

**Postgradualer Universitätslehrgang
„Immobilienmanagement und Bewertung“**

**Einkommenssteuerrechtliche Aspekte der
Immobilienveranlagung im Privatvermögen**

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades eines
„Master of Science (Real Estate – Investment and Valuation)“

Betreuer: Ing. Mag. Walter Stingl

Mag. (FH) Martina Rieß

Wien, am 15.4.2008

Matrikelnummer 9821817

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **Martina RIESS**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "Einkommenssteuerrechtliche Aspekte der Immobilienveranlagung im Privatvermögen", 78 Seiten, gebunden, selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, am *14. 3. 2008*

M. Riess

1	EINLEITUNG: MOTIVATION.....	6
2	GRUNDLAGEN VON IMMOBILIENINVESTMENTS.....	8
2.1.	Arten von Immobilieninvestitionen.....	9
2.2.	Besteuerung.....	12
3	DIREKTE VERANLAGUNG.....	14
3.1.	Ertragsbesteuerung von direkten Investments.....	14
3.1.1	Vermietung und Verpachtung.....	14
3.1.2	Verkauf.....	24
3.1.3	Verlustausgleich.....	26
3.2.	Besondere Versteuerung bei Liebhaberei.....	27
3.2.1	Große Vermietung.....	29
3.2.2	Kleine Vermietung.....	30
3.2.3	Beobachtungszeitraum.....	31
3.2.4	Prognoserechnung.....	32
3.2.5	Änderung der Bewirtschaftung.....	34
3.3.	Vorsorgemodelle.....	36
3.3.1	Allgemeines und Arten von Vorsorgemodellen.....	36
3.3.2	Altbauwohnung.....	37
3.3.3	Neubauwohnung.....	38
3.3.4	Ertragssteuern / Verlustausgleichsmöglichkeit.....	41

3.3.5	Besteuerung der Wertsteigerung bei Verkauf.....	42
3.4.	Bauherrenmodelle.....	42
3.4.1	Unterscheidung kleiner Bauherr / Erwerber / großer Bauherr	44
3.4.2	Aufwandskategorien im Bauherrenmodell und steuerliche Auswirkungen.....	53
3.4.3	Ertragssteuern / Verlustausgleichsmöglichkeiten	57
4	INDIREKTE VERANLAGUNG.....	61
4.1.	Besteuerung von Kapitalgesellschaften	61
4.2.	Investmentfonds.....	62
4.2.1	Allgemeines, Arten, Formen	63
4.2.2	Ertragssteuern auf Gesellschaftsebene	64
4.2.3	Besteuerung der Wertsteigerung bei Verkauf.....	65
4.2.4	Verlustausgleich.....	66
4.2.5	Spekulationsgewinn und Spekulationsfrist	66
4.3.	Immobilienaktien	67
4.3.1	Allgemeines, Arten, Formen, Beispiele	67
4.3.2	Ertragssteuern.....	68
4.3.3	Besteuerung der Wertsteigerung bei Verkauf.....	68
4.4.	Wohnbauanleihen.....	69
4.4.1	Allgemeines, Arten, Formen, Beispiele	69
4.4.2	Besteuerung von Wohnbauanleihen	70
5	SCHLUSSFOLGERUNG.....	71

KURZFASSUNG	73
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	74
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	75
LITERATURVERZEICHNIS	76

1 EINLEITUNG: MOTIVATION

„Grund und Boden ist die sicherste und beste Wertanlage“ – seit Jahrhunderten eine viel gepriesene Redensart. In früheren Zeiten erfolgte ein Investment in Immobilien oft nur dadurch, dass ein Grundstück, ein Gebäude oder ganze Ländereien erworben wurden und in Besitz gehalten wurden. Durch die Wertsteigerung über die Jahre ergab sich automatisch die Vermehrung des Vermögens.

Heutzutage reicht das bloße Warten auf den Wertzuwachs meist nicht aus. Nur wenn das Immobilienvermögen auch regelmäßig Erträge abwirft bzw. nebenbei noch steuerliche Vorteile bietet, rentiert sich diese Art der Veranlagung. Doch dass damit oftmals auch ein enormes Risiko einhergeht, wird vielmals unterschätzt. Wer einen vergleichsweise hohen Ertrag mit seiner Immobilienveranlagung erwirtschaften will, wird ein höheres Veranlagungsrisiko in Kauf nehmen müssen, umgekehrt, wer ein sicheres Investment bevorzugt, wird weniger Ertrag erwarten dürfen. So eignen sich Immobilien natürlich als Beimischung in einem Vermögensportfolio. Doch als Sparbuchersatz, wie diese Art der Veranlagung in kürzerer Vergangenheit angepriesen wurde, darf es nicht gesehen werden.

Wer steuerliche Optimierungsmodelle, wie Sie v.a. in Kapitel 2 behandelt werden, in sein Portfolio aufnimmt, muss natürlich auch die Risiken, die diese bergen, sehen. So ist es schon geschehen, dass z.B. Steuerbegünstigungen rückwirkend durch die Finanzverwaltung aberkannt wurden. Genauso sind auch Erträge bei indirekten Immobilieninvestments mit Risiken behaftet. Als Beispiel sei auf Immobilienaktien verwiesen (Genaueres auch hier im Kapitel 3). Hierbei setzt sich der Wert des Immobilieninvestments v.a. aufgrund von Angebot und Nachfrage an der Börse zusammen. Obwohl der Geschäftserfolg einer Immobilienaktiengesellschaft auf Immobilien basiert, hängt der Wertzuwachs / -verlust des Investments kaum mit der Entwicklung des Immobilienportfolios zusammen.

Diese Arbeit gibt einerseits einen Überblick über die gängigsten Formen der Immobilienveranlagung und deren steuerliche Behandlung, sie dient andererseits auch, um auf die wesentlichen Risiken aufmerksam zu machen.

2 GRUNDLAGEN VON IMMOBILIENINVESTMENTS

Um einen Einblick in die Vermögensklasse der Immobilien zu erhalten wird in diesem Kapitel auf die wesentlichen Vor- und Nachteile von Immobilieninvestments, die Arten von Immobilieninvestments und der Besteuerung eingegangen.

Folgende wesentliche Merkmale kennzeichnen Immobilien und bilden daher Ansatzpunkte für besondere Kriterien der Anleger.

