

Bauherrenmodelle im Aufwind

GELDANLAGE. Bauherrenmodelle bieten leistbare Mieten in guten Lagen. Investoren profitieren langfristig von Mieteinnahmen, Förderungen und Steuerbegünstigungen.

TEXT: Klaus Schobesberger

Bei der Nachfrage nach Bauherrenmodellen sei weiter ein Aufwärtstrend zu beobachten, sagen Julia Holzinger und Harald Kitzberger von WertSecure. Die Linzer Immobilien-spezialisten projektieren Bauherrenprojekte und wickeln diese für private Investoren ab. Mit Ende September konnte das dritte Haus in Oberösterreich fertiggestellt werden. Weitere Projekte sind in der Pipeline. Insgesamt wurden seit der Firmengründung 2018 in Österreich 20 Projekte mit 350 Wohneinheiten und mehr als 100 Millionen Euro Investitionsvolumen umgesetzt. Die hohe Attraktivität liegt an der österreichischen Eigenart dieses vom Gesetzgeber ermöglichten Immobilieninvestments, bei dem sich mehrere Geldgeber zusammenschließen, um ein Altbau zu erwerben, dieses umfassend zu sanieren und in Folge von den Mieteinnahmen sowie der beschleunigten Gebäudeabschreibung über 15 Jahre zu profitieren. Dass aus Altbauten in urbanen Gebieten energieeffiziente Wohnhäuser werden, gibt dem Modell zusätzlichen Auftrieb: „Wir versiegeln keine Grünflächen“, sagt Holzinger. Nur kleine oder nicht erhaltenswerte Häuser dürfen abgerissen werden.

Langfristig gesicherte Renditen

Das Bauherrenmodell trägt schon seit Jahrzehnten dazu bei, dass private Investoren leistbaren Wohnraum für Mieter schaffen. Die 1/15-Abschreibung sei auch heute noch ein wesentlicher Zusatzanreiz neben der Sachwertanlage, erklärt Kitzberger. Er sieht geförderte Bauherrenmodelle zwi-



Julia Holzinger und Harald Kitzberger, Geschäftsführer WertSecure, Linz

schen freien und gemeinnützigen Bauträgern angesiedelt: „Wir schließen hier eine Lücke.“ Die Mieten sind üblicherweise zwischen 10 und 25 Prozent günstiger als am freien Mietmarkt. Für Investoren ergibt sich eine attraktive Kapitalanlage, deren Renditen ab Fertigstellung zwischen 3,5 und 4 Prozent und ab Ausfinanzierung zwischen 4,5 und 6 Prozent liegen. Anleger sind ab 100.000 Euro dabei und profitieren davon, dass sie die Herstellungskosten für diese Immobilien beschleunigt auf 15 Jahre statt wie üblich auf 67 Jahre steuerlich absetzen dürfen. Damit ist mehr als das Vierfache an Gebäudeabschreibung möglich. Daneben wird von der öffentlichen Hand – je nach Bundesland – auch noch ein gefördertes Darlehen gewährt, teilweise mit Zuschüssen.

Worauf zu achten ist

Investoren können zwischen Bauherrenmodellen mit Eintragung im Grundbuch oder im Firmenbuch wählen. „Wir empfehlen die Grundbucheintragung. Sie ist für den Investor die sicherste Variante und auch eine, mit der er sich als Hausmitigentümer am besten identifizieren kann“, sagt Holzinger. Zudem bietet die gemeinschaftliche Vermietung, im Unterschied zum Wohnungseigentum, den Vorteil, dass das Leerstandsrisiko auf alle verteilt wird. Hauptzielgruppe sind Investoren mit höherem Einkommen, die eine Immobilie als reine Anlageform sehen und ein arbeitsfreies Zusatzeinkommen generieren möchten. Je höher das Einkommen, desto interessanter ist es aus steuerlicher Sicht. ■