

# DAS BAUHERRENMODELL – Steueroptimierung durch Immobilieninvestitionen

Markus Miko, IFA Unternehmensgruppe/Valued Asset Consulting



# ALTERSVORSORGE - DAS HAUPTMOTIV BEIM IMMOBILIENKAUF

**Primäre Kaufmotive für Wohnimmobilien bleiben auch nach Inkrafttreten der Immobiliensteuer bestehen:**

- ▶ Altersvorsorge (56%)
- ▶ Vermeidung von steigenden Mietzahlungen (41%)
- ▶ günstiges Zinsniveau (37%)
- ▶ Unabhängigkeit vom Vermieter (34%)
- ▶ Krisensicherheit (20%)

**Wohnimmobilien als Kapitalanlage weiter auf dem Vormarsch:**

- ▶ jeder 5. Immobilieninteressent sucht eine Immobilie als reine Kapitalanlage und lässt sich von neuer Steuer nicht beeinflussen
- ▶ 40% nannten niedrige Zinsen als Kaufgrund
- ▶ 38% dieser Interessenten halten Immobilien für ein krisensicheres Investment
- ▶ 29% entschieden sich bereits 2012 mangels Vertrauen in andere Investments für eine Immobilie

## WAS IST EIN BAUHERRENMODELL?

**Zusammenschluss von mehreren Investoren mit dem Ziel eine bestandsfreie sanierungsbedürftige Immobilie ...**



**... gemeinsam zu erwerben (pers. Besitz)**

**... umfassend zu sanieren bzw. neu zu errichten (Wertzuwachs)**

**... langfristig zu vermieten (Einkunftsquelle, keine Eigennutzung)**

## RAHMENBEDINGUNGEN/VORAUSSETZUNGEN

- ▶ Das Bauherrenmodell ist eine Möglichkeit der **Immobilienveranlagung für Privatinvestoren** in ausgesuchte innerstädtische Immobilien.
- ▶ Besonders interessant ist dies, wenn **innerstädtische Bausubstanz revitalisiert bzw. neu errichtet** wird (Sanierungszielgebiet + städtebaulicher Missstand).
- ▶ Soweit **Herstellungskosten dem Denkmalschutz-, dem Wohnhaussanierungs- oder dem Mietrechtsgesetz §§3-5** unterliegen, gewährt der Gesetzgeber den Investoren (=Miteigentümergeinschaft) eine **beschleunigte Abschreibungsmöglichkeit über 15 Jahre** (normalerweise 67 Jahre).





## NUTZEN FÜR INVESTOREN (1/2)

<h3>1. Sachwertinvestition</h3>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ bietet ein arbeitsfreies, wertgesichertes Zusatzeinkommen (Indexierung der Mietverträge)</li> </ul>
<h3>2. Sicherheit</h3>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ durch persönliche Grundbucheintragung (beim klassischen Bauherrenmodell) und persönliche Firmenbucheintragung beim Bauherrenmodell als Beteiligungsmodell</li> </ul>
<h3>3. Förderung</h3>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ das Land Wien fördert ca. 15-20% der Gesamtkosten durch 1,0% Fixzinsdarlehen bzw. laufende Zuschüsse</li> </ul>
<h3>4. Steuervorteil</h3>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Sofortabschreibung der Werbungskosten, Bau- und Sanierungskosten werden auf 15 Jahre mit 6,7% p.a. abgeschrieben. Vorsteuerabzug durch Unternehmereigenschaft</li> </ul>
<h3>5. Vermietungsgrad</h3>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ hoher Vermietungsgrad durch Mietenpool, geförderte Mieten, kleine Wohnungen, hochwertige Ausstattung (Küche, Parkett, Bad, Lift)</li> </ul>

## NUTZEN FÜR INVESTOREN (2/2)

<b>6. Bequemlichkeit</b>	▶ kein persönliches Engagement/Aufwand durch Dienstleistungspakete von professionellen Projektabwicklern
<b>7. Immobilienauswahl</b>	▶ Zugang zu Immobilien mit verkehrsgünstiger Lage, guter Infrastruktur und Wertsteigerungspotenzial durch professionellen Projektabwickler
<b>8. Eigenkapital</b>	▶ üblicherweise 25%, verteilt auf 3-4 Jahre - bis zu 50% „Rückzahlung“ durch Steuereffekt aus verkürzter Abschreibung der Bau-/Sanierungs- sowie Werbungskosten
<b>9. Einsparungseffekt</b>	▶ anfängliche Einsparungen beim Kapitaleinsatz durch Steuereffekte

