

Bauherrenmodelle und Vorsorgewohnungen

Gut versorgt in die Zukunft.

Immobilieninvestitionen stehen hoch im Kurs. Unter anderem auch bei vielen Ärzten, die oft eine hohe Affinität zu Liegenschaften haben. Attraktiv sind Immobilien vor allem durch ihre Wertbeständigkeit und Inflations-sicherheit. Da weiß man eben, was man hat. Immobilieninvestitionen können in unterschiedlicher Form durchgeführt werden, die sich unter anderem auch in den steuerlichen Konsequenzen unterscheiden. Direktinvestitionen können im Wege einer Vorsorgewohnung oder auch als Bauherrenmodell durchgeführt werden.

Eine Vorsorgewohnung kann dem Käufer erhebliche steuerliche Vorteile bringen. Diese ergeben sich vor allem daraus, dass der Erwerber steuerlich zum Unternehmer wird und die Einnahmen und Aufwendungen für die Wohnung mit den Einkünften

aus anderen Einkunftsarten „quer-gerechnet“ werden können.

Für die Absicherung des steuerlichen Konzepts ist eine nachvollziehbare und glaubwürdige Prognoserechnung zu erstellen, die die steuerlichen Ergebnisse zeigt und den rechnerischen Nachweis erbringt, dass mit der Vorsorgewohnung binnen 20 Jahren ein wirtschaftlicher Gewinn erzielt werden kann. Wird dieses Ziel nicht erreicht bzw. wird die Liegenschaft vor Erreichen des Gesamtüberschusses veräußert oder die Vermietung aufgegeben, droht eine Aberkennung der Verluste. Drum prüfe, wer sich ewig – bzw. zumindest auf 20 Jahre – binde!

Herr am Bau

Bauherrenmodelle unterscheiden sich von Vorsorgewohnungen dadurch, dass nicht eine einzelne Eigentumswohnung angeschafft,



Von Mag. Susanne Glawatsch, MEDplan
© MEDplan

sondern gemeinsam mit anderen Miteigentümern ein Mietenpool mit Risikostreuung gebildet wird.

Hohe Anfangsverluste in der Bauphase, die sich durch die Sofortabschreibung oder beschleunigte Abschreibung von Investitions- und anderen Projektkosten ergeben, können vom „Anleger“ genutzt und mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen werden. Das alles freilich unter einer Bedingung: Der Investor muss „Bauherren“eigenschaf-

ten erfüllen und das wirtschaftliche Risiko tragen. Und hierbei zeigt sich die Finanz wenig kulant – ein strenger Anforderungskatalog wird an den „Bauherren“ gestellt, der sicherstellt, dass das Gebäude auf eigene Rechnung und Gefahr des Steuerpflichtigen hergestellt wird:

- Die Leistungen der Unternehmer, die die baulichen Maßnahmen tatsächlich ausführen, müssen dem Steuerpflichtigen gegenüber aufgeschlüsselt sein.
- Im Falle einer Fixpreis- oder einer Höchstpreisgarantie darf nicht ausgeschlossen sein, dass Preisunterschiede, die durch den Steuerpflichtigen selbst oder durch Gesetze, Verordnungen bzw. durch behördliche Anordnungen verursacht sind, auf Rechnung des Steuerpflichtigen gehen.
- Mit der tatsächlichen Bauausführung darf erst nach der Anschaffung des Grund und Bodens bzw. – im Falle baulicher Maßnahmen

an einem bereits bestehenden Objekt – des Gebäudes begonnen werden.

Und noch eine Anforderung wird seit geraumer Zeit an den angehenden Bauherren gestellt: Er muss nachweisen, dass für die geplante Investition auch andere (!) Gründe neben den steuerlichen Vorteilen sprechen.

Fazit

Nicht nur die Baubehörden pochen auf umfangreiche Auflagen. Auch die Finanz fordert die Einhaltung genau definierter Spielregeln. Und die gilt es strikt einzuhalten – egal, für welches Immobilieninvestiment man sich entscheidet. ■

*Mag. Susanne Glawatsch ist geschäftsführende Gesellschafterin der Steuer- und Unternehmensberatungskanzlei MEDplan.
susanne.glawatsch@medplan.at*