

# Vorsorgewohnung versus Bauherrenmodell

**Unterschiede.** Das Bauherrenmodell wird durch Förderungen und Steuerbegünstigungen für den Investor zur Immobilie zum halben Preis.

Bei der klassischen Vorsorgewohnung handelt es sich um eine fertige Eigentumswohnung, die zum Zweck der Vermietung erworben wird. Vorerst besteht der Hauptzweck nicht darin, selbst die Wohnung zu bewohnen, sondern sie langfristig zu vermieten. Langfristig jedoch schon. Als Investor trägt man ein geringeres Baurisiko als beim Bauherrenmodell (BTVG).

Im Unterschied dazu ist ein Bauherrenmodell ein Zusammenschluss von mehreren Investoren zu einer Miteigentümergeinschaft, die eine Immobilie erwerben, die saniert, ausgebaut oder neu errichtet wird, um nach Fertigstellung langfristig gemeinschaftlich durch Vermietung einen Ertrag zu erzielen. Beim Investment in ein Bauherrenmodell strebt der Investor nicht an, darin selbst zu wohnen. Beim Bauherrenmodell trägt der Investor verschiedene Risiken, um als Bauherr seitens der Finanz anerkannt zu werden.

„Man spricht mit Vorsorgewohnung und Bauherrenmodell unterschiedliche Klientelen an“, sagte Eichinger, Geschäftsführer von Silver Living. „Es ist vergleichbar mit Aktien: Da sind auf der einen Seite die Investoren in sichere Staatsanleihen, auf der anderen Seite jene, die risikofreudiger sind und damit Chancen auf höhere Gewinne erhöhen.“

## Schneller Abschreiben

Ein großer Unterschied besteht auch in der Abschreibung. Vorsorgewohnungen lassen sich auf 67 Jahre abschreiben, beim Bauherrenmodell können die Sanierungs- und Neubaukosten hingegen über 15 Jahre abgeschrieben werden. Die begünstigte Abschreibung hält im Gegensatz zur Vorsorgewohnung während der ersten 15 Jahre die Mieteinnahmen steuerneutral. Das ist vor allem für Personen in höheren Einkommen



Walter Eichinger, Wolfgang P. Stabauer, Robert Lovrecki und Harald Gruber diskutierten angeregt in der Runde zum Thema Bauherrenmodell, die Unterschiede zur Vorsorgewohnung, Vor- und Nachteile.

[Günther Peroutka]

steuer-Progressionsstufen eine beliebte Methode, einen steuerlichen Vorteil durch die Bauherrenmodelle zu erzielen. Eine höhere Steuerprogression bringt höhere Steuervorteile. Das bedeutet aber nicht, dass Bauherrenmodelle ausschließlich für Topverdiener attraktiv sind. Die Experten des Branchentalks berichteten von Investoren aus deutlich niedrigeren Steuerprogressionsstufen. Auch für sie gibt es steuerliche Vorteile durch die schnelle Abschreibung.

„Zu berücksichtigen ist, dass nach den 15 Jahren die Nettomieteinnahmen weitgehend zu versteu-

ern sind“, warnte Lovrecki. „Aber teilweise hat der Investor dann durch die Pension auch eine geringere Steuerprogression.“ Hinten nach gibt es nur mehr die 1/67Afa, die in der jeweiligen Steuerprogression zum Tragen kommt.

Wobei in der Diskussionsrunde betont wurde: Allein auf den Steuereffekt zu setzen, wäre der falsche Ansatz. Ziel sollte die werterhaltende Kapitalanlage sein. Beim Bauherrenmodell hat man relativ sichere Einnahmen durch die gemeinschaftliche Vermietung, Finanzdienstleister Gruber: „Optimal ist der Besitz von Bauherrenmodellanteilen in

den Jahren, in denen man gut verdient bis hin zur Pension. Dadurch lässt sich die Pensionslücke schließen.“

## Zugriff auf Förderungen

Für ÖKO-Wohnbau Geschäftsführer Stabauer ist der typische Bauherrenmodell-Investor ein Systemkunde. „Der die Förderungen, die er sonst nicht kriegen würde, in Anspruch nehmen kann.“ Für eine vermietete Vorsorgewohnung kriegt der Investor keine Förderung, beim Bauherrenmodell hingegen schon - die sogenannte Objektförderung. „Das ist quasi geschenktes Geld, das man

von den Ländern bekommt“, sagte Lovrecki. Die Förderrichtlinien sind in jedem Bundesland unterschiedlich. Nicht alle Investoren begrüßen die Förderungen. Vor allem bei Wohnbauprojekten, weil eine Förderung mit einer Minderung der Mieteinnahmen einhergeht. Wie groß das „geschenkte Geld“ ist, hängt von der Förderart ab. „Bei einer umfassenden Sanierung ist man weit unter dem Mietwertrichtzins, kriegt aber fast 50 Prozent Förderung vom Land“, sagte Eichinger. „Bei Neubau sind die Förderungen erheblich geringer, dafür darf man höhere Mieten verlangen.“