

„Kleine Bauherren“ bleiben Unternehmer

STEUERN. Wer sich an einem Sanierungsprojekt beteiligt, kann Steuervorteile lukrieren. Er trägt aber auch Risiko.

VON BEATE LAMMER

Ein Zinshaus zu kaufen, generalzusaniern und die errichteten Wohnungen später zu vermieten – das kann ein lukratives Geschäft sein. Zumal man neben Förderungen auch Steuervorteile in Anspruch nehmen kann, die Käufer von fertigen Zinshäusern nicht haben. So kann man die Herstellungskosten beschleunigt abschreiben, nämlich innerhalb von 15 Jahren. Wer nur Käufer einer Immobilie ist, muss seine Aufwendungen auf 67 Jahre (oder 50 Jahre bei alten Gebäuden) verteilt abschreiben. Als großer Bauherr zahlt man dagegen nur für die Anschaffungskosten Grunderwerbssteuer, nicht aber für die Umbau- und Sanierungskosten. Denn Bauherren nehmen unternehmerisches Risiko auf sich.

Keine Fixpreisgarantie

Wenn die nötigen Mittel fehlen, um großer Bauherr zu werden, kann sich an einem solchen Projekt zumindest beteiligen. Als „kleiner Bauherr“. Dazu muss er vor dem Baubeginn einsteigen und Risiko mittragen: Er darf keine Fix- oder Höchstpreisgarantie erhalten. Andernfalls wäre er nur Käufer einer Vorsorgewohnung: „Diese zahlen Grunderwerbssteuer und schreiben die Anschaffungskosten über 50 bis 67 Jahre ab“, sagt Wilfried Serles, Partner bei Hübner & Hübner. Kleine Bauherren können aber die Herstellungskosten über 15 Jahre ab-



Doch nicht abgeschafft! Das „kleine Bauherrenmodell“ bleibt – vorerst einmal – bestehen.

AUF EINEN BLICK

Große Bauherren ziehen maximal zu fünf ein Sanierungsprojekt durch und planen alles selbst. Sie sparen Grundsteuer und können die Herstellungskosten auf 15 Jahre verteilt abschreiben. Beim Kauf dauert die Abschreibung je nach Alter der Immobilie 50 oder 67 Jahre.

Kleine Bauherren müssen zumindest von Anfang an beteiligt sein und das Risiko von Verteuerungen des Projekts selbst tragen. Dafür können sie ihre Aufwendungen auch beschleunigt abschreiben. Grundsteuer müssen sie aber zahlen.

schreiben. Gegenüber ihren „großen Kollegen“ haben sie auch Nachteile: Von der Grunderwerbssteuer sind sie nicht befreit, auch können sie Planungs- und Beratungskosten nicht sofort geltend machen, sondern als Teil der Herstellungskosten über 15 Jahre verteilt.

Das „kleine Bauherrenmodell“ hätte Anfang 2008 abgeschafft werden sollen. In die Althausanierung investieren hätte man dann als nur großer Bauherr oder Investor ohne besondere Steuervorteile können. Wirtschaftstreuhänder protestierten heftig, warnen vor einem massiven Investi-

Thema der Woche	
<input type="checkbox"/>	Anlage & Vorsorge
<input type="checkbox"/>	Trends & Märkte
<input type="checkbox"/>	Investment & Strategien
<input checked="" type="checkbox"/>	Recht & Service
diepresse.com/immobilien	

tionsstopp – und brachten das Vorhaben zu Fall. Das „kleine Bauherrenmodell“ bleibt. „Voraussetzung ist, dass man auch das Risiko für Verteuerungen trägt, die infolge von behördlichen Auflagen, Planungsänderungen oder Zeitverzögerungen eintreten“, zählt

Alexander Stoltzka, Partner in der Anwaltskanzlei Lambert Eversheds, auf. Auch müssen den kleinen Bauherren alle Leistungen der beteiligten Unternehmen in der Schlussrechnung aufgeschlüsselt werden. Dafür dürfen, anders als beim großen Bauherrenmodell, auch mehr als fünf Miteigentümer beteiligt sein, die nicht alle im gleichen Ausmaß Einfluss auf das gesamte Projekt haben, stellt Stoltzka fest.