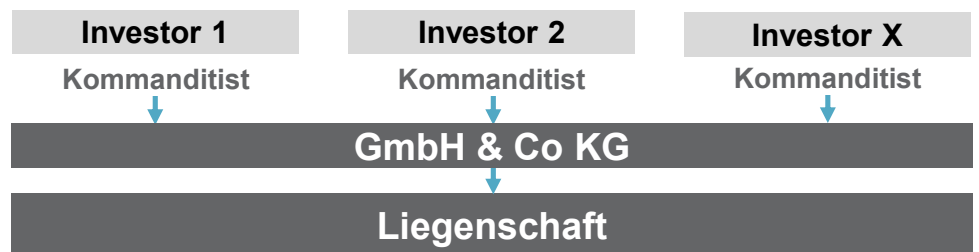
## BETEILIGUNGSFORMEN

### BHM als Miteigentümergeinschaft



- ▶ Zusammenschluss der Investoren zu einer Miteigentümerschaft (Miteigentümervertrag)
- ▶ gemeinsamer Ankauf der Liegenschaft mit anschließender Sanierung des Altbestandes oder Abbruch und Neubau
- ▶ jeder Investor erwirbt direkt **einen ideellen Anteil an der Immobilie** und wird **im Grundbuch persönlich eingetragen**

### BHM als Kommanditgesellschaft



- ▶ Investoren beteiligen sich als **Kommanditisten an einer GmbH & Co KG** und werden **im Firmenbuch eingetragen**
- ▶ GmbH & Co KG erwirbt die Liegenschaft mit anschließender Sanierung des Altbestandes oder Abbruch und Neubau
- ▶ **GmbH & Co KG wird im Grundbuch** als Eigentümer der Liegenschaft eingetragen

## ZIEL DER INVESTOREN



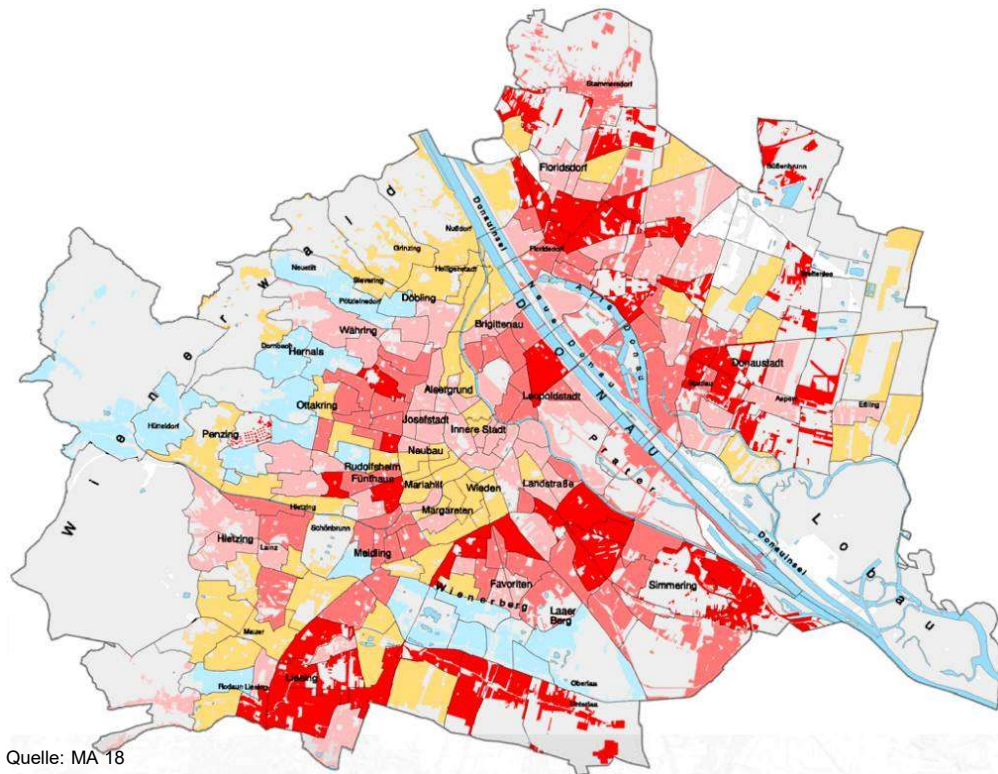
Aufbau eines **langfristigen, wertgesicherten** und arbeitsfreien Zusatzeinkommens durch ein Immobilienanteils-Portfolio ...