Vorteile:

- Kapitalsicherheit und Wertbeständigkeit: Immobilien korrelieren kaum mit Schwankungen am Aktien- oder Anleihenmarkt und sind so das ideale Investment für eine Beimischung in ein breit gestreutes Portfolio.
- Langfristig positive Relation zwischen Geldwert und Immobilienwert bzw. Realwertsicherung der Erträge durch Inflationsschutz: Mietverträge enthalten in der Regel eine Wertsicherungsklausel, die bei steigender Inflation eine Anhebung der Mieten sichert.
- Funktionierende Grundbuchsordnung sichert Transparenz und die rechtliche Grundlage: In Österreich besitzt das Grundbuch öffentlichen Glauben, sodass auf die Richtigkeit des Grundbuchsstands jedermann vertrauen kann.
- Spekulative Zusatzgewinne durch Knappheit von Grund und Boden sowie Lageexklusivität möglich.
- Steuerliche Möglichkeiten zur Optimierung des Durchschnittsteuersatzes.

Nachteile:

- Geringere Liquidität, v.a. bei kritischen Größen oder aufgrund rechtlicher Hintergründe (z.B. Zinshaus um € 10 Mio; nicht parifizierte Miteigentumsanteile).
- Geringere laufend Ausschüttung bzw. Renditen insbesondere im kurzfristigen Bereich.
- Konjunkturelle Einflüsse wirken sich in stärkeren Schwankungen aus (z.B. nach einem Bauboom).
- Hohes Bewirtschaftungs-Know-how erforderlich (Marktkenntnisse, rechtliche Rahmenbedingungen; ...).
- Immobilien stehen oft im Spannungsfeld gesellschaftspolitischer und wirtschaftspolitischer Interessen und sind daher in höherem Maße politischer und öffentlicher Einflussnahme ausgesetzt (z.B. steuerliche Behandlung; Umwidmungen; ...).
- Bei direkten Immobilieninvestments im Privatvermögen kann sich die Besteuerung von Erträgen mit dem Spitzensteuersatz (entsprechend der Progressionsstufe) nachteilig auswirken.

2.1. Arten von Immobilieninvestitionen

Immobilienveranlagungen lassen sich je nach Sichtweise in verschiedene Gruppen gliedern:

- Nach Renditegesichtspunkten.
- Nach Rechtsformen.
- Nach der „Börsenfähigkeit“ (wird das Investment an der Börse gehandelt oder nicht).

- Nach der Sicht des privaten Immobilieninvestors.

Da in der vorliegenden Arbeit im Besonderen auf die ertragssteuerliche Komponente von Immobilieninvestments im Privatvermögen eingegangen wird, wird auch die Gliederung nach der Sicht des privaten Immobilieninvestors vorgenommen¹:

Direkte Investments

gewähren unmittelbares, auf den Namen intabuliertes grundbücherliches Eigentumsrecht des Anlegers auf eine Immobilie.

Indirekte Investments

gewähren einen schuldrechtlichen Anspruch auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals inklusive einer fixen oder gewinnabhängigen Verzinsung. Sie sind je nach Ausgestaltung des Kontrakts mehr oder weniger durch Immobilien „sichergestellt“ („unterlegt“) oder rein schuldrechtlich.

Bei indirekten Investments kann weitergehend noch in handelbare und nicht handelbare Investments unterschieden werden, wobei erstere mit meist tagesaktuellen Kursen entweder direkt an der Börse oder über ein Bankinstitut gekauft oder verkauft werden können. Beispiele dafür wären etwa: Immobilienaktien (blanko), Immobilieninvestmentfondsanteile (unterlegt), Wohnbauanleihen (unterlegt), Genussscheine (blanko). Nicht handelbare Investments werden oft auch als illiquide Immobilieninvestments bezeichnet und umfassen v.a. verbrieft Veranlagungen in Form

¹ Vgl. Eisenmagen 2006: 4

von Gesellschafts- oder sonstigen Vertragsrechten (seltener Wertpapieren), die während der Investitionsdauer nicht oder wirtschaftlich nicht sinnvoll übertragen werden können.

Mit der Wahl des Instruments ist gleichzeitig auch eine bestimmte rechtliche und steuerliche Behandlung verbunden. So macht es schon beim direkten Erwerb eines Objektes einen großen Unterschied, ob ein so genannter Share Deal (= der Kauf von Unternehmensanteilen) oder ein Asset Deal (= Kauf des konkreten Objektes) erfolgt. Bei Letzterem werden in der Regel stille Reserven aufgedeckt, die der Verkäufer des Objektes versteuern muss. Bei Ersterem werden vom Käufer latente Steuern mit übernommen. Diese Effekte werden üblicherweise auch Einfluss auf die Preisfindung haben.

Bei den indirekten Investmentformen hat der Investor bei einer meist kleineren Stückelung die Wahl zwischen Aktien, Aktien-(Dach-)Fonds, Immobilieninvestmentfonds, Spezialfonds und geschlossenen Immobilieninvestments. Alle diese Investitionsformen unterliegen jeweils einer etwas anderen steuerlichen Behandlung. So wundert es nicht, dass die steuerliche Beurteilung ebenfalls einen großen Einfluss auf die Vorteilhaftigkeit und damit auf den Nettoertrag einer Immobilienanlage hat.

Je nach Zutreffen bestimmter Parameter ergeben sich dazu zahlreiche Fragen. Hier seien nur einige steuerliche Gesichtspunkte angeführt, die ein Investor bei seiner Anlageentscheidung berücksichtigen sollte:

- Werden die Objekte bzw. Anteile im Privatvermögen oder Betriebsvermögen gehalten?
- Ist der Investor eine Privatperson, eine Kapitalgesellschaft oder eine Privatstiftung?
- Handelt es sich um inländische Objekte oder ausländische Objekte?
- Welcher Staat hat bei Auslandsinvestments das Besteuerungsrecht auf die Einkünfte?

- Ist die Rechtsform geeignet, bestimmte Besteuerungswirkungen abzuschirmen?
- Werden Ausschüttungen getätigt und werden sie der Besteuerung unterzogen?
- Sind Werbungskosten absetzbar?
- Welche umsatzsteuerliche Behandlung ergibt sich mit dem Investment?

2.2. Besteuerung

Der Einkommensteuer unterliegt das von einer natürlichen Person erzielte Einkommen. Dabei ist zwischen unbeschränkter und beschränkter Steuerpflicht zu unterscheiden. Unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind alle natürlichen Personen, die einen Wohnsitz² oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt³ im Inland haben. Die unbeschränkte Einkommensteuerpflicht umfasst das gesamte Welteinkommen eines Steuerpflichtigen.

