

70 PRAXEN & IMMOBILIEN | Bauherrenmodell
ÄRZTE EXKLUSIV



Mit einem Investment in ein Bauherrenmodell schafft man leistbaren Wohnraum in dicht besiedelten Gebieten und sichert sich gleichzeitig ein nachhaltiges Zusatzeinkommen mit Inflationsschutz.

Langfristig auf der sicheren Seite

Für Experten bleibt das Bauherrenmodell gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ein sicheres Immobilieninvestment.

► Nach vielen Jahren mit äußerst günstigen Finanzierungen und scheinbar unaufhaltsam steigenden Immobilienpreisen hat die im Sommer eingeläutete Zinswende der Party am Immobilienmarkt zumindest ein vorläufiges Ende beschert. Kredite sind seitdem merklich teurer geworden, die Banken wenden strengere Kreditvergabe-kriterien an und – auch wenn sich die Preise noch nicht merklich bewegt haben – die Nachfrage nach Immobilien geht spürbar zurück, während das Angebot steigt. Bei RE/MAX Austria spricht man nicht umsonst von einer Trendwende.

Was bedeutet das neue Umfeld für das Bauherrenmodell, das unter sicherheitsorientierten Anlegern in den vergangenen Jahren ein Dauerbrenner war? Ist es nun weniger attraktiv? Müssen Anleger angesichts der sich eintrübenden Konjunktur mit verstärkten Mietausfällen rechnen? Werden angesichts der

Zinsanstiege wieder sichere Anleihen zur Alternative? Oder sollte man überhaupt zu Aktien greifen? Denn wie eine Studie der Credit Suisse aufzeigt, konnte man mit Aktien seit 1900 eine durchschnittliche jährliche Rendite von 5,3 % einfahren und damit mehr als mit anderen Anlageklassen.

Wenn es um Veranlagungen geht, sollte man eine Regel nicht aus den Augen verlieren: Je höher die Renditeaussichten, desto höher ist auch das Risiko. Und stark schwankende Aktienkurse, wie etwa in den

vergangenen Monaten, sind sicher nicht jedermanns Sache. Und wenn man das besondere „Glück“ hat, gerade während eines Crashes auf sein Geld zurückgreifen zu wollen oder sogar zu müssen, so hilft auch die schönste Performance-Historie nichts. An dieser Stelle darf an eine andere Anlegerregel erinnert werden: Die vergangene Kursentwicklung ist kein zuverlässiger Indikator für die Zukunft.

Alternativen nicht attraktiver

„Alternativen im Bereich der Immobilienveranlagungen (Sachwerte) werden im Vergleich zum Bauherrenmodell nicht attraktiver“, meint Mag. Walter Neumann, MBA, Gründer und Geschäftsführer der Valuita GmbH. Angesichts der steigenden Veranlagungszinsen würden zwar Geldwerte, wie zum Beispiel das Sparguth, wieder etwas interessanter werden. Er persönlich sei jedenfalls nicht der Meinung, dass



„Das Bauherrenmodell bleibt zweifellos auch in Zeiten höherer Zinsen eine attraktive Immobilienveranlagung.“

Mag. Stefan Koller, Geschäftsführer Pericon

FOTOS: PERICON



Ein Bauherrenmodell^{ZWEI} von Valuita in der Grazer Karl-Morre-Straße 78 mit 30 modernen Wohnungen, Tiefgarage sowie Gartenflächen. Eine perfekte Infrastruktur rundet das Projekt ab.

sich diese gut für den langfristigen Vermögensbau eignen würden.

Für Mag. Stefan Koller, Geschäftsführer Pericon, bleibt das Bauherrenmodell zweifellos auch in Zeiten höherer Zinsen eine attraktive Immobilienveranlagung. „Auch wenn die Renditen geringer sind wie noch vor ein paar Jahren, so investiert man arbeitsfrei in einen konservativen Sachwert mit Inflationsschutz und Wertsteigerungspotenzial“, erklärt der Experte.

In dieselbe Kerbe schlägt auch Walter Eichinger, Managing Partner **Silver** Living: „Sachwerte wie Wohnimmobilien gelten besonders in wirtschaftlich unsicheren Zeiten wie derzeit nach wie vor als zuverlässiger Inflationsschutz.“ Jetzt in ein Bauherrenmodell zu investieren, bedeute, in ca. drei Jahren über einen Sachwert zu verfügen, der eine durch die gesicherte Nachfrage – Stichworte: Grundbedürfnis Wohnen und krisenbedingt geringere Projektlage – attraktive Ren-

dite sowie die Beteiligung an einer lukrativen Wertsteigerung ermöglicht.

„Der Zinsanstieg wirkt sich beim Bauherrenmodell bei den Finanzierungsvarianten aus“, sagt Neumann. Das spiegle sich einerseits im etwas höheren Kapitalaufwand und andererseits in der etwas geringeren Rendite wider. Aufgrund der Tatsache, dass die Zinsen beim Bauherrenmodell abgeschrieben werden könnten, seien diese Effekte aber überschaubar und die Renditen noch immer attraktiv.