... verbunden mit nahezu **keinem Aufwand** für den Privatinvestor und mit gleichzeitiger Gewährleistung von **voller Transparenz** und Einsicht.








# PROGNOSE - VERÄNDERUNG WOHNBEVÖLKERUNG GESAMT 2005-2020



Quelle: MA 18

## Prognoseregionen

-  Prognoseregionen
-  Landesgrenzen
-  Bezirksgrenzen

## Veränderungen in Prozent nach Prognoseregionen

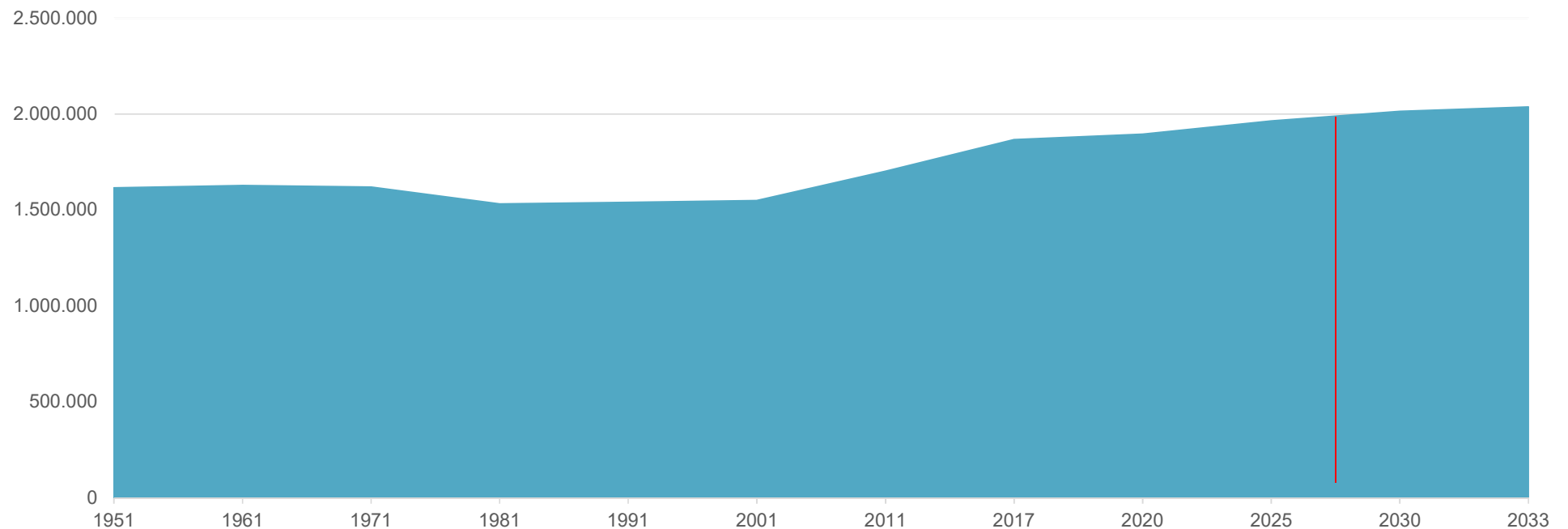
-  0 und weniger
-  0,01 bis 5
-  5,01 bis 10
-  10,01 bis 20
-  20,01 und mehr

Die jüngeren Menschen siedeln sich in Gebieten mit hohem Althausbestand, die älteren Menschen suchen sich eher Gebiete mit hoher Neubautätigkeit.

