich Verwaltung, etc...)?

Sämtliche Objekte werden von der ifa Finanzgruppe entwickelt, vermietet und verwaltet.

Erwirbt beim Bauherrenmodell jeder die gleichen Anteile?

Nein! Jeder Investor erwirbt einen individuell hohen Anteil.

Gibt es beim Bauherrenmodell eine zugeordnete Wohnung?

Es werden keine Wohnungen zugeordnet. Man erwirbt prozentuelle Anteile am Gesamtobjekt.

Was bedeutet Totalgewinn?

Darunter versteht man einen Überschuss der steuerlichen Einnahmen über die steuerlichen Ausgaben.

Was passiert bei Verkauf, bzw. ist Verkauf möglich?

Die erworbenen Anteile können jederzeit verkauft werden.

Steuerliche Implikation aus der Sicht des Käufers, wenn ein Bauherr sein Modell vor Erreichen des Totalgewinns veräußert?

Für den Käufer ist das erworbene Bauherrenmodell als reine Mietertragsquelle zu sehen, da weder die steuerliche Sonderbegünstigung (1/15-Abschreibung) noch das Förderungsdarlehen durch den Käufer übernommen werden kann.

Steuerliche Implikation aus Sicht des Verkäufers, wenn er sein Modell vor Erreichen des Totalgewinns veräußert?

Verkäufer wird von der Finanzbehörde als „Liebhaber“ eingestuft. Er muss sämtliche Steuervorteile (1/15-AfA, Werbungskosten, USt) sowie das Förderungsdarlehen rückerstatten.

Steuerliche Implikation aus Sicht des Verkäufers, wenn er sein Modell nach Erreichen des Totalgewinns veräußert?

Der Veräußerungsgewinn (= Differenz zwischen Buchwert und Verkaufspreis) ist mit der Immobilienertragsteuer (derzeit 30%) zu versteuern.

Was bedeutet Nachschusszahlung?

Darunter versteht man die erforderliche Eigenleistung des Investors, um die Darlehensannuität – nach Berücksichtigung der Mieteinnahmen und eventueller Zuschüsse – zu bedienen.

Wer muss bei der MEG Versammlung dabei sein?

An der Versammlung sollten möglichst alle Investoren und jedenfalls sämtliche Vermittler teilnehmen.

Was passiert im Todesfall des Bauherren – steuerliche Implikation?

Die steuerlichen Sonderbegünstigungen und das Förderungsdarlehen werden vom Erben übernommen.

Steuerliche Implikation bei Schenkung durch den Bauherren?

Bei Schenkung vor Erreichen des Totalgewinnes sind alle Begünstigungen (Steuervorteil, Förderung) vom Geschenkgeber rückzuerstatten. Beim Geschenknehmer fällt derzeit lediglich die Grunderwerbsteuer an.

Welcher Prozentsatz von der Miete fließt an ifa hinsichtlich Verwaltung, etc.?

Es werden rd. 7% der Mieten für Verwaltung, steuerliche Betreuung und Instandhaltung kalkuliert.

Werde ich als Investor bevorzugt, sollte ich selbst eine Wohnung mieten wollen?

Bei der Erstvermietung können Investoren Mieter bekanntgeben. Bei Anmietung durch einen Investor gibt es einen Nachlass bei der Maklerprovision (50%), jedoch keinen Nachlass bei der Miethöhe.

Kann es während der Laufzeit – in der Mietphase - zu Nachzahlungen kommen?

Beispielweise bei Sanierung, etc.?

Während der ersten 20 Jahre ab Vermietungsbeginn nur in geringem Maße (z.B.: Böden schleifen nach Mieterwechsel), da hochqualitativ gebaut und ausgestattet wird.

Was passiert wenn die Förderung nicht od. in geschwächter Form gewährt wird?

Bei Abweichung der Förderung von den Prognosen muss der Differenzbetrag entweder durch zusätzliche Eigenmittel oder durch Erhöhung des Hypothekendarlehens abgedeckt werden.

Was passiert, wenn sich die Errichtungskosten erhöhen?