Wer kleiner Bauherr werden will, sollte das als langfristiges Investment betrachten. Denn will er sich etwa fünf Jahre nach dem Kauf von der Beteiligung trennen,

muss er die Steuervergünstigungen zurückzahlen. Das gilt sogar noch bei Veräußerung innerhalb von 30 Jahren. Und das ist nicht der einzige Nachteil, warnt Karin Fuhrmann von TPA Horwath: Die Spekulationsfrist beträgt in diesem Fall 15 Jahre. Wer innerhalb dieses Zeitraums verkauft, muss auch den Veräußerungsgewinn versteuern. Der Käufer kommt nicht mehr in den Genuss der beschleunigten Abschreibung: „Bei ihm handelt es sich ja um keinen Unternehmer mehr“, erklärt der Steuerberater Walter Stögl. „Wer beschleunigt abschreiben will, muss Initiator und Bauherr sein.“

PEOPLE & BUSINESS

Immobilienball 08: von Disco-Legenden und Cäsaren



Erst die Ehrung, dann das Tanzvergnügen: Alfons Metzger (ganz links) bekam im Rahmen des diesjährigen Immobilienballs den César für das „Lebenswerk“ verliehen. René Benko (ganz rechts mit Moderator Christian Clerici) wurde zum „Shooting Star 08“ gekürt.



Die Branche im Dreiviertelakt: In der Wiener Hofburg ging am 17. Jänner der mittlerweile dritte Immobilienball über die Bühne. Mehr als 2500 Gäste – das Who's Who der heimischen Szene sowie internationale Vertreter – amüsierten sich in den prunkvollen Räumlichkeiten, tanzten Walzer und Boogie. Und jubelten Disco-Legende Gloria Gaynor zu, die Veranstalter Reinhard Einwallner von der Agentur epmedia

für die Mitternachtseinlage gewinnen konnte.

Ein Highlight des Balls fand schon vorher statt: Die Verleihung des Immobilienpreises „Cäsar“, die Christian Clerici gemeinsam mit Thomas Malloth, Obmann des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, moderierte. Besonderer Höhepunkt war die Verleihung des Cäsars für das „Lebenswerk“

an Komm.Rat Prof. Alfons Metzger, dem Stadtrat Rudolf Schicker eine Laudatio hielt. „Der Preis für ein Lebenswerk bedeutet noch lange kein Karriereende!“, betonte Metzger. „Ich habe noch viel vor! Wien soll internationaler Finanzstandort werden, dafür setze ich mich ein.“

Doch es wurden nicht nur ein César für das Lebenswerk verliehen, Preise gingen in sechs wei-

teren Kategorien an Immobilienprofis. René Benko von der Signa Holding etwa wurde der César für den „Shooting Star“ des Jahres verliehen, Georg Spiegelfeld von Spiegelfeld Immobilien erhielt den Preis für den „Makler 08“. Daniel Jelitzka von Dr. Jelitzka + Partner wurde zum „Bauträger 08“, Christoph Kothbauer, online hausverwaltung, zum „Hausverwalter 08“ gekürt. Über den César für den „Immobilienmana-

ger 08“ konnte sich Michael Wurzingler von der Constantia Privatbank freuen, mit Leonhard Pertl, AP Immobilien, erhielt ein Tiroler Makler den Preis „Klein, aber fein 08“.

PEOPLE & BUSINESS

People & Business ist eine Verlagsserie der Anzeigenabteilung der „Presse“. Koordination: Peter Sych. E-Mail: peter.sych@diepresse.com. Telefon: +43 (0) 1/514 14-332



Eine Reihe von „Cäsaren“: Georg Spiegelfeld (Makler 08), Christoph Kothbauer (Hausverwalter 08), Daniel Jelitzka (Bauträger 08), Michael Wurzingler (Immobilienmanager 08) und Leonhard Pertl (Klein, aber fein 08).