## PROGNOSE - BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2001 - 2033

	2001	2018	2020	2029	Zuwanderung in %
<b>WIEN</b>	1.550.123	1.888.776	1.914.199	2.020.973	30,40%
<b>10. Favoriten</b>	150.636	201.882	204.882	218.262	44,90%
<b>11. Simmering</b>	76.899	101.420	103.300	113.017	46,90%
<b>12. Meidling</b>	78.268	97.624	99.104	105.686	35,00%
<b>14. Penzing</b>	78.169	97.752	94.194	101.331	29,60%
<b>15. Rudolfsheim – Fünfhaus</b>	64.895	79.029	80.178	84.415	30,10%
<b>16. Ottakring</b>	86.129	104.323	106.080	111.423	29,40%
<b>20. Brigittenau</b>	76.268	87.239	88.787	96.357	26,30%
<b>21. Floridsdorf</b>	128.228	162.779	165.299	176.042	37,30%
<b>22. Donaustadt</b>	136.444	187.007	189.956	205.678	50,70%

# PROGNOSE BEVÖLKERUNGSZUWACHS IN WIEN VON 1951-2033



Quelle: Statistik Austria - Volkszählungen sowie Statistik des Bevölkerungsstandes und Berechnung MA 23

Wien wächst in stärkerem Maße als bisher angenommen. Nach den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose ist für die Stadt Wien in den nächsten drei Jahrzehnten eine Zunahme der Einwohnerzahl um 336.600 Personen (plus 21%) zu erwarten.

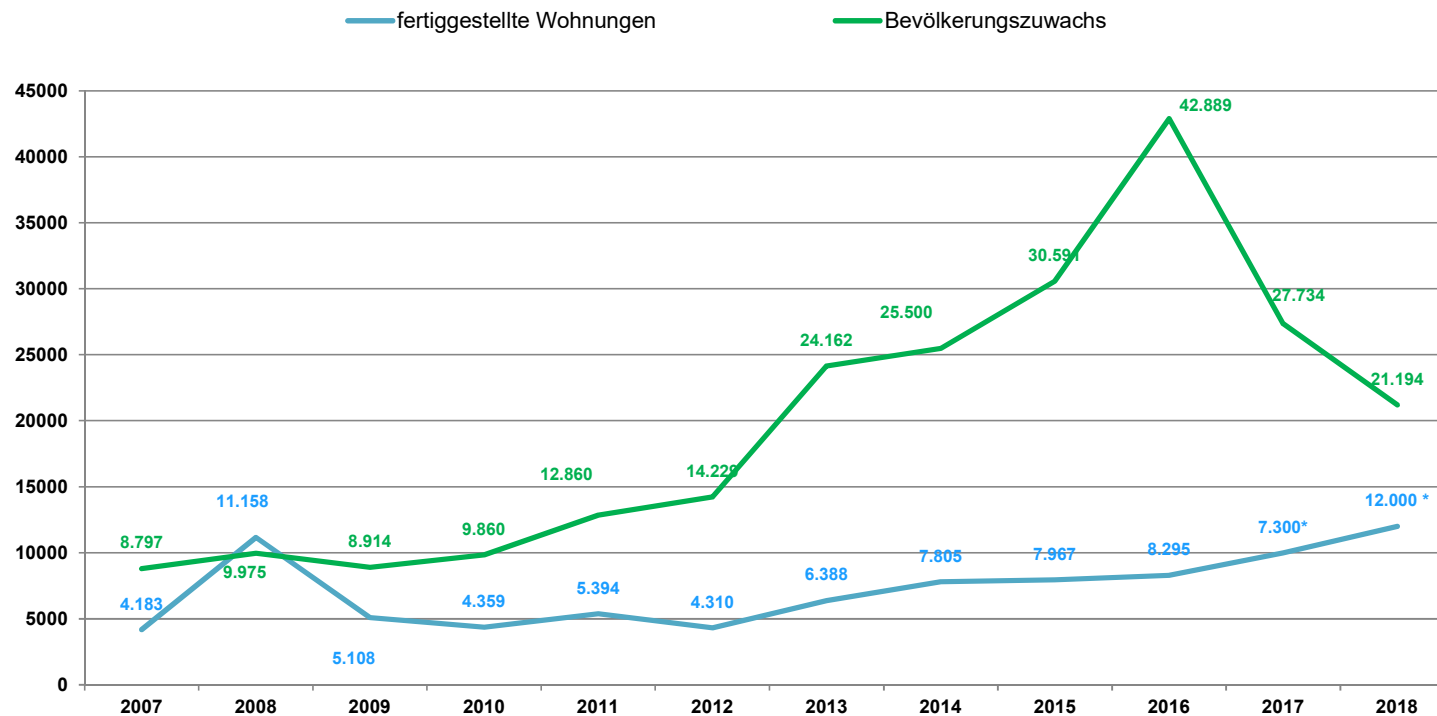
## MIETERMARKT

- ▶ Wohnungsknappheit am Wiener Wohnungsmarkt
- ▶ bessere Einkommensgruppen ziehen aus wirtschaftlichen Gründen zum Wohnen in die Stadt
- ▶ Qualitätssteigerung durch bessere Ausstattung
- ▶ innerhalb von 12 Jahren in Wien 25% Anstieg der Mietpreise

