

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, dann wird der Verlustanteil so lange auf die Wartebank geschoben, bis aus dem Engagement Gewinne fließen. Damit ist es dem Finanzminister gelungen, den Markt der Verlustabschreibegesellschaften kräftig zu stützen.

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 Wartetaschenregelung 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 Einkommensteuer-reduzierende 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, dann besteht die Verlustausgleichsmöglichkeit mit (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 „mit und ohne Steuervorteil“ – Vergleich errechnet.

Dabei wird die Nach-Steuer-Rendite unter der Vision optimaler steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten untersucht, ohne Rücksicht auf die individuelle Situation beim einzelnen Anleger.

Eine Ausnahme von diesem Dickicht aus gesetzlichen Einschränkungen besteht nur bei Vorliegen eines hohen außersteuerlichen Risikos, also bei High-tech-Projekten. Hier ist aber das Risiko der Anleger nicht zu unterschätzen!

„Vorsorgewohnungen“: Der letzte Ausweg

Im Gegensatz zu den sogenannten „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 untergeordnete Bedeutung; derartige Modelle fallen

daher nicht unter das Verlustausgleichsverbot. Der Erwerb von „Vorsorgewohnungen“ wird häufig als zusätzliches Pensions-Standbein beworben.

Das Modell der „Vorsorgewohnung“ ist eine Investition in die Zukunft, die kaum weniger spekulativ und risikobehaftet ist, wie eine Veranlagung in Aktien oder in 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 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.

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 stellen der Finanzierungsplan und die auf Jahre hinaus ausgeklügelte Rentabilitätsrechnung das Grundgerüst der Investition dar. Bei Einstieg in die Objekterrichtung wird vom Bauherrn im Regelfall bloß der Grundanteilkauf und ein angemessener Eigenmittelanteil verlangt, allenfalls noch eine Summe für die planerische Projekt-Reifmachung.

Zur Person

Mag. Wolfgang Leonhart

ist Steuerberater in Wien 7 und Verfasser des im Verlagshaus der Ärzte in 3. Auflage erschienen Werkes „Arzt und Steuer“. Weitere Einzelheiten finden Sie im Internet unter www.leonhart.at



Foto: privat

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.

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.

Steuervorteile und Risiken

Zunächst gibt 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.

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 genug 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 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 zum Liebhabereobjekt einstuft (mit spürbaren steuerlichen Nachbelastungen) ist latent. Das Risiko jedes Hausherrn, nämlich die Art der Mieter und die von ihnen verursachten Negativfolgen, ist ebensowenig 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. ■

Korrespondenz:
Mag. Wolfgang Leonhart
1070 Wien, Mariahilferstraße 74a
Tel. 01/523-17-68
Internet: www.leonhart.at
Ein Mitglied der MEDTAX-Gruppe



springerlink.com

SpringerLink

Die weltweit größte Online-Bibliothek für Wissenschaft,
Technik und Medizin

- ▶ Zeitschriften, Bücher und Nachschlagewerke – voll integriert in einer einheitlichen Benutzeroberfläche
- ▶ Neue, intelligente Suchtechnologie
- ▶ Umfassendes Online-Archiv
- ▶ In 13 übersichtliche Fachbereiche gegliedert

Überzeugen Sie sich selbst – unter springerlink.com