

Für Bauherren: Zuckerln und Stolpersteine

BAUHERRENMODELLE. Zinshaus sanieren, Geld vom Staat kassieren: Klingt verlockend, kann aber auch schief gehen.

VON RENATE HERZOG

Zahllose Zinshäuser wurden in den vergangenen zehn, fünfzehn Jahren saniert und erstrahlen jetzt in neuem Glanz, die Mieter können sich über gediegene Altbauwohnungen freuen. Zum Teil verdanken sie das den sogenannten Bauherrenmodellen. Diese machen es nämlich Investoren schmackhaft, Zinshäuser zu kaufen und zu renovieren.

Der Anleger wird dabei Miteigentümer an einem unsanierten Haus oder beteiligt sich an einer Kommanditgesellschaft, die Eigentümerin des betreffenden Zinshauses wird. Für die Sanierung können Förderungen in Anspruch genommen werden, die die Investitionskosten verringern. Schließlich werden die Wohnungen vermietet, und die Mieteinnahmen fließen nach Deckung der Ausgaben und der Kreditrückzahlungen – denn der Kaufpreis wird immer zumindest teilweise fremdfinanziert – den Miteigentümern zu. Nach 15 bis 20 Jahren ist das Fremdkapital meist getilgt, und es gibt die ersten Überschüsse, was für die Anleger ein zusätzliches Einkommen bedeutet.

Dazu kommt, dass die sonst übliche steuerliche Abschreibungsdauer von 67 Jahren deutlich herabgesetzt ist. „Der wichtigste steuerliche Effekt ergibt sich daraus, dass Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen über 15 Jahre abgeschrieben werden können“, so Steuerberater Roland Rief, Partner bei Ernst & Young. Voraussetzung dafür ist, dass die Zusage für eine Wohnhaussanierungsförderung vorliegt.

Zusätzlich können Aufwendungen für Instandsetzungen und nicht regelmäßige Instandhaltungen über zehn Jahre abgeschrieben werden. Beim sogenannten „großen Bauherrenmodell“ können zusätzlich Ausgaben im Zusammenhang mit der An-



(F. Lubawinsky)

Bald in neuem Glanz: Bauherrenmodelle machen Sanierungen steuerlich attraktiv.

fallen unter „große“ Vermietung, eine „kleine“ wäre dagegen etwa die Vermietung einer einzelnen Wohnung. Die erwarteten künftigen Gewinne müssen mittels einer plausiblen Prognoserechnung belegt werden. Nötig ist auch eine Renditevergleichsrechnung, um glaubhaft zu machen, dass nicht nur wegen der Steuervorteile investiert wird. „Bei dieser Rechnung wird die Rendite vor Steuern und nach Steuern verglichen“, so Schattauer. „Ist die Rendite vor Steuern mehr als doppelt so hoch wie nach Steuern, so sind die Verluste aus dem Kauf und der Sanierung nicht abzugsfähig.“

Noch ein Schönheitsfehler des Modells: Die Begründung von Wohnungseigentum ist nicht möglich. „Auch vertragliche Vereinbarungen, nach Realisierung des Totalgewinns, also etwa nach 30 Jahren, Wohnungseigentum zu begründen, wurden von der Finanz angegriffen“, berichtet Rief.

Nur bei denkmalgeschützten Gebäuden spielt das alles keine Rolle. Schattauer: „Bestätigt das Bundesdenkmalamt, dass die geplanten Herstellungsmaßnahmen im Interesse der Denkmalpflege erfolgen, können sie jedenfalls auf fünfzehn auf statt 67 Jahre verteilt von der Steuer abgesetzt werden.“

WARSAW FINANCIAL CENTER
Einkauf der ertragstarken
Osteuropaisch-immobilien
der CA Immo International



deutlich herabgesetzt ist. „Der wichtigste steuerliche Effekt ergibt sich daraus, dass Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen über 15 Jahre abgeschrieben werden können“, so Steuerberater Roland Rief, Partner bei Ernst & Young. Voraussetzung dafür ist, dass die Zusage für eine Wohnhaussanierungsförderung vorliegt.

Zusätzlich können Aufwendungen für Investitionsaufwendungen und nicht regelmäßige Instandhaltungen über zehn Jahre abgeschrieben werden. Beim sogenannten „großen Bauherrenmodell“ können zusätzlich Ausgaben im Zusammenhang mit der Anschaffung der Liegenschaft, sofern sie nicht 25 Prozent der Kosten für Grund und Boden, Gebäude und Sanierung übersteigen, sofort abgesetzt werden. Zu diesen Kosten gehören beispielsweise die Ausarbeitung des Grundkonzeptes des Projekts sowie Ausgaben für Steuerberatungs- und Treuhänderleistungen.