Lage und Ausstattung	Mieten Wien
Einfach bis normal	6 - 8 EUR/m <sup>2</sup>
Mittel bis gut	8 - 12 EUR/m <sup>2</sup>
Sehr gut (bis Luxus)	ab 12 EUR/m <sup>2</sup>

- ▶ Diskussion über Systemwechsel - Mietzinsdeckelungsvorschriften
- ▶ Ziel: Erhöhung des Wohnangebotes (Modernisierung des Mietrechts)

# FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN IN NEUEN GEBÄUDEN WIEN 2007 - 2018



Quelle: Statistik Austria, \* Schätzung CBRE



## DER WERTZUWACHS - DAS MÖGLICHE „SAHNEHÄUBCHEN“\*

BEZIRK	03/2017	03/2018	03/2019	in %
1. Innere Stadt	EUR 12.911	EUR 13.248	EUR 13.824	7,07%
6. Mariahilf	EUR 5.722	EUR 5.799	EUR 5.749	0,47%
8. Josefstadt	EUR 6.571	EUR 7.870	EUR 7.440	13,22%
10. Favoriten	EUR 3.671	EUR 4.096	EUR 3.842	4,66%
11. Simmering	EUR 3.357	EUR 3.734	EUR 3.828	14,03%
14. Penzing	EUR 4.126	EUR 4.689	EUR 4.813	16,65%
16. Ottakring	EUR 4.092	EUR 4.362	EUR 4.762	16,37%
18. Währing	EUR 5.439	EUR 6.131	EUR 6.163	13,31%
20. Brigittenau	EUR 4.158	EUR 4.355	EUR 4.291	3,20%
21. Floridsdorf	EUR 4.197	EUR 4.226	EUR 4.425	5,43%
22. Donaustadt	EUR 4.550	EUR 4.588	EUR 4.745	4,29%

Quelle: immopreise.at

\* Ø Preis / m<sup>2</sup> Kauf

## VERGLEICH BAUHERRENMODELL vs. VORSORGEWOHNUNGEN (1/2)

	Klassisches Bauherrenmodell	Vorsorgewohnungen
<b>EINSATZBEREICH</b>	▶ Sanierung oder Neubau	▶ Neubau
<b>RECHTLICHE ASPEKTE</b>	▶ %-Anteile (Miteigentum)	▶ Wohnungseigentum <b>+</b>
<b>STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>		
▪ <b>Veranlagung durch</b>	▶ Betriebsfinanzamt <b>+</b>	▶ Wohnsitzfinanzamt
▪ <b>Abschreibung</b>	▶ begünstigte 1/15-AfA <b>+</b> ▶ hohe Sofortabschreibung <b>+</b> ▶ Vorsteuerabzug sofort <b>+</b>	▶ 1/67-AfA ▶ geringe Sofortabschreibung ▶ Vorsteuerabzug sofort (sehr aufwändig) oder nach Fertigstellung
▪ <b>Totalgewinnzeitraum</b>	▶ 25 Jahre + Bauzeit <b>+</b>	▶ 20 Jahre + Bauzeit

## VERGLEICH BAUHERRENMODELL vs. VORSORGEWOHNUNGEN (2/2)

	Klassisches Bauherrenmodell	Vorsorgewohnungen
<b>MIETEINNAHMENAUFTEILUNG</b>	▶ Mietpool <b>+</b>	▶ Einzelvermietung
<b>RECHTLICHE ASPEKTE</b>	▶ geförderte Mieteinnahmen über 15-20 Jahre ▶ geringes Vermietungsrisiko <b>+</b> (Mietpool, günstige Miete)	▶ freie Miete <b>+</b> ▶ Individuelles Vermietungsrisiko
<b>FÖRDERUNG LAND WIEN</b>		
<b>Neubau</b>	▶ Direktdarlehen mit 20 Jahren Laufzeit und 1,0% Fixzinssatz <b>+</b>	▶ keine Förderung
<b>Sanierung</b>	▶ Direktdarlehen mit 15 Jahren Laufzeit ▶ laufende Zuschüsse über 15 Jahre	

