

# Anlegerwohnungen, Bauherrenmodelle & Immofonds

**Anlegerwohnungen** bieten stabile Erträge und Steuervorteile, doch eine genaue Kalkulation ist essenziell. Bauherrenmodelle punkten mit Abschreibungen und Förderungen, offene Immobilienfonds mit geringem Kapitalbedarf.

MICHAEL KORDOVSKY

„Ortskernsanierungen in Kleinstädten und ländlichen Gebieten werden lukrativer als Wien/Graz-Projekte.“

Stefan Koller, Geschäftsführer PERICON GmbH



„Die Netto-Mietrendite für Neubau liegt wegen hoher Kaufpreise häufig nur zwischen 1,5 und 3,0 Prozent.“

Lorenz Sigl, Leiter Infina Immobilien



Der Vermögensaufbau mit Anlegerwohnungen hat sich bewährt, denn: „Anlegerwohnungen ermöglichen einen Vermögensaufbau, Einkünfte und Steuervorteile. Als Sachwerte schützen sie vor Inflation und die Hebelwirkung des Fremdkapitals erhöht die Rendite“, so Lorenz Sigl, Leiter Infina Immobilien. Allerdings erfordert das Investment genaue Analysen. Dazu Sigl: „Standort, Energieeffizienz und Bauqualität sind entscheidend für den Wert und die Mieten. Renommierte Bauträger, die nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG) verfahren und fortlaufende Baufortschritte transparent dokumentieren, bieten dabei eine zusätzliche Sicherheit. Es ist ebenso wichtig, die Gesamtkosten inklusive aller Nebenkosten und potenzieller Instandhaltungsaufwendungen zu kalkulieren, um die tatsächliche Rentabilität des Investments sicherzustellen.“ Die Netto-Mietrendite für Neubau liegt wegen hoher Kaufpreise laut Sigl häufig nur zwischen 1,5 und 3,0 Prozent. Im Altbau oder bei sanierungsbedürftigen Wohnungen sind es bis zu vier Prozent und mehr. Allerdings ist in urbanen Zentren wie Innsbruck aufgrund der hohen Immobilienpreise ein Mindestinvestment von 200.000 bis 400.000 Euro erforderlich, wobei generell ein Eigenkapitalanteil von mindestens 20 Prozent des Kaufpreises benötigt wird.

## Nebenkosten und Liebhaberei-Risiko

Nebenkosten von ca. zehn Prozent mindern die anfängliche Rendite: Grunderwerbssteuer 3,5 Prozent, Makler 3,0 Prozent, Notar/Kaufvertrag 2,0 Prozent, Grundbuch 1,1

Prozent. Der Vorteil: Mieteinnahmen sind an den VPI gekoppelt – daher der Inflationswert von drei Prozent p.a. als erwartete Steigerungsrate.

Aber es gibt strenge Regeln: Christian Klausner, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer und Partner der HFP Steuerberatungs GmbH, verweist auf die Liebhaberei-Verordnung: „Die steuerliche Vorgabe ist, dass nach 25 Jahren Vermietung ein Totalüberschuss erzielt werden muss, wobei seit 01.01.2024 auch Veräußerungsgewinne eingerechnet werden dürfen. Der erwartete Gesamtüberschuss ist anhand einer nachvollziehbaren Prognoserechnung nachzuweisen.“

Laut Klausner wird üblicherweise zumindest mit 30 Prozent Eigenmittel gerechnet und er warnt: „Vor allem in Phasen höherer Zinsen kommt dem Eigenmittelanteil größere Bedeutung zu. Bei zu wenig Eigenmitteln besteht die Gefahr, dass Anlegerwohnungsmodelle steuerlich umkippen, sprich: vom Finanzamt als Liebhaberei eingestuft werden. Dann müssen alle durch Abschreibungen und Zinsen lukrierten Steuervorteile auf bis zu 25 Jahre zurückgezahlt werden.“

## Bauherrenmodell: Förderungen und Steuervorteile

Bei Bauherrenmodellen investiert eine Einzelperson oder Investorengruppe in ein sanierungsbedürftiges Objekt, saniert es meist unter Inanspruchnahme von speziellen Förderungen und vermietet es anschließend. Die Sanierungskosten können über 15 Jahre abgeschrieben werden, während die reguläre Abschreibungsdauer einer Anlegerwohnung bei 66,7 Jahren liegt. Dadurch entste-

hen anfängliche Steuervorteile, da die teils hohe 15tel-Abschreibung die Einkommenssteuerbemessungsgrundlage senkt.

„Ortskernsanierungen in Kleinstädten und ländlichen Gebieten sind manchmal deutlich lukrativer als Projekte in großen Städten wie Wien oder Graz. Beispielsweise kann man aktuell in den Umlandgemeinden bzw. Bezirksstädten von Graz einen geeigneten Altbestand um rund 500 bis 800 Euro pro Quadratmeter Nettonutzfläche erwerben und eine umfassende Sanierung umsetzen. In Graz liegen die Preise aktuell zwischen 1.200 Euro und 2.500 Euro für Altbestände“, so PERICON-Geschäftsführer, Stefan Koller, der für aktuelle Bauherrenmodelle die Ausschüttungsrendite netto nach Kosten und Steuern mit 3,0 bis 3,5 Prozent p.a. quantifiziert.

