

# Wie Betongold in bare Münze umgewandelt wird

Zinshäuser, Vorsorgewohnungen, Bauherrenmodelle und last but not least Immobilienaktien: die Möglichkeiten, in Immobilien zu investieren, sind durchaus vielfältig. Ein Überblick **VON PAUL CHRISTIAN JEZEK**

» Eine durchaus sichere Investitionsvariante, für die man allerdings ein wenig Kleingeld benötigt, sind Zinshäuser. Der heimische Markt ist stabil ins Jahr 2021 gestartet, im Vorjahr war die Nachfrage nach Zinshäusern sehr groß – vor allem in Wien.

Zwar sind die Transaktionszahlen im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken, was jedoch vor allem auf die Ausnahmesituation des vergangenen Jahres zurückzuführen ist. Für Markus Arnold, CEO von Arnold Immobilien, stehen Zinshäuser jedenfalls hoch im Kurs. „Das anhaltend niedrige Zinsniveau, die schwierige Situation auf den Kapitalmärkten und der anhaltende Investitionsdruck“, nennt er als Ursachen für das ungebrochene Interesse. „Nicht nur Wien verzeichnet eine hohe Nachfrage – auch in den Landeshauptstädten besteht sehr reges Kaufinteresse.“

„Die Covid-19-Pandemie hat einmal mehr die Qualität des Zinshauses als Wertanlage bewiesen“, bestätigt Gerhard Hudej, Gründer der gleichnamigen Firma. „Angesichts eines börsennotierten Unternehmens, das Milliardenvermögen erschwindelte, und einer heimischen Bank, die hunderte Millionen Euro vernichtete, wissen Zinshaus-Investoren, die richtige Entscheidung getroffen zu haben.“ Er plädiert auch aus gesellschaftspolitischen Motiven für „seine“ Branche: „Ein florierender Zinshaus-Markt sorgt für die Bereitstellung lebenswerten Wohnraums zu marktconformen Konditionen.“ Anleger aus Deutschland zeigen inzwischen ebenfalls verstärkt Interesse an österreichischen Zinshäusern, besonders an



Die Immofinanz ist im IATX gelistet und managt zahlreiche Projekte in Osteuropa (Bild: Warschau)

Neubauprojekten. Hudej: „Was zählt, sind Rendite und die Nachhaltigkeit der Mieten.“

**Krisenresistent und „trendy“** ist auch die Vorsorgewohnung: Man kauft eine Wohnung, vermietet diese und sichert sich damit ein beachtliches, lange währendes Zusatzeinkommen. Darüber hinaus erzielt man beim Erwerb steuerliche Vorteile, z.B. bekommt man die Umsatzsteuer vom Finanzamt retour und man kann die Zinsen im Fall einer Fremdfinanzierung steuerlich geltend machen.

Verwandte dürfen die Vorsorgewohnung zu marktüblichen Konditionen schon vor Erreichen des steuerlichen Totalgewinnes mieten.

Vorsorgewohnungen sind sinnvoll für Menschen, die im Optimalfall ab 60.000 Euro frei verfügbares Vermögen langfristig und vor allem sicher investieren wollen. Marktführer in der Bundeshauptstadt ist die Raiffeisen Vorsorge Wohnung, die seit 2006 in Wien und zum Teil auch jenseits der Stadtgrenzen agiert. In den vergangenen 15 Jahren hat die RVW deutlich mehr als tausendfünfhundert Vorsorgewohnungen verkauft.

Ein wichtiges Qualitätsmerkmal im Vorsorgewohnungssegment ist das Argument „Niedrigenergie“ – besonders im höherpreisigen Bereich. „Außerdem legen wir sehr großen Wert auf gute Grundrisse, um die Vermietbarkeit noch mehr zu sichern – wir bringen uns deshalb in Abstimmung mit unseren Bauträger-Partnern gerne schon frühzeitig in die Planung ein“, betont RVW-Geschäftsführerin Marion Weinberger-Fritz. „Ideal ist eine Zweizimmerwohnung mit rund 55 m<sup>2</sup> und Wohnküche, hier herrscht die größte Nachfrage.“

Die durchschnittliche Vorsorgewohnung ist zwischen 40 und 60 m<sup>2</sup> groß und kostet 170.000 bis 250.000 Euro. Aufgrund der gestiegenen Grundstückspreise wird es allerdings immer schwieriger, Projekte mit diesen Preisen anzubieten – die Entwickler reagieren darauf mit einer weiteren Reduktion der Wohnungsgrößen.

Ideal ist ein Eigenkapitalanteil von 50 Prozent – dieser kann entweder zu Beginn investiert oder im Lauf der Zeit quasi wie eine Lebensversicherung eingezahlt werden. „Typische“ Anleger sind zwischen 40 und 60 mit gehobenem Einkommen.