Das Einkommen definiert sich im österreichischen Einkommensteuergesetz (EStG) nach den dort abschließend aufgezählten sieben Einkunftsarten. Vermögensvermehrungen, die nicht unter eine der sieben Einkunftsarten fallen, sind nicht steuerpflichtig.

Innerhalb der Einkunftsarten ist zwischen den betrieblichen und den außerbetrieblichen Einkunftsarten zu unterscheiden. Bei den betrieblichen Einkunftsarten handelt es sich um die Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, die Einkünfte aus selbständiger Arbeit

² Einen Wohnsitz im Sinne der Abgabenvorschriften hat jemand dort, wo er eine Wohnung unter Umständen innehat, die darauf schließen lassen, dass er die Wohnung beibehalten und benutzen wird (§ 26 Abs. 1 BAO).

³ Den gewöhnlichen Aufenthalt hat jemand dort, wo er sich unter Umständen aufhält, die erkennen lassen, dass er an diesem Ort nicht nur vorübergehend verweilt. Dauert der Aufenthalt im Inland länger als sechs Monate, so ist jedenfalls von einem gewöhnlichen Aufenthalt im Inland und damit von unbeschränkter Steuerpflicht auszugehen (§ 26 Abs. 2 BAO).

und um die Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Bei den außerbetrieblichen Einkunftsarten handelt es sich um die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit, die Einkünfte aus Kapitalvermögen, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und um die sonstigen Einkünfte i. S. d. § 29 EStG.

Befinden sich Immobilien im Vermögen von Kapitalgesellschaften, wie dies meist bei indirekten Immobilieninvestments der Fall ist, ist für die Besteuerung zum Teil nicht das Einkommensteuergesetz, sondern das Körperschaftsteuergesetz (KStG) maßgeblich (vgl. dazu Kapitel 4.1. usw. Besteuerung von Kapitalgesellschaften).

Im Rahmen dieser Arbeit wird hinsichtlich der Besteuerung von Immobilien auf der Ebene natürlicher Personen einerseits auf die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie andererseits auf die zu den sonstigen Einkünften gehörenden Spekulationsgeschäfte i. S. d. § 30 EStG eingegangen.

3 Direkte Veranlagung

Unter direkten Investments versteht man, wie schon erwähnt, Veranlagungen in einzelne Immobilien, wie Eigentumswohnungen, Zinshäuser, Vorsorgewohnungen, Bauherrenmodelle, usw. Der Unterschied zu indirekten Investments liegt darin, dass man bei direkten Veranlagungen im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist.

3.1. Ertragsbesteuerung von direkten Investments

Bei der Versteuerung von direkten Immobilieninvestments sind in erster Linie die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten) zu versteuern. Der Verkaufserlös direkter Investments ist in erster Linie in Fällen des Spekulationsgewinnes zu berechnen, worauf Näher im Kapitel 3.1.2 eingegangen wird.

In beiden Fällen ist das steuerliche Ergebnis durch Ermittlung des Überschusses der Einnahmen über die Werbungskosten zu errechnen. Einnahmen liegen dabei vor, wenn dem Steuerpflichtigen Geld oder geldwerte Vorteile (insbesondere Sachleistungen) als Gegenleistung im Rahmen einer Einkunftsart zufließen. Als Werbungskosten gelten sämtliche Ausgaben und Aufwendungen, die in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Erzielung der Einkünfte stehen. Dagegen können Aufwendungen für die private Nutzung von Immobilien durch den Steuerpflichtigen nicht als Werbungskosten abgezogen werden.

3.1.1 Vermietung und Verpachtung

Im Katalog des § 28 Abs. 1 EStG 1988 sind die einzelnen Einkünfte, die unter diese Einkunftsart fallen, aufgezählt. Dazu zählen unter anderem die *Einkünfte aus der*

Vermietung und Verpachtung von unbeweglichen Vermögen und von Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen⁴.

Als unbewegliches Vermögen werden unbebaute Grundstücke, Gebäude, Gebäudeteile, Wohnungen, Eigentumswohnungen usw. bezeichnet. Unter grundstücksgleichen Rechten sind v.a. das Baurecht anzusehen. Aber auch die Einräumung von dinglichen Nutzungsrechten, so genannte Fruchtgenussrechte, werden unter dieser Einkunftsquelle subsumiert.

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu versteuern. Da die Einnahmen grundsätzlich der Umsatzsteuer unterliegen, kann die Überschussrechnung nach der Brutto- oder nach der Nettomethode erfolgen. Da in dieser Arbeit nicht näher auf die Umsatzsteuerhandhabung eingegangen wird, wird an dieser Stelle nur darauf verwiesen.

Einnahmen

- Mietzins und Nebenleistungen

Alles, was der Eigentümer dem Mieter zur Gebrauchsüberlassung verrechnet, zählt im steuerrechtlichen Sinn als Einnahme, auch wenn diese z.B. mietrechtlich nicht oder nur teilweise verrechnungspflichtig sind. Dazu zählen u.a. Einnahmen zur Benützung der Zentralheizung, der Gartenbenützung, Einnahmen für Nebenleistungen wie beispielsweise Schwimmbadbenützung⁵, Garagen- oder Abstellplatzvermietung, wie auch eventuelle Erhaltungsbeiträge, entgeltliche Einräumungen von Vorkaufsrechten, Weitergaberechten, Dienstbarkeiten, Schadenersatzleistungen,

⁴ Vgl. EStG.1988, § 28(1)1

⁵ Vgl. Quantschnigg / Schuch: ESt-HB, § 28 Rz 9 (BP)

- Mietvorauszahlungen, Ersatz von Aufwendungen

Bei Mietvorauszahlungen ist hinsichtlich des Zeitpunktes der steuerlichen Erfassung zu unterscheiden in Vorauszahlungen, die in die Verfügungsmacht des Vermieters übergehen und nicht rückzuzahlen sind und jene, die bei vorzeitiger Beendigung des Mietvertrages anteilig zurück gezahlt werden. Die Mietvorauszahlungen sind nach Maßgabe des Zuflusses zu versteuern, Vorauszahlungen sind mit Darlehen gleich zu setzen und werden verteilt über die Laufzeit der Vorauszahlung versteuert.

