

Die Immobilie als Anlageobjekt

Investment mit Weitblick



HERBERT NACHBARGAUER MBA

Vertriebsleiter der
ÖKO Wohnbau saw GmbH



**KOMMR MAG.
WOLFGANG P. STABAUER MBA**

Geschäftsführer der
ÖKO Wohnbau saw GmbH

Die Immobilie hat immer Saison und sollte – als Fels in der Brandung – in keinem Anlegerportfolio fehlen. Bei den Immobilienveranlagungen unterscheidet man grundsätzlich folgende Arten:

- ◆ indirekte Immobilienveranlagungen
- ◆ direkte Immobilienveranlagungen

Der wesentliche Unterschied beider Gruppen kurz auf den Punkt gebracht liegt darin, dass bei direkten Immobilienveranlagungen der Anleger persönlich im Grundbuch eingetragen ist. Im Gegensatz dazu beteiligt sich der Anleger bei indirekten Immobilienveranlagungen an Gesellschaften, die im Besitz von einer oder mehreren Immobilien sind.

Die ÖKO Wohnbau bevorzugt direkte Immobilienveranlagungen, im Besonderen Immobilien mit System - entweder als Bauherrenmodell oder als Vorsorgewohnung.

Bei den meisten am Markt angebotenen Bauherrenmodellen erwirbt der Anleger ideelles Miteigentum mit einer persönlichen Eintragung seiner Anteile im Grundbuch. Neben den steuerlichen Begünstigungen wird bei den meisten Modellen versucht, aufgrund des Tatbestandes der Sanierung der Objekte, und somit Anhebung der Kategorie der Wohnungen, Förderungen zu erhalten. Das Bauherrenmodell ist ein Zusammenschluss von mehreren Investoren mit dem Ziel eine konkrete Immobilie gemeinsam:

- ◆ erwerben (persönlichen Besitz aufbauen)
- ◆ umfassend sanieren (Werterhalt generieren)
- ◆ langfristig vermieten (eine Einkunftsquelle erschließen)

Bei der Vorsorgewohnung, auch Anlegerwohnung oder Ertragswohnung genannt, handelt es sich um eine parifizierte Eigentumswohnung, welche von einem Initiator angeboten wird. Bei einem neu zu errichtenden Haus werden einzelne Wohnungen verkauft und Wohnungseigentum begründet.

Dem Anleger wird vom Initiator zumeist ein Servicepaket angeboten, welches etwaige Finanzierungsmöglichkeiten sowie die langfristige Vermietung und Verwaltung enthält.

» Bauherrenmodell und Vorsorgewohnung sind nicht für alle Anleger geeignet

Sowohl das Bauherrenmodell als auch die Vorsorgewohnung sind wirtschaftlich für den Investor, aber auch gesamtwirtschaftlich sinnvolle Projekte (immer vorausgesetzt, sie sind von einem seriösen und erfahrenen Initiator konzipiert). Allerdings können nur Besserverdiener oder Vermögende solche Investitionen ideal nutzen. Daher wäre ein Jahreseinkommen des Investors von über EUR 70.000,- empfehlenswert.

» Die Vorsorgewohnung ist eine Immobilienveranlagung für risikoaverse Anleger

Auf den Punkt gebracht kann man sagen, dass die Vorsorgewohnung für Investoren interessant ist, welche keine nennenswerten steuerlichen Abschreibungen benötigen, aber einen soliden Sachwert suchen. Die Vorsorgewohnung ist also für einen konservativ denkenden Investor, welcher sein Kapital zum Teil in Immobilien veranlagen will, eine gute Variante. Die parifizierte Wohneinheit, eine spätere Eigennutzung oder ein Verkauf der Vorsorgewohnung sind meist für diese risikoaversen Investoren ein verstärkter Kaufgrund.

» Das Bauherrenmodell ist mit größeren Risiken verbunden, als die Vorsorgewohnung

Das Bauherrenmodell ist für risikofreudigere Investoren interessant, welche eine Kombination aus solidem Sachwert und hohen steuerlichen Vorteilen sowie Förderungen suchen. Der Investor muss dafür aber gewisse Bauherrenrisiken in Kauf nehmen (z.B. statisches Risiko, Bauzeitrisiko etc.).

Beim Bauherrenmodell handelt es sich um schlichtes Mit-eigentum, daher sollte man dieses als „Behaltemodell“ betrachten. Das Ziel ist ein arbeitsfreies, wertgesichertes Zusatzeinkommen, daher ideal als Aufbau für eine Zusatzpension etc.

» Eine genaue Bedarfsanalyse beim Kauf einer Vorsorgewohnung bzw. eines Bauherrenmodells ist ratsam

Es obliegt dem qualifizierten Berater, dem Investor das jeweilig richtige Produkt zu empfehlen. Dies bedarf natürlich einer genauen Bedarfsanalyse sowie der Erstellung eines exakten Risikoprofils des Investors. Erst dann ist es möglich ein geeignetes Produkt zu finden, welches die Wünsche und Ziele des Investors widerspiegelt.

Vor allem die Auswahl des Anbieters stellt bei beiden Modellen eine wichtige Prämisse dar. Investoren sollten sich auf alle Fälle auf jene verlassen, die in der Vergangenheit schon eine Vielzahl von Projekten realisiert haben. Die Leistungsbilanz eines Anbieters sollte eine entscheidende Rol-

le bei der Auswahl spielen. Auch wenn renommierte Firmen oft eine Spur teurer sind, rechtfertigt die jahrelange Erfahrung und somit die oft problemlosere Abwicklung den etwas höheren Preis.

» Bauherrenmodelle sind Projekte zum Steuersparen für Besserverdiener und dienen der Allgemeinheit

Aktuelle Studien zeigen die volkswirtschaftliche Sinnhaftigkeit des Bauherrenmodells auf sehr eindrucksvolle Weise. So wurden seit dem Jahr 1985 rund 3 Milliarden Euro von Privatpersonen in den geförderten Wohnbau investiert. In diesem Zusammenhang wurden deutliche Impulse für die Stadterneuerung gesetzt. Aufgrund der Umwegrentabilität hat der öffentliche Sektor seit 1985 rund EUR 840 Millionen an zusätzlicher Steuer- bzw. Abgabenleistungen generiert. In den Sanierungsgebieten ist durch die Sanierung der alten Gebäude und der Bereitstellung von modernen Wohnmöglichkeiten eine signifikante Kaufkraftsteigerung zu erkennen. ■

ÖKO wohnbau
saw gmbh

Leistbares Wohnen - all-in 99



Für 3 Generationen wertgesicherte Mieterträge

- ≅ Österreichweit ökologisch wertvolle & werthaltige Wohnprojekte
- ≅ Parifiziertes Wohnungseigentum mit Fixpreisgarantie vom Bauträger EUR 1.980,-- pro m²
- ≅ Alle Wohnungen verfügen über Carport, Balkon und/oder Terrasse mit Gartenfläche
- ≅ Immobilieninvestment ohne Eigenkapital mit einem Fixzinsdarlehen von 2,6% p.a. auf 16 Jahre

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.oeko-wohnbau.at oder +43 (0) 699 13 14 13 15.