

# Schnäppchen oder Steuerfalle?

Vorsorgewohnungen und Bauherrenmodelle als sicherer Weg zu Vermögensaufbau und Ertrag liegen derzeit im Trend.



Mag. Alexander Stolzka  
 Partner bei Lambert Eversheds  
 1010 Wien, Kärntner Ring 12  
 Telefon: +43 1 51620 -150  
[a.stolzka@lamberteversheds.com](mailto:a.stolzka@lamberteversheds.com)  
[www.lamberteversheds.com](http://www.lamberteversheds.com)

In Zeiten fallender Aktienmärkte konzentriert sich das Interesse von Privatanlegern verstärkt auf die direkte Veranlagung in Immobilien in Form von Bauherrenmodellen und Vorsorgewohnungen, neuerdings auch in revitalisierte Vorsorgewohnungen im Altbau. Oft wird dabei der Fokus der Anleger zu sehr auf die Möglichkeit der Kapitalbildung durch Steuerersparnis gelegt. Dabei gibt es jedoch gerade bei Veranlagungen in Immobilien immer einige Risiken zu bedenken, die die Renditeerwartungen empfindlich beeinträchtigen können.

So können sich die als besonderes „Schnäppchen“ angebotene Vorsorgewohnung

im Altbau oder ein Bauherrenmodell zur Sanierung eines Altbaus schnell als Steuerfalle und „Fass ohne Boden“ herausstellen. Wohnungen im Altbau, dazu zählen vor allem die besonders beliebten vor 1945 errichteten Zinshäuser in Innenstadtlagen, unterliegen nämlich zur Gänze – mit wenigen Ausnahmefällen – den Schutzvorschriften des Mietrechtsgesetzes (MRG). Bei Bauherrenmodellen kommt noch hinzu, dass diese nur dann steuerlich im gewünschten Umfang anerkannt werden, wenn der Anleger als Bauherr auch das Kostenrisiko der Sanierung bzw. Errichtung des Gebäudes seinem Anteil entsprechend bzw. zur Gänze trägt. Eine Fixpreisvereinbarung wie beim Kauf einer Vorsorgewohnung ist nicht möglich.

Für die Erfüllung der geplanten Renditeerwartungen im Altbau ist zu beachten, dass die Mietzinshöhe bei Altbauwohnungen unter 130 m<sup>2</sup> durch den so genannten Richtwertmietzins, der nach Wohnungskategorien bzw. Ausstattungsmerkmalen abgestuft ist, beschränkt ist. Dazu kommen Abschläge vom Mietzins in Höhe von 25 %, wenn ein Mietvertrag befristet wird. Zusätzlich gibt es – auch ohne Unternehmereigenschaft des Vermieters im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes – mit dem taxativen Be-

triebskostenkatalog des MRG Einschränkungen bei der Überwälzung von Kosten der Wohnung auf den Mieter.

Fehlt ein Ausstattungsmerkmal, kann dies unmittelbar zu geringeren als den prognostizierten Mietzinserwartungen führen. Da diese Umstände im Regelfall bereits bei Ankauf der Wohnung vorlagen, besteht die Gefahr, dass – im Sinne der Liebhabereiverordnung – die steuerliche Anerkennung der Wohnung als Einnahmequelle entfällt (womit die Geltendmachung von Vorsteuern, Abschreibung für Abnutzung und die Geltendmachung von Werbungskosten, wie z. B. Zinsaufwand, entfällt), da ein Gesamtüberschuss nicht zu erwarten ist.

Diese Problematik kann sich auch bei Bauherrenmodellen stellen, wenn im Zuge der Sanierung eines Altbaus auf die Ausstattungsmerkmale nicht genügend Bedacht genommen wird und z. B. Bäder zu klein dimensioniert werden, Vorräume fehlen oder ganz einfach die Fläche der Wohnung nicht 30 m<sup>2</sup> erreicht.

Zusätzlich gibt gerade die Politik durch laufende Eingriffe in das Mietrecht und dabei vor allem auf die Mietzinsbildung im Altbau immer wieder Anlass für nicht erreichbare Renditeerwartungen. Erfolgte bisher die Anpassung des Richtwertzinses

jährlich entsprechend dem Verbraucherpreisindex (VPI), wurde nun seitens der Regierung am 11. März erstmals eine Anpassung unter dem Wert des VPI (2,2 % statt 3,6 %) beschlossen und eine Novellierung des Mietrechtsgesetzes für Herbst angekündigt. Durch diese Maßnahme ändert sich die Renditeerwartung auch für bereits erworbene Projekte entsprechend.

Aber auch die Veranlagung in einen Neubau ist nicht immer vollkommen risikofrei. So sind gerade bei Vorsorgemodellen im Neubau die Renditeerwartungen und der Zeitpunkt der Erreichung eines Gesamtüberschusses der Einnahmen über die Ausgaben relativ knapp an das Ende der steuerlichen Fristen kalkuliert. Kommt es zu längeren Leerstehungen oder größeren Aufwendungen für Reparaturen (die auch bei Neubauten nach zehn Jahren einsetzen), kann die Rendite schnell geschmälert werden.

Allen Modellen gemeinsam ist, dass eine Veranlagung in mehr als fünf Wohnungen oder in ein größeres Wohnhausobjekt im Rahmen eines Bauherrenmodells zu einer Einstufung des Anlegers als Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) führt. Damit tritt aber im Sinne der jüngsten Rechtsprechung eine erhebliche Beschränkung

der Möglichkeit zur Kostenüberwälzung auf den Mieter ein. So können z. B. am Ende der Mietzeit das Ausmalen der Wohnung oder sonstige Sanierungsarbeiten (Bodenschleifen etc.) nicht verlangt werden, wenn der Mieter die Wohnung nicht über das normale Ausmaß hinaus abgewohnt hat.

Es gilt daher für einen Privatanleger: Investitionen in Liegenschaften sind langfristige Veranlagungen, die ihr Potenzial erst nach mehreren Jahren zeigen, wenn durch eine gute Auswahl der Immobilie eine entsprechende Wertsteigerung eintritt. Gerade im innerstädtischen Bereich wird die Nachfrage besonders nach Altbauten immer stärker, sodass hier auch die größten Wertsteigerungen zu erwarten sind.

Es sollte daher bei Investitionen in Immobilien das Augenmerk mehr auf den Sach- als auf den reinen Ertragswert gelegt werden. Von einer Anschaffung, die für den Anleger nur bei voller Ausnützung von Steuerspareffekten finanzierbar ist, ist daher auf jeden Fall abzuraten, da neben der Rendite der Immobilie auch das eigene Einkommen Schwankungen unterworfen sein kann und nicht immer sichergestellt ist, dass eine Steuerersparnis auch immer nutzbar ist. •