Der Ersatz von Aufwendungen an den Vermieter führen ebenfalls zu Einnahmen aus der Vermietung. Dabei muß man allerdings unterscheiden, ob es sich um Ablösen für bewegliches Mobiliar handelt oder um eine Investitionsablöse für Gebäudebestandteile und unbewegliches Mobiliar (wie z.B. für Dachbodenausbauten, Badezimmer, Einbau von Zentralheizung, ...). Ersteres fällt idR. unter Veräußerung von beweglichem Privatvermögen und ist somit steuerlich unbeachtlich, wohingegen Ablösen für Gebäudeteile als steuerpflichtige Einnahme im Rahmen der Vermietung angesehen werden.

Abstandszahlungen nach § 10 MRG sind steuerlich gesondert zu behandeln⁶. Werden Sie nur an den scheidenden Mieter bezahlt, sind sie über 10 Jahre verteilt abzusetzen. Zahlt hingegen der neue Mieter wiederum diese Ablöse an den Vermieter, liegt eine Einnahme vor.

- Betriebskosten

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung können bei mietengeschützten Objekten, die der Verrechnungspflicht nach § 21 MRG unterliegen, die Betriebskosten auf der Einnahmen- und Ausgabenseite, soweit sie bei Vermieter Durchlaufposten darstellen, außer Ansatz gelassen werden⁷. Bei Objekten, die dem freien Mietzins

⁶ Kohler / Wakounig (2002): 176

⁷ Vgl. EStR (2000): 6412

unterliegen, müssen Betriebskosten bei den Einnahmen, wie auch bei den Werbungskosten aufscheinen. Bei nicht voll vermieteten Gebäuden kann es wiederum durch die vorübergehende Bezahlung der Betriebskosten durch den Hauseigentümer zu erhöhten Werbungskosten kommen.

Von diesen Einnahmen werden die Werbungskosten abgezogen, sodass sich der zu versteuernde Überschuss der Einkunftsklasse ergibt.

Werbungskosten

Zu den Werbungskosten im Bereich Vermietung und Verpachtung zählen alle Aufwendungen (z.B. AfA) und Ausgaben, die im Zusammenhang mit der Erhaltung, Erwerbung und Sicherung der vermieteten Liegenschaft stehen. Die Werbungskosten sind im Jahr der Bezahlung sofort abzugsfähig und mindern somit den Gewinn im Jahr des Anfallens. Dazu zählen u.a.:

- Zinsen und Finanzierungsnebenkosten für Darlehen zur Finanzierung der Immobilie
- Kosten für Beratung, soweit kein Zusammenhang mit Anschaffungs- und Herstellkosten besteht
- Maklergebühren im Zusammenhang mit der Vermittlung von Mietern
- Betriebskosten wie Versicherung, Reinigung, Müll, Grundabgabe, Hausverwalterhonorar, usw.
- Anschaffungskosten: Diese sind über die AfA auf die Restnutzungsdauer verteilt abzuschreiben. Selbes gilt auch bei steuerlichen Begünstigungen.
- Herstellungsaufwand: Grundsätzlich sind die Herstellungskosten zu aktivieren und über die AfA auf die Restnutzungsdauer abzuschreiben. Erhöhte Abschreibung kann nach § 28 Abs. 3 EStG im Rahmen der 1/10 bzw. 1/15 Abschreibung in Anspruch genommen werden.

- **Erhaltungsaufwand:**
- **Instandhaltung:** Entweder sofort als Werbungskosten absetzbar oder über Antrag auf 10 Jahre verteilt abzuschreiben.
- **Instandsetzung:** Verteilung über 10 Jahre bzw. bei nicht zu Wohnzwecken genutzten Objekten auch sofort.

Wie erwähnt setzen sich die Werbungskosten einerseits aus Aufwendungen und andererseits aus Ausgaben zusammen.

Der Begriff der Aufwendungen wird im Steuerrecht als Synonym für bilanzielle Abschreibeposten verwendet. Im Zusammenhang mit der Berechnung der Werbungskosten ist es somit v.a. bei den Anschaffungs- und Herstellkosten von Nöten, so genannte Abschreibungen („Absetzung für Abnutzung“ bzw. AfA) zu berechnen. Der jährliche AfA-Betrag vermindert sodann die Einkünfte eines jeden Kalenderjahres.

Abschreibung für Abnutzung

- **Anschaffungskosten**

Die Anschaffungskosten beinhalten einerseits die reinen Kaufkosten, andererseits aber auch die mit dem Kauf in Verbindung zu bringenden Nebenkosten, wie Notariatskosten, Grunderwerbssteuer, Schätzungskosten, Finanzierungskosten, usw. Vorsicht ist bei den Abbruchkosten geboten, weitere Details dazu siehe unten.

Die Anschaffungskosten werden je nach Immobilientyp aufgeteilt in Anschaffungskosten für Grund und Boden und Anschaffungskosten für Gebäude. Ist im Kaufvertrag keine Teilung vorhanden, und auch nicht in einem Schätzgutachten ersichtlich, sind

Schätzwerte heranzuziehen. Auch die Kosten für dieses Schätzgutachten gehören zu den Anschaffungskosten.⁸

Je nach Zustand des Gebäudes wird ein Anteil von Grund und Boden von 20%⁹ bis 30% des Gesamtkaufpreises von Seiten der Finanzverwaltung anerkannt.¹⁰ In sehr guten Lagen kann jedoch der Anteil des Grundes auch noch höher liegen.

Da Grund und Boden nicht abnutzbar ist, wird dieser auch nicht abgeschrieben. Die Kosten für das Gebäude und dessen Nebenkosten werden je nach Immobilientyp bzw. Zustand und Umfang des Gebäudes über die Restnutzungsdauer abgeschrieben. In der Regel sind das gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG grundsätzlich bis zu 1,5 % der Bemessungsgrundlage pro Kalenderjahr. Dies entspricht einer Nutzungsdauer von etwa 67 Jahren. Der 1,5%ige Satz ist unabhängig davon anzuwenden, zu welchen Zwecken das vermietete Gebäude vom Mieter genutzt wird. Auch ist der 1,5%ige Satz unabhängig davon anzuwenden, ob das Gebäude schon zuvor zur Einkünfteerzielung genutzt wurde. Wird das Gebäude in einem Kalenderjahr weniger als ein halbes Jahr zur Vermietung genutzt, so hat die Absetzung nur zur Hälfte zu erfolgen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung bestehen jedoch keine Bedenken bei Gebäuden, die vor 1915 erbaut wurden, auch ohne Vorlage eines Gutachtens einen AfA-Satz von bis zu 2 % (Nutzungsdauer von 50 Jahren) anzuwenden¹¹.