## FACTS & FIGURES

**145 Mitarbeiter /  
3 Standorte**

- ▶ Linz
- ▶ Wien
- ▶ Graz

**Nr. 1** Marktführer bei  
Bauherrenmodellen

**41 Jahre**  
erfolgreich am Markt

**460** Modelle  
bereits realisiert

**2,24 Mrd. EURO**  
Gesamtinvestitionsvolumen

**7.050** Klienten

**Ø 97,2 %**  
durchschnittlicher  
Vermietungsgrad

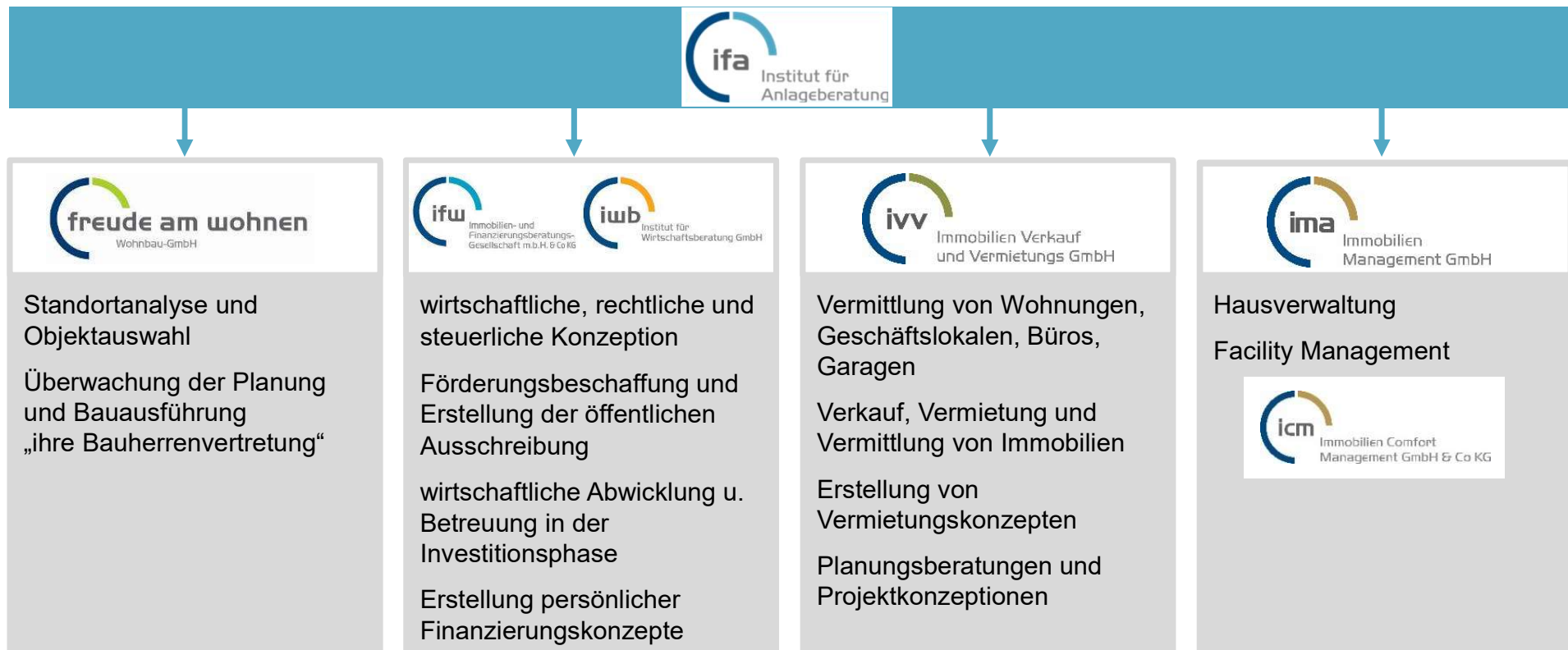
**669.450 m<sup>2</sup>** vermietbare  
Nutzfläche - Betreuung durch  
eigene Hausverwaltung

