

Verlustbeteiligungen: Fiskus steht auf der Bremse“

Verlustbeteiligungen werden von der Finanz nach dem ihnen innewohnenden Steuerspareffekt bewertet: Ist der „Gewinn aus dem Verlust“ nach Steuern mehr als doppelt so hoch wie vor Steuern, wird der Verlustanteil so lange auf die Wartebank geschoben, bis aus dem Engagement Gewinne fließen. Damit ist es dem Finanzminister gelungen, den früher gegen Jahresende aufblühenden Markt der Verlustabschreibegesellschaften kräftig zu stützen.

Mag. Wolfgang Leonhart, Dr. Karl Braunschmid, Dr. Gottfried Scholler

So ist die Rechtslage: Bestimmte Verluste oder Verlustanteile aus – nach fiskalischer Ansicht spekulativen – Beteiligungen an Gesellschaften oder Gemeinschaften sind weder (innerhalb eines Steuerjahres) mit anderen positiven Einkünften des Steuerzahlers ausgleichsfähig noch in künftige Jahre vortragsfähig. Dies gilt so lange, bis genau aus diesen Beteiligungen Gewinne bzw. Überschüsse fließen. Erst dann dürfen die bis dahin eingefrorenen Verluste wieder „aufgetaut“, also mit den Gewinnen/Überschüssen aufgerechnet werden und ihre steuerfreundliche Wirkung entfalten. Dies kann natürlich Jahre dauern.

Der Kampf gegen die Steuerspekulation

Ob eine Verlustbeteiligung oder ein Verlustabschreibungsmodell unter die genannte, mitunter langjährige „Wartebank-Regelung“ fällt oder nicht, hängt dabei in erster Linie von dem abstrakt ermittelten Steuervorteil für den Beteiligten oder Kapitalanleger ab.

Ist die Veranlagungsrendite einer „verlustträchtigen“ Kapitalanlage durch die einkommensteuerreduzierende Wirkung des Verlustanteils mehr als doppelt so hoch wie vor dem (fiktiv weggedachten) Steuerspareffekt, dann vermutet die Finanz, dass das Engagement bloß zum Erzielen eines Steuervorteils

eingegangen wurde, und verurteilt den Vorgang zum Warten. Ergibt der abstrakte Renditenvergleich, dass das Doppelmaß nicht überschritten wird, bleibt alles beim alten, mit Verlustausgleichsmöglichkeit und (eventuellem) Verlustvortrag.

Anderweitige Verluste – etwa wenn diese im Zuge einer Praxiseröffnung anfallen – sind von dieser Beschränkung nicht erfasst. Kommt ein Verlustbeteiligungsmodell allerdings in die Vermutung der bloßen Steuervorteilserzielung, dann tritt die Renditenanalyse in Aktion. Es wird ein abstrakter Vergleich „mit und ohne Steuervorteil“ errechnet. Dabei wird die Nach-Steuer-Rendite unter der Vision optimaler steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten untersucht, ohne Rücksicht auf die individuelle Situation beim einzelnen Anleger – eben abstrakt. Eine Ausnahme von diesem Dickicht aus gesetzlichen Einschränkungen besteht nur bei Vorliegen eines hohen außersteuerlichen Risikos, also bei Hightech-Projekten. Hier ist aber das Risiko des Anlegers nicht zu unterschätzen!

„Vorsorgewohnungen“ – der letzte Ausweg

Im Gegensatz zu den so genannten „gewerblichen“ Verlustmodellen ist das Angebot an „Gebäudebeteiligungen“ bzw. „Miteigentümergeinschaften“

reichlich. Bei diesen steht jedoch in erster Linie der Vermögensveranlagungsaspekt im Vordergrund, die steuerliche Komponente hat hier nur untergeordnete Bedeutung. Derartige Modelle fallen daher nicht unter das Verlustausgleichsverbot. Der Erwerb von „Vorsorgewohnungen“ wird häufig als zusätzliches „Pensionsstandbein“ beworben.

Das Modell der Vorsorgewohnung ist eine Investition in die Zukunft, die kaum weniger spekulativ und risikobehaftet ist wie eine Veranlagung in Aktien oder Fonds. Man errichtet als Bauherr eine Eigentumswohnung, besser gesagt: Man lässt die Wohnung für eigene Rechnung auf eigenes Risiko errichten. Dazu bedarf es eines ausgeklügelten Systems und eines in diesen Dingen erfahrenen Baupartners. Denn die Stellung eines Bauherrn ist durch steuerliche 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 detailliert durchgeplant.

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 bilden der Finanzierungsplan und die auf Jahre hin-

aus ausgeklügelte Rentabilitätsrechnung das Grundgerüst der Investition. Bei Einstieg in die Objektterrichtung werden vom Bauherrn im Regelfall lediglich der Grundanteilkauf und ein angemessener Eigenmittelanteil verlangt, allenfalls noch eine Summe für die planerische Projektreifmachung. Die Restfinanzierung besorgt wiederum der Organisator durch die Vermittlung von Krediten.

Unsicherheitsfaktor Miete

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 jedoch die Höhe der erzielten Mieteinnahmen garantiert.

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 Wohnungsangebots zu verbreitern. Dazu gehört auch, dass Vorsorgewohnungen in unterschiedlichen Wohnlagen und unterschiedlichen Größen initiiert werden, wobei Kleinwohnungen im Vordergrund stehen.

Steuervorteile und Risiken

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

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

Auch die anfänglichen Verlustjahre bringen Steuervorteile. Durch Aufrechnung der Verluste mit anderen Einkünften lassen sich Steuerminderungen erzielen, was freilich voraussetzt, dass diese anderen Einkünfte auch ausreichend sind, um die Anlaufverluste aus der Immobilie „aufzusaugen“. Womit wiederum der Kreis der künftigen Vorsorger relativ eingeschränkt wird. Der Bauherr und künftige Wohnungseigentümer muss von Anfang an dem Finanzamt erklären, dass er die Absicht hat, die Immobilie fremdzuvermieten. Ferner muss er für eine absehbare Zeit – etwa für die nächsten 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, jedoch

auch Risiken. Die Höhe der in ferner Zukunft zu erzielenden Mieteinnahmen ist kaum völlig abzusichern. Das Risiko, dass die Finanz das Modell mangels plausibler Überschussrechnung 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 nie vorhersehbaren Reparaturen. Aus dem vielfach erhofften Zuschuss zur Pension kann so auch ein nötiger Zuschuss aus der Pension werden. ■

Leonhart und Leonhart*
Steuerberatung für Ärzte
Mag. Wolfgang Leonhart
1070 Wien
01/523 17 68
office@leonhart.at



Ärztetreuhand*
Dr. Karl Braunschmid
Landstraße 38, 4020 Linz
Herrngasse 22, 8010 Graz
+43 (0) 732 – 77 00 37 (Linz)
+43 (0) 316 – 82 66 28 (Graz)



Dr. Scholler & Partner*
Wirtschaftstreuhand
Dr. Gottfried Scholler
1060 Wien/3100 St. Pölten
01/599 22-0
gottfried@scholler.at



* eine Kanzlei der MEDTAX-Gruppe



DIE ÄRZTESTEUERBERATER
ÖSTERREICHWEITES KOMPETENZ-NETZWERK

Wissensvorsprung für Ärztinnen und Ärzte

Kostenlosen Newsletter mit Expertentipps anfordern: www.medtax.at