Wenn die Lebensdauer des Gebäudes durch ein Sachverständigengutachten als kürzer ermittelt wird, kann auch eine noch höhere AfA angesetzt werden. Auch bei Gebäuden,

⁸ vgl. VwGH 12.5.1967, 1302/66

⁹ Vgl. EStR 2000 Rz 6447

¹⁰ vgl. Stingl/ Nidetzky (2007): Kap. 13.3.1.3.1

¹¹ Vgl. EStR 2000 Rz 6444

die in Leichtbauweise errichtet wurden, wird ohne Vorlage eines Gutachtens eine Nutzungsdauer von mindestens 25 Jahren (4%) anerkannt¹².

Wird ein abbruchreifes Gebäude erworben, gehören die Abbruchkosten zu den Anschaffungskosten des Grund und Bodens, und sind steuerlich nicht zu aktivieren. Wird jedoch ein noch benutzbares Gebäude mit der Absicht, es abzureißen, erworben, gehören die Abbruchkosten und der Restwert des abgerissenen Gebäudes zu den Herstellungskosten des neuen Gebäudes (so genannte Opfertheorie)¹³.

Wird ein Gebäude unentgeltlich (insbesondere durch Erbschaft oder Schenkung) erworben und wurde es vom Rechtsvorgänger im Zeitpunkt des unentgeltlichen Erwerbs zur Vermietung und Verpachtung genutzt und wird es vom Erwerber weiterhin vermietet, so sind für Zwecke der AfA wahlweise der Einheitswert für den letzten Feststellungszeitpunkt vor dem unentgeltlichen Erwerb oder die fiktiven Anschaffungskosten zu Grunde zu legen.

Laut §16 (1) 8d EStG können auch bei erstmaliger Vermietung die fiktiven Anschaffungskosten angesetzt werden.

- Beschleunigte Absetzung

Beschleunigt können in erster Linie Baukosten abgeschrieben werden. Bei den Baukosten muss zwischen Erhaltungsaufwand (geregelt im § 28 Abs. 2 EStG) und Herstellungsaufwand (geregelt im § 28 Abs. 3 EStG) unterschieden werden.

¹² Vgl. Stingl: Seminarunterlagen zum Seminar Steuerfragen bei Vermietung (2007): 20

¹³ vgl. EStR 2000, Rz 2618

Der Erhaltungsaufwand unterteilt sich wiederum in Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand.

Instandhaltungsaufwand liegt grundsätzlich bei laufend anfallenden Reparaturarbeiten vor, wobei weder wesentlichen Teile des Gebäudes erneuert werden dürfen, noch dadurch die Nutzwerte oder die Restnutzungsdauer des Gebäudes verändert werden darf. Dazu zählen z.B. Arbeiten wie: laufende Wartungsarbeiten; Reparaturen, auch wenn diese nicht jährlich anfallen; Ausmalen des Stiegenhauses und Räume von Allgemeinflächen; Erneuerung des Außenputzes; Ausbesserung von Sturm- und Hagelschäden; usw.¹⁴

Diese Instandhaltungsaufwendungen sind Werbungskosten und als solche grundsätzlich im Jahr ihres Abflusses steuerlich geltend zu machen. Nicht regelmäßig jährlich anfallende Instandhaltungsaufwendungen können jedoch über Antrag des Steuerpflichtigen auf zehn Jahre verteilt abgesetzt werden. Dies kann insbesondere dann steuerlich vorteilhaft sein, wenn die Aufwendungen entsprechend hoch sind und deshalb nicht zur Gänze verwertet (mit entsprechend hohen Einnahmen verrechnet) werden können.

Dem gegenüber steht der Instandsetzungsaufwand, welcher bei Wohngebäuden zwingend über 10 Jahre (1/10-Absetzung) abgeschrieben werden muss.

Instandsetzungsaufwand ist dann anzusetzen, wenn sich durch die Baumaßnahme wesentliche Teile des Gebäudes verändern, oder dadurch die Nutzwerte oder die Restnutzungsdauer des Gebäudes wesentlich (mehr als 25%) verändert werden.

Instandsetzungsaufwand liegt insbesondere vor, wenn es sich um eine der folgenden Maßnahmen, wie z.B. Austausch von Dach, Dachstuhl oder Unterböden; Austausch von Stiegen, Zwischenwänden und Zwischendecken; Austausch von Liftanlagen; Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- und Heizungsinstallationen, sowie Heizungsanlagen;

¹⁴ Vgl. EStR 2000 Rz 6467

Trockenlegung von Mauern; Kanalanschlüssen oder Austausch von Sanitärinstallationen; handelt.

Weiters werden energiesparende Investitionen als Instandsetzungsaufwand angesehen (Einbau von Solaranlagen und Wärmepumpen, Umstellung auf Fernwärmeversorgung, ...) ¹⁵.

Herstellungsaufwand liegt hingegen vor, wenn es sich um die erstmalige Neuerrichtung eines Gebäudes (Neubau) handelt oder es zu einer wesensmäßigen Veränderung des Gebäudes kommt. Somit liegt nicht nur bei Neubauprojekten Herstellungsaufwand vor, sondern auch im Bereich von Sanierungsmodellen.

Zu den Herstellungsaufwendungen zählen laut Einkommensteuerrichtlinien folgende Maßnahmen ¹⁶: Aufstockung; Zusammenlegung von Wohnungen; Erstmaliger Einbau von Zentralheizungen, Aufzugsanlagen; Versetzen von Zwischenwänden; Kategorieanhebung; Veränderung von Gebäudeteilen (Versetzen von Türen); usw.

Grundsätzlich ist der Herstellungsaufwand auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes abzuschreiben, somit meist mit einer AfA von 1,5% auf 67 Jahre. Gemäß § 28 Abs. 3 EStG gibt es jedoch Möglichkeiten, Herstellungsaufwendungen begünstigt abzuschreiben. Dieser begünstigte Herstellungsaufwand kann dann auf Antrag auf 15 Jahre verteilt, anstatt auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes, abgeschrieben werden.

