

Flexibles Arbeiten:

GEKOMMEN, UM ZU BLEIBEN

Die Arbeitswelt ist im Wandel und flexibles Arbeiten ist zur Selbstverständlichkeit geworden. Laut Deloitte-Studie braucht es aber eine gute Balance und klare Regeln.



In Kooperation mit den Universitäten Graz und Wien analysiert Deloitte Österreich regelmäßig die Verbreitung flexibler Arbeitsmodelle. Laut der aktuellen Befragung von rund 600 Firmenvertretern hält der starke Homeofficetrend an. In 89 % der Unternehmen kann mindestens die Hälfte der Belegschaft von zu Hause arbeiten. „Homeoffice ist auch aus vielen steirischen Betrieben nicht mehr wegzudenken. Zudem werden Modelle wie die Viertagewoche immer lauter diskutiert. Wir befinden uns mitten im größten Wandel der Arbeitswelt seit Jahrzehnten“, ergänzt Sabine Griesser, Senior Managerin bei Deloitte Styria.

ARBEIT UNTER PALMEN

Ein weiterer Trend zeichnet sich laut Studie ab: das temporäre Arbeiten aus dem Ausland. In 73 % der Unternehmen steigt die Nachfrage nach sogenannten Workations. Komplexe steuer-, sozialversicherungs- und arbeitsrechtliche Regelungen sorgen aber für Verunsicherung. „Wir sehen, dass die Betriebe offen für solche Konzepte wären. Um dem Wunsch der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nachkommen zu können, brauchen sie aber klare Rahmenbedingungen“, betont die Deloitte-Expertin.

FLEXIBILITÄT ALS VORAUSSETZUNG

Am umkämpften Arbeitsmarkt ist die Möglichkeit auf flexibles Arbeiten jedenfalls ein starkes Argument und wirkt sich laut 79 % der Befragten positiv auf die Arbeitgeberattraktivität aus. Ein hoher Homeofficeanteil bringt aber auch Herausforderungen mit sich. „Fast drei Viertel der Betriebe berichten, dass der informelle Austausch und der Teamgeist in den letzten zwei Jahren gelitten haben. Um die Vorteile von flexiblem Arbeiten nachhaltig nutzen zu können, braucht es eine gute Balance zwischen Remote und Büro“, so Sabine Griesser abschließend.



SABINE GRIESSER,
Senior Managerin
bei Deloitte Styria

Mehr Informationen:

Deloitte Styria, Paulustorgasse 10, 8010 Graz
T. +43 316 37037-0, graz@deloitte.at

Foto: Deloitte, AdobeStock (Photo), Beaphile Anzeige

Vermögen aufbauen, Steuern sparen

Ein Bauherrenmodell bringt Investoren langfristig stabile Renditen bei überschaubarem Risiko. Aber auch Mieter profitieren in Zeiten allgemeiner Teuerungen.



Foto: Robert Frankl, Beaphile Anzeige

Geld anlegen in Zeiten multipler Unsicherheiten? Wer Stabilität und Inflationsschutz sucht, landet schnell bei Immobilien. Das Bauherrenmodell eignet sich dabei besonders, weil man damit langfristig Vermögen aufbauen und gleichzeitig Steuern sparen kann – und weil damit das Bauherrenrisiko auf mehrere Schultern verteilt wird.

Wie das funktioniert? Grundsätzlich schließen sich bei einem Bauherrenmodell mehrere Investoren in der Form einer Kommanditgesellschaft zusammen, um eine bestandsfreie und sanierungsbedürftige Immobilie zu erwerben. „In der Regel erhalten die Investoren keine einzelne Wohnung, sondern je nach Kapitalanlage Anteile an der Gesamtleihenschaft“, erklärt Johannes Tratz. Der Steirer ist Veranlagungsexperte am Grazer Standort des österreichweit agierenden Beratungsunternehmens FiNUM und hat sich unter anderem auf die Finanzierung von Immobilien spezialisiert.

