

Thema: ScherbaumSeebacher

Autor: k.A.

CLIP
media
service

Goldrausch oder echte Investment-Chance?

TALK ZUM IMMO-MARKT: Die Nachfrage ist weiter hoch.

Für wen passt eine Anlegerwohnung, für wen ein Bauherrenmodell?



IMMOBILIENGIPFEL. Diskussionsrunde zum Thema Geldanlage in Immobilien.
Von links: Friedrich Möstl (Deloitte), Stefan Koller (Pericon), Moderator Arne
Johannsen, Walter Neumann (Valuita) und Rechtsanwalt Sascha Verovnik.

Kaum Zinsen am Spargbuch und jetzt auch noch eine steigende Inflation, die das Geld entwertet – kein Wunder, das sich viele Menschen für Immobilien als Geldanlage interessieren. Umgekehrt steigen die Preise für Wohnungen seit Jahren kontinuierlich, werden Grund und Boden immer teurer. Ist die Geldanlage in Immobilien also noch sinnvoll oder ist der Zug bereits abgefahren? Welche Formen des Immo-Investments gibt es überhaupt? Das waren die Leitfragen einer Diskussionsrunde mit Immobilienspezialisten.

Worüber sich die Diskutanten einig waren: Attraktive Alternativen zur Geldanlage in Immobilien sind eher rar. „Das wird die Nachfrage weiter ankurbeln“, ist Stefan Koller, Geschäftsführer der Immobilien- und Investmentberatung

Pericon, überzeugt, „weitere Treiber sind die nach wie vor günstigen Finanzierungsmöglichkeiten und dass jetzt auch mehr Eigennutzer auf den Markt drängen, die von einer Miet- in eine Eigentumswohnung wechseln wollen. Das wird die Immobilienpreise weiter beflügeln.“ Der Property-Index des Beratungsunternehmens Deloitte bestätigt das. „Wir gehen davon aus, dass die Preissteigerungen weitergehen, wenn auch vielleicht nicht so stark wie in den vergangenen Jahren“, fasst Deloitte-Styria-Partner Friedrich Möstl das Ergebnis der Studie zusammen.

ERFAHRUNG ZÄHLT. Nicht zu leugnen: Es herrscht eine gewisse Goldgräberstimmung am Markt, eine Vielzahl von Projekten wird angeboten. „Deshalb ist es wichtig, sich den richtigen Partner zu suchen“, rät Rechtsanwalt Sascha

Verovnik, Immobilienspezialist der Kanzlei Scherbaum Seebacher. Langjährig am Markt tätig, detailreiche und transparente Unterlagen, nachvollziehbare Prognoserechnungen, auf Fragen wird konkret eingegangen – das sind einige Qualitätsmerkmale, auf die man achten sollte, so Verovnik.

Neben dem Kauf einer klassischen Anleger- bzw. Vorsorgewohnung sind Bauherrenmodelle eine Alternative für ein Immo-Investment. Was sich dahinter verbirgt: „Bei einem klassischen Bauherrenmodell tun sich mehrere Investoren zusammen, um einen meist desolaten Altbestand zu erwerben, diesen unter Inanspruchnahme von Fördermitteln zu sanieren und dann langfristig zu vermieten“, erläutert Koller.

Das beinhaltet – anders als beim Kauf einer fixfertigen Wohnung – ein gewis-



Thema: ScherbaumSeebacher

Autor: k.A.

ses Kostenrisiko, etwa durch höhere Baukosten oder Zeitverzögerungen aufgrund langwieriger Behördenverfahren. Für dieses höhere Risiko winken umgekehrt teils hohe Sanierungsförderungen der öffentlichen Hand sowie die Möglichkeit, für die Bau- und Sanierungskosten eine beschleunigte Abschreibung zu nutzen.

Dadurch fallen in den ersten Jahren eines solchen Modells hohe Verluste an, die die Investoren gegen ihre sonstigen Einkünfte anrechnen können. „Die beschleunigte Abschreibung ermöglicht eine wesentlich bessere Refinanzierung des Investments bzw. erhöht sich dadurch der Nettoertrag in den ersten 15 Vermietungsjahren – ein Effekt, von dem Anleger in höheren Einkommenssteuerklassen besonders profitieren können“, betont Koller.