Diese hohen Anfangsverluste aus der Position „Vermietung und Verpachtung“ kann jeder Miteigentümer anderen Einkünften, wie etwa aus selbstständiger oder unselbstständiger Arbeit, gegenrechnen. Das macht sich vor allem bei Spitzenverdienern ausgesprochen gut, weil die Bemessungsgrundlage für die Einkommensteuer wesentlich gesenkt wird. Später, wenn tatsächlich Gewinne erwirtschaftet werden, sind viele Anleger schon in Pension und verfügen somit über ein niedrigeres Grundeinkommen. Die Besteuerung des Zusatzeinkommens fällt dann nicht so stark ins Gewicht.

„Liebhabelei“ kommt teuer

Das Modell ist allerdings nicht risikolos (siehe Artikel auf Seite F 4) und funktioniert außerdem nur dann, wenn die Finanz davon überzeugt werden kann, dass für später tatsächlich ein Überschuss erwartet wird. „Nach spätestens 20 Jahren bei ‚kleiner‘ oder 25 Jahren bei ‚großer‘ Vermietung muss ein Überschuss erwirtschaftet werden, sonst gilt das Investment als Liebhabelei, und die steuermindernden Verluste werden – teilweise auch rückwirkend – aberkannt“, gibt Steuerberaterin Maria Schattauer von Szabo & Partner zu bedenken. Zinshäuser

WANN IST MAN BAUHERR?

Nicht alle Investitionsmodelle werden steuerlich anerkannt. Das „kleine Bauherrenmodell“ setzt voraus, dass

▶ die Leistungen der ausführenden

WARSAW FINANCIAL CENTER
Einkaufszentrum
Ochotnicka 100/101
der CA Immo International

«VERDAMMT
GUTE
AUSSICHTEN.»



© N&N

AUSSICHTEN.»



stufen „vermittlung und verpachtung“ kann jeder Miteigentümer anderen Einkünften, wie etwa aus selbstständiger oder unselbstständiger Arbeit, gegenrechnen. Das macht sich vor allem bei Spitzenverdienern ausgesprochen gut, weil die Bemessungsgrundlage für die Einkommensteuer wesentlich gesenkt wird. Später, wenn tatsächlich Gewinne erwirtschaftet werden, sind viele Anleger schon in Pension und verfügen somit über ein niedrigeres Grundeinkommen. Die Besteuerung des Zusatzeinkommens fällt dann nicht so stark ins Gewicht.

„Liebhaberei“ kommt teuer

Das Modell ist allerdings nicht risikolos (siehe Artikel auf Seite F 4) und funktioniert außerdem nur dann, wenn die Finanz davon überzeugt werden kann, dass für später tatsächlich ein Überschuss erwartet wird. „Nach spätestens 20 Jahren bei ‚kleiner‘ oder 25 Jahren bei ‚großer‘ Vermietung muss ein Überschuss erwirtschaftet werden, sonst gilt das Investment als Liebhaberei, und die steuermindernden Verluste werden – teilweise auch rückwirkend – aberkannt“, gibt Steuerberaterin Maria Schattauer von Szabo & Partner zu bedenken. Zinshäuser

WANN IST MAN BAUHERR?

Nicht alle Investitionsmodelle werden steuerlich anerkannt. Das „kleine Bauherrenmodell“ setzt voraus, dass

- ▶ die Leistungen der ausführenden Unternehmen dem Bauherren gegenüber aufgeschlüsselt werden;
- ▶ das Tragen von Risiko durch den Bauherren nicht ausgeschlossen wird;
- ▶ mit der Bauausführung erst nach der Anschaffung des Objektes begonnen wird.

Beim „großen Bauherrenmodell“ muss der Bauherr das finanzielle Risiko tragen und umfangreiche Veränderungsmöglichkeiten haben. Kaufvertrag und Errichtungsvertrag dürfen keine wirtschaftliche Einheit sein.

+21 % AKTIENPERFORMANCE (Erstnotiz bis 19.3.2007)
530 Mio. € IMMOBILIENVERMÖGEN
52 % UMSATZPLUS (in 2006)

ISIN: ATCAIMMOINT5
INFO-TEL.: +43/800/01 01 50
WWW.CAIMMOINTERNATIONAL.COM



Disclaimer: Diese Anzeige dient Werbewecken und stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zum Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren dar. Die Wertpapiere sind bereits verkauft worden. Diese Informationen ist nicht zur Werbung in die Vermögenssituation von Amerika (USA) bzw. innerhalb der USA bestimmt und beruht auf „U.S. private“ (wie in Regulation S des U.S. Securities Act of 1933 in der jeweils geltenden Fassung („Securities Act“)) definiert sowie im Publikations mit einer allgemeinen Vereinbarung in den USA verteilt oder weitergeleitet werden. *Die Gesellschaft ist börsennotiert, begründet mit dem Abschluss des ersten ordentlichen Geschäftsplans (2007), eine jährliche Dividende auszuschütten. Es ist geplant, dass die erste Dividendenzahlung im Juni des Jahres 2008 erfolgt.