**13.748**  
Vermietungseinheiten



# DAS IFA KOMPLETTSERVICE - ALLES AUS EINER HAND

## IHR PARTNER ÜBER DIE GESAMTE LAUFZEIT DES INVESTMENTS





## VERSPROCHEN UND GEHALTEN 2018

### Mehr vermietbare Fläche geschaffen

Fertiggestellte Mietfläche geplant:	19.561 m <sup>2</sup>	
Fertiggestellte Mietfläche realisiert:	19.696 m <sup>2</sup>	
Ein Plus an vermietbarer Fläche von:		<b>+ 0,69 %</b>

### Höhere Mieteinnahmen für ifa Investoren ermöglicht

Mieteinnahmen geplant:	2.142.500 €	
Mieteinnahmen realisiert:	2.159.000 €	
Ein Plus an Mieteinnahmen von:		<b>+ 0,77 %</b>

### Baukosten eingehalten

Investitionsvolumen:	78.085.495 €	
Finanzierungsbedarf:	78.708.906 €	
		<b>+ 0,1 %</b>

# WANN IST EIN BAUHERRENMODELL FÜR EINEN INVESTOR INTERESSANT?



- ▶ Investor befindet sich mit seinem laufenden Einkommen **zumindest in der 48% Steuerprogression** (vor Allem in der Investitionsphase von 3-4 Jahren) und kann die anfänglichen Verluste steuerlich entsprechend verwerten
- ▶ Investor hat einen **langfristigen Anlagehorizont** und keinen Exit-Druck (Verkauf der Miteigentumsanteile vor Totalgewinnüberschuss kann steuerlich schädlich sein)
- ▶ Investor sucht **langfristige, wertgesicherte Erträge** (z.B. als Altersvorsorge)
- ▶ Investor legt Wert auf **professionelle Projektabwicklung** und anschließendes Immobilienmanagement - Eigenaufwand soll so gering wie möglich sein („Rundum-Sorglos-Paket“)
- ▶ Investor will **Risikostreuung durch Mietenpool** und höchstmögliche **Sicherheit durch persönliche Grundbucheintragung**

# GUTE AUSBILDUNG ALS BASIS FÜR GUTE BERATUNG



11. - 12. APRIL 2019

SOFIENSÄLE

MARXERGASSE 17, 1030 WIEN

## CONCLUSIO - DAS „EWIGE“, ERFOLGREICHE PPP-MODELL

„ES GIBT KEIN VERGLEICHBARES, FLEXIBEL DER JEWEILIGEN LEBENSITUATION ANPASSBARES SYSTEM, WO DIE SYMBIOSE ZWISCHEN STEUEREFFEKT, FÖRDERUNGEN & SICHEREN (GEDECKELTEN) MIETEINNAHMEN SO GUT UND SO LANGFRISTIG FUNKTIONIERT WIE BEIM BAUHERRENMODELL - DIES ERKLÄRT SEINE ENTWICKLUNG HIN ZU EINEM FIXPLATZ ALS VORSORGEINSTRUMENT!







# HERZLICHEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Risikohinweise:

**Die in dieser Präsentation veröffentlichten Daten und Angaben sind als kostenlose Informationen zu verstehen. Sie stellen weder eine Werbung noch ein Empfehlung noch eine investitionsbezogene, rechtliche oder steuerliche Beratung dar.** Diese Informationen können daher nicht als Basis für individuelle Anlageentscheidungen herangezogen werden und sind somit auch keine Aufforderung zur Anbotslegung, bestimmte Veranlagungsprodukte, Wertpapiere, Finanzinstrumente, Versicherungen oder fremde Währungen welcher Art und Form auch immer zu kaufen oder zu verkaufen oder Finanzierungen jeglicher Art abzuschließen. Angaben zur bisherigen Wertentwicklung von Produkten erlauben keine Prognosen für die Zukunft. Die Preise und Kurse von Veranlagungen und Wertpapieren jeder Art und deren Erträge können sowohl steigen als auch fallen. Unter Umständen erhalten Sie nicht den gesamten investierten Betrag zurück. In manchen Fällen kann dies bis zu einem Totalverlust führen. **Die Performance der Vergangenheit ist niemals eine Garantie für zukünftige Entwicklungen.** Zusätzlich können Wechselkursschwankungen die Werte von ausländischen Investitionen erheblich beeinflussen. Bitte wenden Sie sich für die Berücksichtigung Ihrer persönlichen Situation immer an Ihren Kundenberater, bevor Sie sich für eine Investition entscheiden.