LEISTBARER WOHNRAUM. Allerdings gilt im Gegenzug für die öffentlichen Zuschüsse eine Mietobergrenze, die Mieten sind also gedeckelt. „Trotzdem rechnet sich das Modell, weil durch die günstigen Mieten ja praktisch eine Vollvermietung ermöglicht wird und die Mieten zusammen mit den Zuschüssen einen guten Gesamtertrag bringen“, betont Walter Neumann, Geschäftsführer der auf Immobilienveranlagungen spezialisierten Valuita, „durch die günstigen Mieten wird auch tatsächlich leistbarer Wohnraum geschaffen.“

WICHTIGE TIPPS DER EXPERTEN IM LAUFE DER DISKUSSION:

→ **Zinsen:** „Bei Fremdfinanzierung unbedingt jetzt einen Fixzins vereinbaren“, rät Walter Neumann, „günstiger werden Kredite nicht.“

→ **Rendite:** Bei einer Anlegerwohnung sind die Mieteinnahmen höher, dafür lockt das Bauherrenmodell mit erheblichen Steuervorteilen. Steuerexperte Möstl: „Je höher das Einkommen, umso interessanter ist ein Bauherrenmodell.“

→ **Kapitaleinsatz:** Sinnvoll und realistisch ist ein Eigenkapitalanteil von 25 bis 30 Prozent der Gesamtinvestitionskosten. Bei vielen Modellen sind das rund 30.000 Euro für den kleinsten Anteil am Projekt. „Mit weniger Eigenkapital oder auch zu optimistischen Mietprognosen könnte sich ein steuerlicher Gesamtgewinn des Projekts nicht ausgeben, weil die Zinsbelastungen dann in Summe zu hoch werden und die Einkünfte vielleicht doch geringer ausfallen können“, so Stefan Koller. Dieser steuer-

liche „Totalgewinn“ ist aber notwendig, damit eine steuerliche Anerkennung des Investments auch gewährleistet werden kann.

→ **Baupreise:** Für Immobilienprojekte, die vor zwei oder drei Jahren kalkuliert worden sind, stellen die extrem gestiegenen Baukosten ein Risiko dar. „Für den Laien ist das kaum zu beurteilen, deshalb ist es beim Immobilieninvestment besonders wichtig, auf einen professionellen Partner mit Erfahrung zu setzen“, sagt Anwalt Verovnik.

→ **Langfristigkeit:** Bei einem hohen Anteil an Eigenkapital ist ein Ausstieg nach zehn bis 15 Jahren möglich – wenn auch nicht unbedingt sinnvoll. Bei hoher Kreditfinanzierung liegt die empfohlene Behaltedauer eher bei 20 bis 25 Jahren.

→ **Exit:** Investoren finden schnell zusammen, „aber wichtig ist es, auch zu regeln, wie man wieder auseinandergeht“, sagt Koller, „bei professionellen Bauherrenmodellen ist das aber in den Gesellschaftsverträgen – insbesondere bei KG-Modellen – geregelt.“ Zusätzlicher Aspekt: „Inzwischen gibt es auch einen wachsenden Zweitmarkt für solche Anteile an einem Bauherrenmodell“, weiß Neumann. 

Das Video der Diskussion finden Sie unter www.trend.at/pericon



„Bei Krediten unbedingt jetzt einen Fixzins vereinbaren, günstiger wird's nicht.“

WALTER NEUMANN
GESCHÄFTSFÜHRER VALUITA



„Je höher das Einkommen, umso interessanter ist ein Bauherrenmodell.“

FRIEDRICH MÖSTL
PARTNER DELOITTE STYRIA



„Die große Nachfrage nach Immobilien wird die Preise weiter beflügeln.“

STEFAN KOLLER
GESCHÄFTSFÜHRER PERICON



„Bei Immobilieninvestment ist es besonders wichtig, auf einen professionellen Partner mit Erfahrung zu setzen.“

SASCHA VEROVNIK
RA SCHERBAUM SEEBACHER

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag