

Informationen zum Steuerrecht

07.07.2023: Immobilieninvestitionen – Bauherrenmodell

Immobilieninvestitionen sollen inflationssicher sein. Aus steuerlicher Sichtweise stellen wir Ihnen eine beliebte Variante vor, nämlich das Bauherrenmodell. Lesen Sie mehr...

Grundlegende Infos

Bei einem Bauherrenmodell erwerben Investoren einen Miteigentumsanteil an einer Immobilie im geförderten Wohnbau. Durch die Förderung kommen Investoren zum einen in den Genuss von günstigen Förderdarlehen und können zum anderen die Baukosten begünstigt abschreiben. Sobald die Immobilie abbezahlt ist, lukrieren die Eigentümer Zusatzeinkünfte aus den Mieteinnahmen.

Für wen lohnt sich ein Bauherrenmodell?

Aufgrund der günstigen Abschreibungsmöglichkeit macht das Bauherrenmodell vor allem für Besserverdiener Sinn. Diese absetzbaren Kosten bringen eine Steuerersparnis in Höhe des individuellen Grenzsteuersatzes – und dieser beträgt ab EUR 32.075,- Jahreseinkommen immerhin schon 41 % (Werte 2023).

Die Investition in ein Bauherrenmodell bei einem professionellen Anbieter ist für Investoren sinnvoll, die sich nicht sonderlich um ihre Immobilie kümmern möchten. Hier wird von Seiten des Anbieters alles organisiert, beginnend bei der Immobiliensuche, Projektplanung, Vertragserrichtung, Kaufabwicklung, Errichtung bzw. Umbau, Buchhaltung und Steuererklärungen sowie natürlich die Vermietung.

Obwohl ein Bauherrenmodell auch durch Zusammenschluss von mehreren Bauherren selbst durchgeführt werden kann, ist es in der Regel üblich, auf erfahrene Anbieter zurückzugreifen. Hierin liegt auch das Risiko, denn man gibt sein Geld in fremde Hände und hat nur bescheidene Einflussmöglichkeiten. Auch muss man auf die Prognose des Anbieters mangels persönlicher Erfahrungen vertrauen.

Großes und kleines Bauherrenmodell

Für beide Modelle gilt: Damit die Finanz die steuerlichen Vorteile zuerkennt, darf das Risiko für die Bauherren nicht zur Gänze ausgeschlossen werden. Beim großen Bauherrenmodell ist die Finanz besonders streng: Hier müssen Bauherren das Baurisiko, das finanzielle und auch das Planungsrisiko tragen, weshalb das kleine Bauherrenmodell inzwischen das üblichere Modell geworden ist.

Steuerliche Vorteile

Durch die Förderung können die Herstellungs- bzw. Renovierungskosten auf 15 anstelle von 67 Jahren abgeschrieben werden. Ergibt sich daraus ein Verlust, kann dieser mit den anderen Einkünften verrechnet werden – vorausgesetzt es gibt eine glaubwürdige Prognoserechnung. Nach den 15 Jahren sind steuerliche Überschüsse zu erwarten. Optimal ist es, wenn man dann z.B. in Pension ist und einen niedrigeren Grenzsteuersatz hat.

Außerdem kann die Eigentümergemeinschaft für die Baukosten den Vorsteuerabzug geltend machen. Damit man diesen Vorteil voll ausschöpfen kann, darf der Miteigentumsanteil 20 Jahre nicht umsatzsteuerfrei verkauft werden.

Die Grunderwerbsteuer von 3,5 % ist von den Anschaffungskosten der Liegenschaft zu zahlen. Beim kleinen Bauherrenmodell sind allerdings auch die Kosten der Planung und Sanierung Grunderwerbsteuerpflichtig, womit die Investition grundsteuerlich einer fertigen Immobilie gleichgestellt ist.

Verkauf des Miteigentumsanteils

Wer vor dem Erreichen eines Totalüberschusses verkauft, riskiert, dass die steuerlichen Verluste aberkannt werden. Da man beim Bauherrenmodell bis zu 28 Jahre inkl. Bauphase Zeit hat, einen Gesamtüberschuss zu erzielen, sollte diese Investition langfristig gedacht werden. Dann hat man auch keine Probleme mit einer Vorsteuerkorrektur aus den Errichtungskosten.

Quelle bzw. weiterführende Informationen finden Sie unter:

<https://findok.bmf.gv.at/findok?execution=e100000s1&segmentId=0ae93da0-fba7-43ba-8e99-2c8ccfaf2473>

Obige Ausführungen stellen allgemeine Informationen zum Thema des jeweiligen Newsletters dar (Ausführungen ohne Gewähr) und können deshalb ein persönliches Beratungsgespräch keinesfalls ersetzen. Zögern Sie deswegen nicht uns bei Fragen oder Unklarheiten zu kontaktieren! Ihr Team der Steuerberatung Illmer und Partner – Die kompetente Beratung in Landeck.

Stand: 07.07.2023