Ist die Immobilie einmal erworben, wird entweder umfassend saniert – oder der Altbestand abgerissen und durch einen vollständigen Neubau ersetzt. Dafür kann, auch das macht ein Bauherrenmodell attraktiv, als Unterstützung auf Fördermittel der öffentlichen Hand zugegriffen werden. „Das ist gelebte Praxis“, sagt Tratz. Damit

verpflichtet man sich im Gegenzug aber, die Mieten im Rahmen der Wohnbauförderung maximal bis zum jeweiligen Richtwert zu deckeln. Daraus ergibt sich eine Win-win-Situation für Mieter und Vermieter, denn angesichts der allgemeinen Teuerungen wird zumindest mittelfristig die Nachfrage nach günstigem Wohnraum steigen. Mit einem Bauherrenmodell finden Mieter, die für dieses Modell selbst eine gewisse Einkommenshöhe nicht überschreiten dürfen, diesen leistbaren Wohnraum. Parallel erschließt sich der Immobilienbesitzer durch die langfristige Vermietung eine stabile und grundbücherlich gesicherte Einkunftsquelle, die als Zusatzeinkommen

oder zur Pensionsabsicherung als Altersvorsorge dient.

Zudem „arbeitet“ die Investition von Beginn an im Hintergrund in Form steuerlicher Begünstigungen durch schnellere Abschreibungsmöglichkeiten. „Konkret können Sanierungs- und Baukosten auf 15 Jahre beschleunigt abgesetzt werden“, erklärt Tratz. Es entstehen nämlich durch das mit der Investition in einen Altbestand verbundene wirtschaftliche Risiko besondere Steuerabsetzmöglichkeiten. Zum einen fallen Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen an, aber auch bestimmte Nebenkosten und Dienstleistungen, beispielsweise für Konzeption und Beratung, führen insbesondere in den ersten Jahren der Sanierung beziehungsweise der

„Konkret können Sanierungs- und Baukosten auf 15 Jahre beschleunigt abgesetzt werden.“

JOHANNES TRATZ,
VERANLAGUNGSEXPERTE
FiNUM

Bauphase zu höheren steuerlichen Verlusten. Sie können mit den Mieteinnahmen gegengerechnet und darüber hinaus noch mit dem normalen Erwerbseinkommen kompensiert werden. „Damit kommt es in weiterer Folge zu einer Steuerersparnis“, rechnet Tratz vor.

Der 15-Jahre-Abschreibungshorizont ist einer der wesentlichen Unterschiede zu Vorsorgewohnungen, bei der man zwar kein Baurisiko trägt und die Wohnung zu einem vereinbarten Fixpreis erwirbt, aber umgekehrt keine Förderungen erhält. Auch bei der Gestaltung der Mietpreise gibt es Divergenzen. Bei Bauherrenmodellen profitieren Mieter (befristet) von den geförderten und gedeckelten und damit günstigen Mietpreisen, bei Vorsorgewohnungen besteht für Vermieter dagegen die Möglichkeit, marktübliche Preise zu verlangen – für Mieter wird es damit meist teurer.

Außerdem trägt bei Wohnungen, die im Alleineigentum stehen und zur Vermietung erworben wurden, der Eigentümer das Risiko alleine, dass die Wohnung auch länger leer steht. Bei Bauherrenmodellen sind dagegen meist Mietenpools, die dieses Risiko auf mehrere Vermieter aufteilen, üblich. Das hat den Vorteil, dass allfällige Leerstände oder Mietrückstände die einzelnen Investoren stets nur anteilig treffen. Ebenso werden Kosten, die etwa bei der Renovierung anfallen – wie Ausmalen, Bodenschleifen, neue Küche oder Betriebskosten für leer stehende Wohnungen – über den Mietenpool ausgeglichen.

Dennoch passt ein Bauherrenmodell nicht zu jeder Geldtasche. Lohnend wird eine derartige Investition vor allem für Höherverdienende, die in der höchsten Steuerklasse angekommen sind. „Das Einkommen in dieser Höhe sollte auch stabil sein, da man durch die Investition länger Liquidität bindet“, so Tratz. Tatsächlich knabern bei einem zu geringen Eigenkapitaleinsatz nämlich die hohen Zinsbelastungen an tatsächlichen Gewinn. Der steuersenkende Effekt ist im Schnitt bei jenen, die im aktiven Berufsleben stehen und in ein Bauherrenmodell einsteigen, am größten. Nach dem Pensionsantritt und damit verbundenen Eintritt in eine niedrigere Steuerklasse reduziert sich dagegen die Möglichkeit, steuerliche Vorteile geltend zu machen.