#### Offene Immobilienfonds

Als Immobilieninvestment-Variante für den kleineren Geldbeutel dienen offene heimische Immobilienfonds, wobei derzeit vorsichtige Anleger jene mit hohem Wohnimmobilienanteil bevorzugen. Beispielsweise ist der Real Invest Austria zu ca. 80 Prozent im Wohn- und Infrastrukturbereich investiert

und erzielte per 30.12.2024 auf zehn Jahre eine Rendite von 2,61 Prozent p.a.. Immerhin zu 64 Prozent in Wohnen investiert ist der Erste Immobilienfonds, der Erste Responsible Immobilienfonds wiederum ist zu 52 Prozent im Wohnbereich und zu 48 Prozent in Infrastruktur investiert. Der Erste Immobilienfonds erzielte in den Jahren 2020 bis 2024 Renditen von 1,1 Prozent (2023) bis 2,6 Prozent (2021). Und der Marktausblick stimmt. Dazu Peter Karl, Geschäftsführer der Erste Immobilien KAG: „Der Immobilieninvestmentmarkt beginnt sich langsam zu erholen. Daher werden unserer Meinung nach die Bewertungen anfangs in Summe seitwärts tendieren. Im Laufe des Jahres 2025 sollten aber die Bewertungen wieder langsam zu steigen beginnen. Die Nachfrage der Mieter nach Wohnraum hält weiter an. Die positive demographische Entwicklung in den Städten und Ballungszentren führt dementsprechend zu einem höheren Wohnbedarf. Aufgrund von hohen Kosten wird derzeit weniger gebaut und damit weniger Wohnraum fertiggestellt. Daher rechnen wir weiterhin mit einer guten Nachfrage nach Mietwohnungen.“

## Bauherrenmodell „Wohnen am Kurweg\*“ – Sanierung eines Traditionsgasthauses (Anbieter: PERICON)

„In St. Radegund bei Graz wird das ehemalige Gasthaus Budapest unter Inanspruchnahme einer Landesförderung umfassend saniert und im Rahmen eines Bauherrenmodells neu belebt. Es entstehen elf neue, geförderte Wohnungen mit großen Freiflächen und Parkplätzen. Der Mietzins wird bei rund 6,50 Euro pro m<sup>2</sup> liegen – also für den Großteil der Bevölkerung leistbar. Durch die hohen Zuschüsse und die in Summe steuerfreien Erträge kommen die Investoren aber auf eine ansprechende Rentabilität“, so Koller.

Berechnung in Kurzform gemäß ortsüblichen Werten:

- › Beteiligung im Ausmaß von 7,5 % = ca. 60 m<sup>2</sup> und einem Gesamtinvestment von rund 270.000 Euro netto
- › Variante: Kreditfinanzierung mit 70 % Fremdmittel
- › Laufzeit 15 Jahre inkl. Bauzeit
- › Gesamtkapitaleinsatz brutto (vor Steuer): ca. 210.000 Euro
- › Gesamtkapitaleinsatz netto (nach Steuer bei 50 % Est): ca. 120.000 Euro
- › Nettokapitaleinsatz je m<sup>2</sup> Nutzfläche: ca. 2.000 Euro
- › Laufende Mietrendite auf das eingesetzte Kapital netto ab dem 16. Jahr bei ca. 5,8 % p.a.

\* **bereits 2024 platziert, aber weitere in Vorbereitung**

## Wichtige Punkte bei Anlegerwohnungen

- › **Abschreibung:** Es werden pauschal 60 Prozent Gebäude- und 40 Prozent Grundwert angenommen. Im Einzelfall bei entsprechendem Nachweis kann ein abweichendes Verhältnis erlaubt sein.
- › **Liebhabereiverordnung:** Spätestens 28 Jahre nach Baubeginn bzw. spätestens 25 Jahre nach Vermietungsbeginn muss ein akkumulierter steuerlicher Gesamtüberschuss (inkl. allfälliger Veräußerungsgewinne) erwirtschaftet sein.
- › **Umsatzsteuer:** Wer inklusive anderer USt-pflichtiger Einnahmen über 55.000 Euro Jahresumsatz hat oder auf die Kleinunternehmerregelung verzichtet, dessen Mieterlöse unterliegen der Umsatzsteuerpflicht.
- › **Vorsteuerabzug:** Dieser erfolgt laut Klausner bei Anlegerwohnungen (meistens Neubau), wenn eine Rechnung mit USt-Ausweis (20 %) vorliegt. Voraussetzung: Man verrechnet Umsatzsteuer auf Miete und das auf mindestens 20 Jahre! Wer hier verfrüht in die Anlegerwohnung selbst einziehen würde oder diese (ohne Umsatzsteuer) verkauft, muss Vorsteuer ans Finanzamt zurückzahlen: für jedes Jahr, das vor Ablauf der 20-Jahresfrist liegt, 1/20 der beim Kauf geltend gemachten Vorsteuer.