Um jedoch in den Genuss dieser begünstigten Abschreibung zu gelangen, muss eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein: ¹⁷

¹⁵ vgl. Kohler/ Wakounig (2002): 248

¹⁶ vgl. Stingl/ Nidetzky (2007): Kap. 6.4

¹⁷ vgl. EStR 2000, Rz 6480ff

- Aufwendungen nach §§ 3 bis 5 Mietrechtsgesetz, wenn das Objekt den mietrechtlichen Bestimmungen für die Beschränkung der Hauptmietzinse unterliegt. Dies gilt somit nur für Objekte, die dem Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen. Solche Aufwendungen sind nützliche Verbesserungen, wie zum Beispiel der Einbau eines Liftes, eine Wohnungszusammenlegung oder die Errichtung einer Waschküche. Diese Herstellungsaufwendungen können auf nur 10 Jahre oder 15 Jahre verteilt abzuschreiben. Werden die Maßnahmen mithilfe einer gesetzlich angeordneten Mieterhöhung durchgeführt, können die Aufwendungen auf die Dauer der Mieterhöhung, mindestens aber auf 10 Jahre abgesetzt werden. Gesetzlich erhöhte Mieten oder erhöhte Zwangsmieten sind z.B. vom Gericht festgelegt oder Mieterhöhungen im Rahmen einer Sockelsanierung gemäß § 18 Mietrechtsgesetz.
- Öffentlich geförderte Sanierungsmaßnahmen, wenn eine Förderungszusage nach dem Wohnhaussanierungsgesetz, dem Startwohngesetz oder Landesgesetzen über die Wohnhaussanierung vorhanden ist.

Sollte die Förderungszusage auch nur einen Teil des Gebäudes betreffen, kann der gesamte Herstellungsaufwand begünstigt auf 15 Jahre abgesetzt werden.

Sanierungsaufwendungen, welche nicht den Wohnraum betreffen, sind im Sinne des § 28 Abs. 3 Z 2 EStG nicht von der Begünstigung erfasst.

Sollten die Aufwendungen nur die Schaffung eines Dachbodenausbaus betreffen, ohne Vornahme von weiteren Sanierungsmaßnahmen, sind diese nicht begünstigt abzuschreiben, sondern auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu verteilen. Die Förderungszusage ist jedoch dann von Bedeutung, wenn z.B. der Dachboden im Zusammenhang mit einer allgemeinen Gebäudesanierung ausgebaut wird.

Unterliegt das Gebäude auch gleichzeitig dem Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, ist die Förderungszusage für eine begünstigte Abschreibung nicht von Bedeutung.

- Sanierungen nach § 19 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes: Hierfür ist eine ausdrückliche Bestätigung des Bundesdenkmalamtes erforderlich, dass die

Herstellungskosten im Interesse der Denkmalpflege erfolgen. Eine formale Bestätigung des Denkmalamtes, das gegen die Baumaßnahme aus denkmalschützerischer Sicht keine Einwände bestehen, reicht jedoch nicht aus.¹⁸

3.1.2 Verkauf

Wird ein Mietobjekt, bei dem Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt werden, verkauft, dann führt dies wie bei jeder anderen Veräußerung von Privatvermögen zu einer steuerlich unbeachtlichen Vermögensumschichtung.

Steuerliche Auswirkungen beim Verkauf von Immobilieninvestments ergeben sich allerdings in folgenden Fällen:

- bei Veräußerung innerhalb der Spekulationsfrist von 10 bzw. 15 Jahren¹⁹. In diesem Fall ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös einerseits und den Anschaffungskosten und den Werbungskosten andererseits als sonstige Einkünfte iSd. § 2 Abs. 3 Z 7 bzw § 29 ff zu versteuern.

Bei unbebauten Grund und Boden vermindern sich die Einkünfte nach Ablauf von fünf Jahren seit seiner Anschaffung um jährlich 10%.

Bei Objekten, die dem Verkäufer in den letzten 2 Jahren als Hauptwohnsitz dienten, können diese, nach Ablauf der 2 Jahre steuerfrei veräußert werden. Wichtig dabei ist die durchgehende private Nutzung einerseits und der Bezug innerhalb von 6 Monaten oder

¹⁸ vgl. Kohler/ Wakounig (2002): 260

¹⁹ Vgl. § 30 EStG

nach in angemessener Zeit erfolgter Instandsetzung andererseits²⁰. Hier verkürzt sich die Spekulationsfrist von 10 auf 2 Jahre.

Einen besonderen Ausnahmetatbestand (neben der Hauptwohnsitzbefreiung) gibt es im Bereich des großen Bauherrn, da es sich hierbei meist um selbst hergestellte Gebäude handelt, die von der Spekulationsbesteuerung auf Gebäude ausgenommen sind. Somit ist der auf das Gebäude entfallende Gewinn bei selbst hergestellten Gebäuden steuerfrei, der auf Grund und Boden entfallende Teil muss jedoch sehr wohl versteuert werden.

- Bei in der Vergangenheit abgesetzten oder noch laufenden Zehntel- oder Fünfzehntelabsatzungen für Herstellungsaufwand²¹:

In diesem Fall verlängert sich die Behaltdauer auf 15 Jahre. Wird das Gebäude davor auf eine andere Person übertragen oder abverkauft, so müssen „besondere Einkünfte“ gemäß § 28 Abs 7 EStG versteuert werden. Als zu versteuernder Betrag gilt die Differenz zwischen den tatsächlich abgesetzten Teilbeträgen und der AfA.

Bei Erwerb von Todes wegen (Erbe, Schenkung auf den Todesfall, ...) geht die Zehntel- bzw. Fünfzehntelabschreibung auf den Rechtsnachfolger über, wenn dieser die AfA vom Einheitswert berechnet. Macht jedoch der Erbe vom Wahlrecht Gebrauch und zieht zur Berechnung der Abschreibung die fiktiven Anschaffungskosten heran, so muß er auf die Fortführung der beschleunigten Abschreibung verzichten.

Bei entgeltlichen Erwerben oder unentgeltlichen Übertragungen unter Lebenden gehen die Absatzungen für Instandsetzung und / oder Herstellungsaufwand verloren und können nicht übertragen werden.

²⁰ Vgl. § 30 Abs 2 Z 1 EStG

²¹ Vgl. § 28 Abs 7 EStG

Um die oft nachteiligen steuerlichen Folgen der Schenkung der Liegenschaft für den Geschenkgeber zu vermeiden, besteht die Möglichkeit der Schenkung unter Vorbehalt des Fruchtgenusses (=der Einkünfte).

3.1.3 Verlustausgleich

Laut § 2 Abs 2 EStG ist das Einkommen der „Gesamtbetrag der Einkünfte aus den in § 2 Abs 3 EStG aufgezählten Einkunftsarten nach Ausgleich mit Verlusten, die sich aus den einzelnen Einkunftsarten ergeben, ...“.