„Alternativen im Bereich der Immobilienveranlagungen werden im Vergleich zum Bauherrenmodell nicht attraktiver.“

Mag. Walter Neumann, MBA, Gründer und Geschäftsführer der Valuita

Langfristig 4-5 % Rendite

Wie viel Rendite können Ärzte, die in ein Bauherrenmodell investieren, derzeit erwarten? Laut Neumann kann mit einer langfristigen Rendite um die 4 bis 5 % gerechnet werden. „Dies hängt von der weiteren Zinsentwicklung ab“, sagt er. In einem Beispiel zeigt Koller den Renditevorteil gegenüber Vorsorgewohnungen auf. „Unterstellt man bei einer Vorsorgewohnung eine Bruttoanfangsrendite von 2 bis 2,5 % p.a., so bleibt nach laufenden Kosten und Ertragssteuern kaum mehr als 1 bis 1,5 % p.a. übrig. Investiert man zu vergleichbaren Kosten in ein Bauherrenmodell, kann man trotz der günstigeren Mieten unter Annahme der Verwertung der Steuereffekte auf rund 3 bis 5 % p.a. nach Steuern kommen.“

„Am besten eignet sich das Bauherrenmodell für Personen mit einem höheren Einkommen ab der Progressionsstufe 42, da hier die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten optimal genutzt werden können“, so Neumann. Dazu zählt der Experte Vorsteuerabzug, Sofortabschreibung der Werbungskosten, eine beschleunigte 1/15-Abschreibung sowie eine mögliche Reduzierung der Einkommenssteuer über einen Zeitraum von 15 Jahren.

Auch Karina Schunker, MA, Geschäftsführerin der EHL Wohnen GmbH verweist auf die bei Bauherrenmodellen im Gegensatz zu Vorsorgewohnungen gegebene Abschreibungsmöglichkeit. „In den ersten 15 Jahren sind die Mietentnahmen steuerneutral“, bringt sie es auf den Punkt. Die Immobilienveranlagung, bei der im Rahmen einer Gesellschaftsgründung mehrerer Anteilhaber bzw. Eigentümer ein Wohnprojekt gemeinsam errichtet oder saniert wird, eignet



„Bei Bauherrenmodellen sind die Mieteinnahmen in den ersten 15 Jahren

steuerneutral.“

Karina Schunker, MA, Geschäftsführerin
 EHL Wohnen

sich ihrer Ansicht nach vor allem für Personen mit sehr langfristigem Veranlagungshorizont.

Mietenpool verspricht Sicherheit

Der drohende Wirtschaftsabschwung macht Koller jedenfalls keine Sorgen. „Angesichts der prognostizierten Konjunkturertrübung wird die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum noch mehr steigen“, meint er. Der Hintergrund: Mit einem Bauherrenmodell investiere man in geförderten Wohnbau, was stabile Mieterträge durch leistbares Wohnen verspreche. Ruhigen Schlaf für Anleger verspricht auch der Mietenpool. „Er speist sich aus den gesamten Erträgen des Objekts, was im Falle eines Mietausfalls oder längerer Nichtvermietbarkeit für Sicherheit sorgt“, so Koller.

Der Pericon-Geschäftsführer weist auf einen weiteren interessanten Aspekt in diesem Zusammenhang hin: Das Land Steiermark macht seine Sanierungsförderungen ab 2023 noch attraktiver. Konkret wird die Mietzinsobergrenze sowohl bei der umfassenden Sanierung als auch bei der Assanierung nur mehr zwei Drittel des steirischen Richtwertmietzinses betragen. „Damit werden geförderte Althausanierungen auch im Grazer Umland und den steirischen Bezirken deutlich attraktiver“, erklärt Koller.

Ein weiteres steirisches Spezifikum sind aufgrund der Förderrichtlinien in der Grünen Mark Bauherrenmodelle mit Wohnungszuordnung. „Sie erfreuen sich großer Beliebtheit, da der Anleger nach Baufertigstellung mit einer konkreten Wohnung ins Grundbuch eingetragen wird“, so Neumann. „Es vereint somit sämtliche Vorteile des Bauherrenmodells mit jenen einer Ertragswohnung“, führt er weiter aus.

Beispiele für einschlägige Anlagemöglichkeiten gibt es auch derzeit. So bietet etwa Valuita zwei Bauherrenmodelle^{ZWEI} mit Wohnungszuordnung in Graz – dazu gehören „Woh-

nen im Park“ mit 45 Wohnungen im Projekt „Jakomini Verde“ sowie die Karl-Morre-Straße 78 in Eggenberg mit 30 Wohneinheiten – sowie zwei klassische Bauherrenmodelle in Wien an. In der Absberggasse 17 im schnell wachsenden 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten entsteht in der Nähe des Reumannplatzes ein klassisches Bauherrenmodell



„Wohnimmobilien gelten in wirtschaftlich unsicheren Zeiten als zuverlässiger Inflationsschutz.“

Walter Eichinger, Managing Partner Silver Living

mit ideellen Eigentumsverhältnissen. Das bestehende Gebäude wird generalsaniert, ausgebaut und aufgestockt. Bis voraussichtlich Mitte 2025 werden 19 Wohneinheiten sowie fünf Büros errichtet. Ein weiteres Projekt wird in der Franz-Schuhmeier-Gasse 18 im 23. Bezirk Liesing realisiert. Nach Abbruch des Altgebäudes wird ein Neubau mit elf Wohnungen und Loggien geschaffen. **pb** ■