

Vorwort

Bauherrenmodelle sind eine beliebte Veranlagungsform in Immobilienvermögen geworden. Diese Veranlagungsform ist in der Regel eine Form der privaten Altersvorsorge. Sicherheit und Kapitalerhaltung stehen daher an erster Stelle für die Veranlagungsentscheidung, Steuerersparnis und das Erzielen einer „vernünftigen“ Rendite folgen in der Motivationslage der Anleger.

Wer in ein Bauherrenmodell investiert, muss langfristig denken und sollte das veranlagte Kapital kurzfristig nicht benötigen. Die Förderungen für Bauherrenmodelle sind politisch stets umstritten, da man Wohlhabende nicht noch fördern möchte. Jedoch tragen private Investitionen in Immobilienprojekte nicht nur zur Konjunktur und zur Belebung des Arbeitsmarktes bei. Sie bringen zusätzliche Mietwohnungen zu oft sehr günstigen Preisen auf den Markt und leisten im Rahmen der Sanierung von Altbausubstanzen auch einen wichtigen Beitrag zur Stadtbelebung. Für potenzielle Anleger und für die Volkswirtschaft ist daher durchaus von einer win-win-Situation zu sprechen.

Was in diesem Ratgeber ausgeklammert wurde, ist die Immobilienentwicklung unter Einbeziehung des bisherigen Eigentümers. In der Beratungspraxis hat sich herausgestellt, dass es diesbezüglich immer öfter zu besonderen Fragestellungen in der Immobilienertragsteuer und der Grunderwerbsteuer kommt. Die Autoren sind sich der wachsenden Bedeutung dieses Spezialbereiches der Immobilienentwicklung bewusst und planen dahingehend bereits weitere Arbeiten.

Mit diesem Praxisbuch möchten die Autoren einen praktischen Überblick in die rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Gestaltung von Bauherrenmodellen ermöglichen. Sozusagen ein Rundumblick in diese Materie für Praktiker (Immobilienunternehmer, Anleger, Rechtsanwälte, Steuerberater und Notare), basierend auf den derzeit geltenden Rechtsvorschriften, inklusive relevanter Übergangsbestimmungen. Praxisbeispiele sollen das Lesen und Verstehen erleichtern.

Da Bauherrenmodelle jedoch vielfältig sind und in jedem konkreten Einzelfall aufgrund der besonderen Konstellation gesonderte Spezialfragen auftreten können, ersetzt dieser Ratgeber keinesfalls die Beratung durch Rechtsanwalt und Steuerberater.

Das Autorenteam freut sich über Anregungen zum Buch und über tiefergehende Anfragen und Diskussionen.

Mai 2019

Für die Autoren
Friedrich Möstl