Unter Verlustausgleich versteht man somit die Möglichkeit, negative Einkünfte einer Person, mit positiven Einkünften, in derselben oder einer anderen Einkunftsart aufzurechnen. Eine Aufrechnung zwischen mehreren Steuerpflichtigen (z.B. Ehepartnern) ist im österreichischen Steuerrecht nicht vorgesehen.²²

Weiters sind Verluste, welche nicht aus einer der sieben Einkommensarten stammen, für den Verlustausgleich gemäß § 2 Abs 2a EStG nicht relevant.

Nach einem innerbetrieblichen Verlustausgleich ist zunächst die Aufrechnung innerhalb der Einkunftsart durchzuführen (horizontaler Verlustausgleich). Sollte nach dieser horizontalen Aufrechnung innerhalb einer Einkunftsart noch ein Verlust vorhanden sein, kann dieser mit Gewinnen (positiven Einkünften) einer anderen Einkunftsart ausgeglichen werden (vertikaler Verlustausgleich).²³

Es gibt jedoch im österreichischen Einkommensteuergesetz einige Ausnahmen, das so genannte Verlustausgleichs- und Vortragsverbot (§ 2 Abs. 2a EStG 1988 und § 18 Abs. 6 und 7 EStG 1988) für negative Einkünfte aus Beteiligungen an Gesellschaften, wenn das Erzielen steuerlicher Vorteile im Vordergrund steht.

²² vgl. Prechtl (2005): 21

²³ vgl. Doralt/ Ruppe (2003): 238

Dies ist insbesondere der Fall, wenn^{24, 25}:

- „der Erwerb oder das Eingehen derartiger Beteiligungen allgemein angeboten wird“
- „und auf der Grundlage des angebotenen Gesamtkonzeptes aus derartigen Beteiligungen ohne Anwendung dieser Bestimmung Renditen erreichbar wären, die nach Steuern mehr als das Doppelte der entsprechenden Renditen vor Steuern betragen“²⁶.

Der Hinweis auf eventuelle Verluste aus dieser Beteiligung (aus reinen Haftungsgründen) in einem Prospekt stellt noch keine Bewerbung von Steuervorteilen dar, und fällt somit nicht unter das Verlustausgleichsverbot.

Wenn eine Person eine Immobilie im Alleineigentum erwirbt, oder sich von Anfang an für eine oder mehrere Eigentumswohnungen entscheidet²⁷, ist jede Eigentumswohnung für sich eine Einkunftsquelle und es liegt keine von § 2 Abs. 2a EStG angesprochenen Beteiligung vor.

3.2. Besondere Versteuerung bei Liebhaberei

„Aus der positiven Umschreibung der Einkünfte als Gewinn bzw. als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten in § 2 Abs. 4 EStG ist abzuleiten, dass nur jene Einkunftsquellen einkommensteuerrechtlich zu berücksichtigen sind, die auf Dauer gesehen zu einem Gesamtgewinn bzw. Gesamtüberschuss führen. Andernfalls ist

²⁴ vgl. Stingl/ Nidetzky (2007): Kap. 13.3.1.1

²⁵ Vgl. Kohler / Wakounig (2002): 23

²⁶ EStG (1988)

²⁷ vgl. Kohler / Wakounig (2002): 27

Liebhabelei (Voluptuar) gegeben. Die damit verbundenen Verluste (bzw. Verlustanteile) sind steuerlich weder ausgleichs- noch vortragsfähig²⁸.

Aus der Umschreibung des Begriffs Liebhabelei kann also abgeleitet werden, dass nur jene Tätigkeiten als Einkunftsquelle in Betracht kommen und in der Einkommenssteuer zu berücksichtigen sind, welche auch auf Dauer zu einem Gewinn führen.

Wirft eine Tätigkeit oder ein Betrieb auf Dauer Verluste ab, ist zu kontrollieren, ob der Steuerpflichtige diese Tätigkeit nicht nur aus privaten Motiven aufrecht erhält und somit nicht zu Verlustzuweisungen berechtigt ist. In diesem Fall sind die Verluste aus dieser Tätigkeit nicht mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgleichbar und somit einkommenssteuerlich (aber auch im Bereich der Umsatzsteuer, auf die hier in dieser Arbeit nicht näher eingegangen wird) nicht relevant.

Diese Tätigkeiten aus rein privater Natur werden in der Rechtsprechung Liebhabelei genannt.

Die rechtlichen Grundlagen für die Beurteilung, ob eine Tätigkeit als Liebhabelei oder als Einkunftsquelle zu betrachten ist, sind in der Liebhabeleiverordnung von 1993 festgelegt (BGBl. Nr. 33/1993). Eine Novellierung dieser Verordnung wurde 1997 durchgeführt (LVO II), welche insbesondere auch den Bereich der Vermietung von Eigentumswohnungen betraf (BGBl. Nr. 33/1993 idF. BFBl. II Nr. 358/1997)²⁹.

Weiters wurden im Dezember 1997 vom Bundesministerium für Finanzen die „Richtlinien zur Liebhabeleibeurteilung“ (LRL 1997) herausgebracht. Diese umfangreichen Richtlinien basieren vom Aufbau, wie auch vom Inhalt her, auf dem ersten Liebhabeleierlass vom 5. Juni 1990, AÖFV 1990/197 (LHE I) und ersetzen sämtliche zuvor ergangenen Erlässe.

²⁸ EStR 2000, Rz 102

²⁹ Vgl. Kohler / Wakounig (2002): 31

Die Liebhabereiverordnung unterscheidet grundsätzlich drei verschiedene Tätigkeiten:³⁰

- Betätigungen mit Annahme einer Einkunftsquelle (§ 1 Abs. 1 LVO 1993).
- Betätigungen mit Annahme von Liebhaberei (§ 1 Abs. 2 LVO 1993).
- Betätigungen mit unwiderlegbarer Einkunftsquelleneigenschaft (§ 1 Abs. 3 LVO 1993).

Im Bereich der Vermietung und Verpachtung sind jedoch nur die Punkte „Betätigungen mit Annahme einer Einkunftsquelle“, bzw. „Betätigungen mit Annahme von Liebhaberei“ relevant.

