

Mag. Katharina Braun
Rechtsanwältin in Wien, www.rechtsanwaeltin-braun.at

Risiken des Bauherrenmodells

COVID-19 als möglicher Stolperstein. Was es beim Bauherrenmodell zu beachten gilt.

Zweck des Bauherrenmodells

Menschen mit hohem Einkommen sind mitunter in Bauherrenmodellen veranlagt.

Der Begriff „Bauherr“ wurde in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs entwickelt. „Bauherr“ gilt als Synonym für „Hersteller“ (laut Ansicht der Finanzverwaltung). Bestimmte Baukosten beim Hersteller („Bauherrn“) gelten als Herstellungskosten und können beschleunigt abgeschrieben werden.

Zweck des Bauherrenmodells ist der Zusammenschluss (dies in Form einer Miteigentümergeinschaft oder einer Kommanditgesellschaft) von Investoren als Bauherren, um gemeinsam Altbauten zu sanieren. Gewinne aus der Erwerbstätigkeit werden mit den Verlusten aus dem Bauherrenmodell gegengerechnet. Bei der Miteigentümergeinschaft stehen die einzelnen Miteigentümer im Grundbuch, bei einer KG die Gesellschaft als solches. Bei diesen Modellen gilt es das sogenannte „kleine“ vom „großen“ Bauherrenmodell zu unterscheiden. Bei Ersterem wird in ein fertig geplantes Modell investiert, bei Letzterem müssen sich die Investoren aktiv um die Abwicklung des Projekts kümmern. Das große Bauherrenmodell setzt zumeist Investments von zumindest € 100.000,- voraus. Es bringt den Steuervorteil mit sich, dass die Grunderwerbsteuer von den Anschaffungskosten exklusive Sanierungskosten berechnet wird.

Fixpreise sprechen gegen die Anerkennung als großes Bauherrenmodell durch den Fiskus. Denn während es beim kleinen Bauherrenmodell die Möglichkeit der Absicherung der Baukosten der Höhe nach gibt, kann das große Bauherrenmodell im worst case in einem Totaldesaster enden.

Bauherrenmodelle und deren Prognoserechnungen setzen ein konstant hohes Einkommen und einen sehr langen Anlagehorizont voraus.

Nur ideelles Miteigentum

Die Bauherrenmodelle werden zwar zumeist mit der Sicherheit des Grundbuchs potentiellen Anlegern schmackhaft ge-

macht. Tatsächlich erhält jedoch der Investor bei dieser Veranlagungsform nur ideelles Miteigentum und kein Eigentum an einer bestimmten Wohnung. Es gibt beim Bauherrenmodell daher so gut wie keinen Sekundärmarkt für die Wohnung. Beim Bauherrenmodell ist also ein vorzeitiger Ausstieg nur schwer möglich und zudem mit Verlusten verbunden.

Zweck des Bauherrenmodells ist der Zusammenschluss von Investoren als Bauherren, um gemeinsame Altbauten zu sanieren.

Prognoserechnungen halten nicht immer, was sie versprechen

Ob die Prognoserechnungen wirklich das halten, was sie versprechen, wird sich erst am Ende der Veranlagung zeigen. Denn unsicher ist ua, ob sich die zu Beginn des Investments gegebenen Steuervorteile über die Veranlagungsdauer halten. Eine Gesetzesänderung kann sich auf die steuerliche Einstufung des Bauherrenmodells auswirken. Aber auch ein Erbfall kann von Einfluss auf das Bauherrenmodell sein. Erbt eine Witwe mit einem geringen Einkommen den Bauherrenanteil, so verliert die Veranlagung an steuerlicher Attraktivität und wird teurer.

Genau hinschauen

Eine unzureichende/fehlende Gestaltungssowie Mitsprachemöglichkeit kann dazu führen, dass der Fiskus die Zuerkennung der Bauherreneigenschaft verwehrt. Während sich die meisten vor dem Ankauf eines Pkw genau über das jeweilige Automodell informieren und eine Probefahrt vornehmen, machen sich viele Bauherren von dem Gebäude vor dem Kauf kein persönliches Bild und können den tatsächlichen Sanierungsaufwand nicht einschätzen.

Hinzu kommt, dass sich bei Entscheidungen die Konsensbildung unter den Mit-

eigentümern in der Praxis oft sehr zäh gestaltet. Beim Bauherrenmodell muss zudem gerechnet werden, dass bei Laufzeitende des einzelnen Projekts die Wohnungen nicht bestandsfrei sind. Bei Altmieten sind zudem die gesetzlichen Eintrittsrechte von Mietern zu beachten. Etwaige Mietausfälle sind mit zu kalkulieren. Bei den einzelnen Bauherrenmodellen sind die Nebenkosten, welche die Anbieter für ihre Tätigkeit zur Vorschreibung bringen, zu vergleichen.

Das Bauherrenmodell beschäftigt auch immer wieder die Familiengerichte. So wurde etwa in der Entscheidung zu GZ 1 Ob 112/18d erkannt, dass aufgrund eines geringen Anteils die Beteiligung an Liegenschaften im Rahmen von Bauherrenmodellen als Privatvermögen und nicht als der Aufteilung unterzogener Unternehmensanteil einzustufen ist.

Verlangt wird am Ende der Veranlagung ein Totalüberschuss

Am Ende des Veranlagungszeitlaufs, sohin innerhalb von 25 Jahren, muss das Bauherrenprojekt jedenfalls einen „Totalüberschuss“ erzielen, sonst fällt es unter Liebhaberei und verliert den Steuervorteil. Es kommt diesfalls zu einer Rückabrechnung mit dem Fiskus.

Ob die Prognoserechnungen wirklich das halten, was sie versprechen, wird sich erst am Ende der Veranlagung zeigen.

Spätere Haftung von Vermögensberatern nicht ausgeschlossen

Es ist zu hoffen, dass manche Modelle nicht dasselbe Schicksal wie jenes der Fremdwährungskredite erleiden. Dies könnte dann auch bitter werden für die Finanzdienstleister, welche diese Modelle angeboten haben. Denn deren Berufshaftpflichtversicherung deckt zumeist nicht eine schwerpunktmäßige steuerberatende Tätigkeit (vgl GZ 7 Ob 43/13v).

ZLB 2020/48