Den Bauträgern als Partner offeriert die RVW spezielle Abnahmegarantien, um Finanzierung und Vorverwertung zu optimieren. Außerdem übernimmt die RVW das gesamte Marketing und den Verkauf der Vorsorgewohnungen.

**Bauherrenmodelle** schonen wie Vorsorgewohnungen die persönliche Steuerbelastung, sind aber nicht ganz unkompliziert.

„Bauherrenmodelle im schlichten Miteigentum bzw. einer Kommanditgesellschaft wie auch die Anlage von Vermögen im Rahmen von Woh-

nungseigentum wird dem Vorsorgegedanken gerecht“, erklärt tpa-Steuerberater Robert Lovrecki. „Langfristig erzielbare Überschüsse aus der Vermietung können einen wesentlichen Beitrag zur privaten Altersvorsorge darstellen.“

Auch bei Begründung von Wohnungseigentum können anfängliche Verluste aus einer Immobilie unter gewissen Voraussetzungen (Liebhaberei) steuerlich genutzt werden. Wie auch bei Vorsorgewohnungen bietet die Investition in Immobilien mit Vermietungsabsicht die Möglichkeit des Vorsteuerabzuges aus den Baukosten; Voraussetzung ist allerdings, dass die Einkunftsquelle vom Finanzamt akzeptiert wird und eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung erfolgt.

Weiters ist die Unterscheidung zwischen „großem“ und „kleinem“ Bauherren wesentlich.

„Große“ Bauherren müssten auch größere wirtschaftliche Risiken tragen und üblicherweise selbst aktiv mitwirken. Idealerweise sollte von Investoren z.B. eine (Alt)Liegenschaft erworben werden und erst danach erfolgen die notwendigen Beauftragungen wie z.B. Planung und Erwirkung der Baugenehmigung, Bauaufträge und sonstiger Dienstleistungen. Wesentlich ist hier, dass die Bauherren tatsächlich Einfluss ausüben können und kein fertiges Gesamtpaket/Vertragswerk angeboten wird. „Große“ BHM sind meist steuerlich



Wiener Gründerzeit-Zinshäuser haben den Corona-bedingten Einschränkungen und ökonomischen Einbrüchen Stand gehalten und sich am Immobilienmarkt als „Fels in der Brandung“ erwiesen



Alle reden über Diversity. Bei uns steht sie längst.



VIELFALT MACHT STARK



[www.immoag.at/vielfaltmachtstark](http://www.immoag.at/vielfaltmachtstark)



Gerhard Hudej setzt auf den Zinshausmarkt



Marion Weinberger-Fritz pusht Vorsorgewohnen



Immofinanz-Vorstand Dietmar Reindl

etwas attraktiver, allerdings ist auch das steuerliche und wirtschaftliche Risiko durchaus höher.

Beim „kleinen“ Bauherrenmodell sind idealerweise vom Emittenten schon wesentliche Vorleistungen erbracht, wie z.B. das Vorhandensein einer Baugenehmigung, das Vorliegen von Ausschreibungsergebnissen hinsichtlich der Baukosten etc.

Im steuerlichen Sinn sind nur noch wenige Risiken, die der Bauherr tragen muss, vorgeschrieben. Dazu zählen z.B. das Baugrundrisiko, bei Sanierungen das Deckenrisiko, behördliche Auflagen und auch das Bauzeitrisiko (bei verspäteter Fertigstellung). Die Grunderwerbsteuer wird beim „kleinen“ BHM von der gesamten Investitionssumme vorgeschrieben. Ein Teil der beim „großen“ BHM sofort abzugsfähigen Werbungskosten wird beim „kleinen“ verteilt auf 15 Jahre im Rahmen der 1/15 AfA abgeschrieben. Die Grunderwerbsteuer wird beim „kleinen“ BHM (im Gegensatz zum „großen“) von der Gesamtinvestition vorgeschrieben.

Bei beiden Varianten müssen die Bauherren noch vor (!) Baubeginn am Projekt nachweislich (durch Eigentumserwerb) beteiligt sein.

**Zu komplexen Ideen für Ihr Investment?** Dann bieten sich heimische Immobilienaktien oder -Fonds an, für die man auch (deutlich) weniger Kapital benötigt als für alle anderen bis jetzt beschriebenen Veranlagungsvorschläge. Österreichische Immobilienaktien zählen zu den Stars am Wiener Aktienmarkt – gut abzulesen am Immobilien ATX, der die Kursentwicklung aller im Prime Market an der Wiener Börse notierten Immobilienaktien widerspiegelt. Derzeit besteht der IATX aus Aktien von fünf Firmen (hier gereiht nach ihrem „Indexgewicht“) mit unterschiedlichen Geschäftsmodellen: Die s Immo AG besitzt zahlreiche Gewerbe- und Wohnimmobilien, davon mehr als 60 Prozent in Österreich und Deutschland, der „Rest“ in Zentral- und (Süd-)Osteuropa. Bis auf wenige Ausnahmen handelt es sich um Gebäude in Großstädten wie Wien, Berlin, Prag oder Budapest.

