

Vorsorgewohnungen als (Verlust-)Beteiligungen

TEIL 2: Der Fiskus steht auf der Bremse.

DAS MODELL der „Vorsorgewohnung“ ist eine Investition in die Zukunft, die kaum weniger spekulativ und risikobehaftet ist als eine Veranlagung in Aktien oder in Fonds. Man errichtet als Bauherr eine Eigentumswohnung, besser gesagt: Man lässt die Wohnung auf eigene Rechnung und eigenes Risiko errichten.

Dazu bedarf es eines ausgeklügelten Systems und eines in diesen Dingen erfahrenen Bau-Partners. Denn die Stellung eines Bauherrn wird von steuerlichen Bestimmungen genau geregelt, und eine falsche Weichenstellung macht das ganze Projekt unattraktiv. Das Konzept der Vorsorgewohnung wird von diesem Organisator – häufig ein professioneller Bauträger – von vornherein total durchgeplant.

KEINE GARANTIE FÜR MIETEINNAHMEN

Tatsächlich gibt der Bauherr mit seiner Unterschrift unter zahlreiche Vollmachten und Verträge (für Grundkauf, Bauerrichtung, Baumanagement, künftige Verwaltung und Vermietung) die Betreuungsarbeiten an den Organisator des Projektes ab. Dabei sind der Finanzierungsplan und die auf Jahre hinaus ausgeklügelte Rentabilitätsrechnung das Grundgerüst der Investition.

Bei Einstieg in die Objektentwicklung wird vom Bauherrn im Regelfall bloß der Grundanteilkauf und ein angemessener Eigenmittelanteil verlangt, allenfalls noch eine Summe für die planerische Projekt-Reifmachung. Die Restfinanzierung besorgt wiederum der Organisator durch Vermittlung von Krediten.

Über die Bauabwicklung hinaus bietet der Organisator aber noch einen Zusatzservice an, der dem künftigen Wohnungseigentümer das Gefühl vermittelt, dass er sich um nichts zu kümmern braucht: nämlich die Verwaltung und eine zusätzliche Vermietungsgarantie. Dabei wird zumeist aber nur die Vermietung des Objektes, nicht aber die Höhe der erzielten Mieteinnahmen garantiert.

STEUERVORTEILE UND RISIKEN

Ein Unsicherheitsfaktor ist die Höhe der zu erzielenden Miete, weil diese letztlich vom Wohnungsmarkt und vom Vorhandensein zahlungswilliger Mietinteressenten abhängt. Aus diesem Grund versucht man aus den verwalteten Wohnungen eine Art Vermietungspool zu machen, um Unterschiedlichkeiten des Wohnungsmarktes auszugleichen und das Sortiment des Wohnungsangebotes zu verbreitern. Dazu gehört auch, dass Vorsorgewohnungen in unterschiedlichen Wohnlagen und unterschiedlichen Größen initiiert werden, wobei Kleinwohnungen im Vordergrund stehen.

Zunächst gilt es eine Reihe von Verlustjahren zu überdauern, in denen die vom Organisator verrechneten Vorplanungs-, Beratungs-, Vermittlungs- und Finanzierungskosten verkraftet werden müssen; vor allem die Kreditzinsen, die für die aufgenommenen Fremdmittel periodisch anfallen. Die Kredittilgung selbst wird im Regelfall aufgeschoben und auf die erwarteten Mieteinnahmen abgestimmt.

Es erspart sich ein künftiger Vermieter gegenüber privaten Wohnungserrichtern rund ein Sechstel der Baukosten: Er erhält nämlich die in den Baukosten enthaltene Umsatzsteuer vom Finanzamt zurück.

POSITIVE SEITEN, ABER AUCH RISIKEN

Auch die anfänglichen Verlustjahre bringen Steuervorteile. Durch Aufrechnung der Verluste mit anderen Einkünften lassen sich Steuererminderungen erzielen, was freilich voraussetzt, dass diese anderen Einkünfte auch ausreichend genug sind, um die Anlaufverluste aus der Immobilie „aufzusaugen“ – womit wiederum der Kreis der künftigen Vorsorge relativ eingeschränkt wird. Der Bauherr



© Fantasisita - Fotoliade

und künftige Wohnungseigentümer muss von Anfang an dem Finanzamt erklären, dass er die Absicht hat, die Immobilie fremd zu vermieten. Ferner muss er für eine absehbare Zeit – etwa für die kommenden 20 Jahre – prognostizieren, dass er mit seiner Immobilie letztlich einen „Gesamtüberschuss“ aus der Investition erwartet.

Das Vorsorgewohnungsmodell hat – einen seriösen Organisator vorausgesetzt – also durchaus positive Seiten, freilich auch Risiken. Die Höhe der in ferner Zukunft zu erzielenden Mieteinnahmen ist kaum völlig abzusichern. Das Risiko, dass die Finanz mangels plausibler Überschussrechnung das Modell doch noch als Liebhabereobjekt einstuft (mit spürbaren steuerlichen Nachbelastungen), ist latent. Das Risiko jedes Hausherrn, nämlich die Art der Mieter und die von ihnen verursachten Negativfolgen, ist ebenso wenig zu vermeiden wie das Ausmaß der niemals vorhersehbaren Reparaturen. Aus dem vielfach erhofften Zuschuss zur Pension kann auch ein nötiger Zuschuss aus der Pension werden.

Mag. WOLFGANG LEONHART,
Leonhart und Leonhart –
Steuerberatung für Ärzte,
Tel. 01/523 17 68,
office@leonhart.at,
www.medtax.at