So liefert das Bauherrenmodell für drei Seiten Vorteile: Beteiligt man sich frühzeitig, profitiert man steuerlich unmittelbar und dank der Mieteinnahmen langfristig von stabiler Renditen. Mieter können sich über günstig zu mietenden Wohnraum freuen und die qualitativ hochwertige Sanierung von baulichem Altbestand fördert eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Kontakt:

Tratz GmbH
Finanz- und Vermögensplanung
Kaiserfeldgasse 22/II
8010 Graz
T. +43 316 890 875
office@tratz.at

Bauherrenmodelle aus rechtlicher Sicht

Kleines und großes Bauherrenmodell gelten als beliebte Vehikel für steuerschonende Immobilieninvestments. Dr. Michael Kropiunig, Vizepräsident der Rechtsanwaltskammer Steiermark, über den rechtlichen Rahmen solcher Engagements und die Bedeutung rechtsanwaltlicher Begleitung.

Herr Dr. Kropiunig, welchen Rat geben Sie Investor*innen, die mit dem Gedanken spielen, sich im Rahmen eines Bauherrenmodells an einem Immobilienprojekt zu beteiligen?

MICHAEL KROPIUNIG: Grundsätzlich sollten potenzielle Investor*innen nicht der Annahme unterliegen, dass es mit dem initialen finanziellen Einsatz schon getan ist. Bauherrenmodelle sind nur für Investor*innen geeignet, die wirklich kapitalstark sind und auch kurzfristig über ausreichende finanzielle Mittel verfügen. Außerdem sind solche Modelle in einem komplexen rechtlichen Rahmen eingebettet, sodass ich jedenfalls eine Begleitung durch eine Rechtsanwältin bzw. einen Rechtsanwalt empfehle.



MICHAEL KROPIUNIG,
Vizepräsident der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer

schaftsverträgen finden sich jedoch oft Klauseln, die ein Auftrittsrecht bewirken. Sie legen fest, dass man seinen Anteil zuvor den anderen Gesellschaftern zu einem fixierten Betrag, der unter dem Verkehrswert liegen kann, anbieten muss. Das heißt aber auch, man braucht allenfalls einen langen Atem und sollte keinen Druck haben, das investierte Kapital durch Anteilsverkauf kurzfristig wieder zurückzubekommen – einmal abgesehen von den steuerlichen Nachteilen eines vorzeitigen Ausstiegs.

Was geschieht, wenn beim Projekt Kostensteigerungen bzw. -überschreitungen virulent werden?

Eine über die Ursprungsinvestition hinausgehende Nachschusspflicht der Gesellschafter wird im Gesellschaftsvertrag geregelt. Dies kann z. B. beim großen Bauherrenmodell bei Baukostenüberschreitung der Fall sein. Generell besteht dieses Risiko bei erheblichen Mietausfällen, unerwarteten, durch Rücklagen nicht gedeckten Sanierungen etc. Hier ist dann häufig nur mehr der dabei, der kurzfristig die finanziellen Mittel aufstellen kann, um der Nachschusspflicht zu entsprechen. Kann ein Gesellschafter das nicht, sehen nämlich viele Verträge vor, dass der Anteil den aufgriffswilligen Gesellschaftern zu einem fixierten Preis zuwächst. Fazit: Der illiquide Bauherr scheidet aus der Gesellschaft aus, die finanzstarken Bauherren übernehmen seinen Anteil im Regelfall zu Konditionen unter dem Verkehrswert.

Ihre Empfehlung für angehende „Bauherren“?

Nicht nur auf etwaige steuerliche Vorteile zu schauen, sondern sich auch der Verpflichtungen bewusst zu sein, die man eingeht, sprich: Nachschussverpflichtungen und die Gefahr, seine Anteile unter dem Wert abtreten zu müssen und damit auch steuerliche Vorteile zu verlieren. Gerade wer in diesem Umfeld noch nicht so bewandert ist, sollte unbedingt rechtsanwaltlichen Support in Anspruch nehmen.

Steiermärkische Rechtsanwaltskammer:
www.rakstmk.at

Foto: Bernd Straßner

Kennen Sie das Märchen

vom risikofreiem Immobilieninvest?

Die Steirischen Rechtsanwälte helfen Ihnen dabei, Risiken beim komplexen Bauherrenmodell richtig einzuschätzen, Verträge zu erstellen und zu überprüfen sowie Ihre Rechte im Streitfall zu wahren.



DIE STEIRISCHEN RECHTSANWÄLTE
Wir sprechen für Ihr Recht

www.rakstmk.at