„Unser Kerngeschäft umfasst Bewirtschaftung und Entwicklung von Einzelhandels- und Büroimmobilien“, erklärt Immofinanz-Vorstand (COO) Dietmar Reindl. Der Fokus liegt dabei auf Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Rumänien und Ungarn.

Während sich die CA Immobilien Anlagen als „Spezialist für Büroimmobilien in zentraleuropäischen Hauptstädten“ sieht, setzt UBM Development den strategischen Fokus auf Green Building und Smart Office (ebenfalls) in Großstädten wie Wien, Berlin, München oder Prag – mit deutlicher Fokussierung auf den Hotelsektor. Über das (deutlich) niedrigste Indexgewicht im IATX verfügt die Warimpex, die sich als „hybride“ Immobiliengesellschaft sieht, die als Asset Manager und Immobilieneigentümer Projekte so lange selbst betreibt, bis durch einen Verkauf die höchste Wertschöpfung realisiert werden kann.



Bei Vorsorgewohnungen kann man das eingesetzte Kapital vermehren – vom Geldwert zum Sachwert

**(Offene) Immobilienfonds** gewinnen in Österreich zunehmend an Beliebtheit; Marktführer bzw. größter heimischer Immobilienfonds ist der Real Invest Austria. Der Raiffeisen Immobilienfonds kann die stärkste Diversifizierung in der Länderallokation vorweisen, während der Immofonds 1 der Volksbank Immobilien KAG vor allem auf Deutschland und Frankreich setzt.

Immobilienfonds bieten die Sicherheit sowie das Ertragspotenzial von Sachwerten und zugleich einen Inflationsschutz, weil sie bei hoher Inflation tendenziell selbst im Preis steigen – und auch deshalb, weil die Mieteinnahmen in der Regel durch Klauseln in den Verträgen an Verbraucherpreissteigerungen angepasst werden.

Im Gegensatz z.B. zum Zinshaus kann in Immobilienfonds bereits mit sehr kleinen Beträgen veranlagt werden. Zusätzlich ist damit auch eine Risikostreuung möglich, da Immobilienfonds in eine Vielzahl von Objekten investieren.

**Hinweis:** Finanzfachbegriffe, die in diesem Artikel sowie auf den folgenden Seiten erwähnt werden, werden auf der Doppelseite „Finanzbildung“ (S. 38/39) näher erläutert! ■

## Schutz für Vermieter

Der richtige Rechtsschutz für unterschiedliche Fälle

Als Vermieter trifft man auf die unterschiedlichsten Menschen und unvorhersehbare Situationen. Anbieter wie die D.A.S. Rechtsschutz AG offerieren deshalb in diesem Bereich spezielle Produkte wie den „Vermieter-Rechtsschutz“ z.B. für folgende Probleme:

- **Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete** – wenn der Mieter nicht, zu spät oder nicht zur Gänze überweist und deshalb gerichtliche Schritte notwendig sind.

- **Steuer-Rechtsschutz** – z.B. gegen den Vorwurf, man habe die Abgaben für vermietete Wohnungen nicht ordnungsgemäß abgeführt.

- **Schadenersatz-Rechtsschutz** – z.B. wenn nach dem Auszug des Mieters die Reparaturkosten nicht zur Gänze von der Kautionsabdeckung sind.

- **Allgemeiner Vertrags-Rechtsschutz** (im Firmen-Rechtsschutz in Verbindung mit dem Auftraggeber-Rechtsschutz) – z.B. bei unsachgemäßer Arbeit von Handwerkern.

- **Beratungs-Rechtsschutz** – inklusive zweiter Expertenmeinung.

Sie haben  
einen Käufer  
für Ihr Zinshaus?

Wir haben mehr.

HUDEJ

Die Hudej Zinführung Gruppe ist seit Jahren einer der führenden Anbieter nationaler und internationaler Zinführung. Mit Standorten in Wien, Graz, Salzburg, Linz, Bregenz, Innsbruck und Gloggnitz haben wir uns auf die Vermittlung von Zinführern in ganz Österreich spezialisiert. Wir genießen das Vertrauen unserer vermögenden Privatpersonen und Family Offices sowie institutioneller Investoren und gewerblicher Immobilienentwickler.

+43 (0) 1 3104431 OFFICE@HUDEJ.COM WWW.HUDEJ.COM