Das Baukostenrisiko trägt zum Großteil der Bauträger. Lediglich bei Auftreten von Bauherrenrisiken (z.B.: kontaminiertes Erdreich) trägt die Mehrkosten der Investor.

Kann das gesamte Haus verkauft werden?

Ja, sofern alle Investoren den Verkauf beschließen.

Wie viele Miteigentümer müssen mindestens zustimmen, damit Beschlüsse gefasst werden können?

Der prozentuelle Anteil hängt von der Art des Beschlusses ab und ist im Miteigentümervertrag geregelt.

Wonach richtet sich die Miethöhe?

Die Miethöhe richtet sich nach den Förderungsbestimmungen des jeweiligen Bundeslandes.

Wenn ein Miteigentümer sein Darlehen nicht mehr bedienen kann od. in Konkurs geht – was passiert mit dem Anteil bzw. wie handhabt die Bank die Veräußerung?

Zunächst wird versucht, die Anteile unter den restlichen Miteigentümern des Objekts anzubieten. Danach wird über den ifa-Zweitmarkt eine Verwertung der Anteile betrieben. Falls auch das nicht gelingt, werden die Anteile gerichtlich versteigert.

Welche Rechtssicherheit besteht, im Falle von Gesetzesänderungen?

Für einen rückwirkenden Eingriff erfordert es eine 2/3 Mehrheit im Parlament, was die Zustimmung von einer der größeren Oppositionsparteien erfordert. Da selbst die Regierungsparteien bei der Besteuerung von Immobilienbesitz unterschiedliche Ansichten vertreten, ist auszuschließen, dass eine Oppositionspartei bei einem fragwürdigen Eingriff in Grundrechte (Thema Rechtssicherheit) auf Seiten der Regierungsparteien mitwirkt. Eine rechtliche Änderung für die Zukunft kann niemals ausgeschlossen werden. Diese Änderung hätte jedoch erst ab einem künftigen Stichtag für dann neu aufbereitete Projekte Gültigkeit. Eine Gesetzesinitiative benötigt jedoch einen Vorlauf von mindestens einem halben Jahr. Hinzu kommt, dass mittlerweile auch bis zu den Regierungsparteien vorgedrungen ist, dass Bauherrenmodelle nicht nur einen volkswirtschaftlichen Nutzen bringen, sondern auch für den Staatshaushalt die günstigste Methode darstellen, um leistbaren Wohnraum zu schaffen.

Gibt es eine Kapitalgarantie des investierten Geldes?

Eine Kapitalgarantie im klassischen Sinn, wie bei Versicherungen, gibt es naturgemäß nicht. Der Investor erhält jedoch für seinen Kapitaleinsatz eine Gegenleistung in Form eines grundbücherlich eingetragenen Liegenschaftsbesitzes. Darüber hinaus sichert der vorliegende Werkvertrag mit dem Bauträger ab, dass mit einem minimalen Kostenrisiko (kleines Risiko wegen „Bauherreneigenschaft“ und den damit verbundenen steuerlichen Begünstigungen erforderlich) ein Neubau(Wohnhaus) an die Investorengemeinschaft übergeben wird, an dem der einzelne Investor entsprechend seinem Anteil beteiligt ist. Diese Sachwertinvestition in Verbindung mit steuerlichen Begünstigungen und einer Wohnbauförderung bietet langfristig mehr Sicherheit als eine Kapitalgarantie.

Kann ich die Finanzierung selbst wählen bzw. über mein Kreditinstitut finanzieren?

Grundsätzlich gibt es eine gemeinsame Projektfinanzierung für sämtliche Investoren. Ab Beginn der Endfinanzierung kann jedoch jeder Investor individuell zu seiner Hausbank umschulden. Weiters besteht für den Investor die Möglichkeit, von Beginn an gegenüber der Miteigentümergeinschaft als Barzahler aufzutreten und im Hintergrund eine Hausbankfinanzierung vorzunehmen.

Erstellt auf Basis der gesetzlichen und steuerrechtlichen Regelungen mit Stand 9/2017

Aktualitätsüberprüfung 27.8.2019