Die Liebhabereiverordnung unterscheidet in diesem Bereich zwischen Einkunftsvermutung (große Vermietung) und Liebhabereivermutung (kleine Vermietung):

Die Trennung von großer und kleiner Vermietung wird vom Verwaltungsgerichtshof allerdings nicht geteilt. Er unterscheidet in seinen Entscheidungen nicht zwischen „großer“ und „kleiner“ Vermietung.³¹

3.2.1 Große Vermietung

In den Geltungsbereich der Bestimmungen der „großen Vermietung“ fällt die Überlassung von Gebäuden mit mindestens drei Wohneinheiten, sofern es sich nicht um Wohnungseigentum oder Eigentum an Mietwohngrundstücken mit qualifizierten

³⁰ LRL (1997): 5

³¹ vgl. Stingl/ Nidetzky (2007): Kap. 13.3.1.5.1

Nutzungsrechten (Quasi-Wohnungseigentum) handelt.³² Unter Überlassung wird in diesem Fall die Vermietung und Verpachtung verstanden.

Quasi-Wohnungseigentum liegt vor, wenn zwischen den Miteigentümern eine Nutzungsvereinbarung vorliegt, die den jeweiligen Miteigentümern eine wohnungseigentümerähnliche Stellung zukommen lässt. Der Unterschied zum echten Wohnungseigentum ist nur, dass der echte Wohnungseigentümer eine grundbücherliche Sicherheit mit einem Parifikat hat.³³

Gemäß der Liebhabereiverordnung fallen Tätigkeiten im Bereich der Großen Vermietung unter die Einkunftsquellenvermutung, und nicht unter die Liebhabereivermutung. Der Steuerpflichtige muss in diesem Fall gegenüber der Finanzverwaltung die Liebhaberei nicht widerlegen, da von einer Einkunftsquelle ausgegangen wird.

3.2.2 Kleine Vermietung

Liebhaberei ist gemäß § 1 Abs. 2 Liebhabereiverordnung anzunehmen, wenn die Verluste entstehen:³⁴

- aus der Bewirtschaftung von Gütern, die sich im besonderen Maß für die Nutzung der privaten Lebensführung eignen (z.B. Luxuswirtschaftsgüter, wie Yachtenvermietung, ...) und einer besonderen in der Lebensführung begründeten Neigung entsprechen.

³² vgl. LRL 1997:14

³³ vgl. Stingl/ Nidetzky (2007): Kap. 13.3.1.5.1

³⁴ Doralt/ Ruppe (2003). 46

- aus Tätigkeiten, die auf eine besondere Neigung in der Lebensführung des Steuerpflichtigen zurückzuführen sind.
- aus der Bewirtschaftung und Vermietung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten (z.B. Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch Miteigentumsanteile an einem Zinshaus, wenn qualifizierte Nutzungsrechte zu erkennen sind: „Quasi-Wohnungseigentum“, ...)³⁵

Die Liebhaberei aus diesen Tätigkeiten kann jedoch widerlegt werden, wenn innerhalb eines absehbaren Zeitrahmens ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erwarten ist. Der absehbare Zeitraum ist in den Bestimmungen der Liebhabereiverordnung und des Liebhaberei-Erlasses definiert³⁶, worauf später noch eingegangen wird.

Im Bereich der „kleinen Vermietung“ muss der Steuerpflichtige gegenüber der Finanzverwaltung nachweisen, dass es sich nicht um Liebhaberei handelt, und dass er in einem angemessenen Zeitrahmen einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erreichen wird.³⁷

3.2.3 Beobachtungszeitraum

Auch hier wird zwischen der „großen Vermietung und der „kleinen Vermietung“ unterschieden. Der Beobachtungszeitraum ist jener Zeitraum, in welchem der Steuerpflichtige gegenüber der Finanzverwaltung einen Überschuss der Einnahmen

³⁵ Vgl. Stingl-Top Audit: Info für Immobilien (01/2006)

³⁶ vgl. Stingl/ Nidetzky (2007): Kap. 13.3.1.5.1

³⁷ vgl. Stingl/ Nidetzky (2007): Kap. 13.3.1.5.1

über die Werbungskosten ausweisen muss. Kann der Steuerpflichtige diesen Überschuss nicht darstellen, fällt er unter die Liebhaberei.

Der Beobachtungszeitraum beginnt mit dem erstmaligen Anfallen von Werbungskosten³⁸. Dies kann somit noch vor dem tatsächlichen Baubeginn sein, da auch schon die Vermittlung zum Bauherrenmodell, und dgl. sofort steuerlich als Werbungskosten abgesetzt werden können.

Wie bereits angeführt, gibt es beim Beobachtungszeitraum auch Unterschiede zwischen der „großen Vermietung“ und der „kleinen Vermietung“.

Im Bereich der „großen Vermietung“ beträgt dieser Kalkulationszeitraum gemäß Liebhabereiverordnung 1997 § 2 Abs. 3 25 Jahre ab Beginn der Vermietung. Zusätzlich gewährt die Finanzverwaltung noch 3 Jahre ab Anfallen der ersten Werbungskosten, bis ein positiver Gesamtüberschuss erreicht werden muss. Somit stehen ab der Anschaffung max. 28 Jahre zur Verfügung, um einen Gesamtüberschuss zu ermitteln.

Im Bereich der kleinen Vermietung beträgt der absehbare Zeitraum nur 20 Jahre ab der erstmaligen Vermietung, höchstens jedoch 23 Jahre ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen.³⁹

3.2.4 Prognoserechnung

Fallen zu Beginn eines Bauherrenmodells hohe Verluste durch Aufwendungen und Werbungskosten an, wird das zuständige Finanzamt eine Prognoserechnung (vom Verwaltungsgerichtshof auch als Planungsrechnung bezeichnet⁴⁰) fordern, um zu

³⁸ vgl. Stingl/ Nidetzky (2007): Kap. 13.3.1.5.1

³⁹ vgl. LRL 1997

⁴⁰ vgl. VwGH 15.11.1994, 94/14/0083

überprüfen, ob eine Tätigkeit im Sinne der Liebhabereiverordnung vorliegt. In dieser Prognoserechnung muss der Steuerpflichtige innerhalb des absehbaren Zeitraums (bei der großen Vermietung 25+3 Jahre, bei der kleinen Vermietung 20+3 Jahre), darstellen, dass er mit seiner Tätigkeit einem Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Ausgaben erreichen wird. Ergibt diese Prognoserechnung keinen Gesamtüberschuss innerhalb der absehbaren Zeit, spricht dies für eine Liebhaberei.⁴¹

Akzeptiert die Finanzverwaltung diese Prognoserechnung, und ist daraus nachvollziehbar dokumentiert, dass ein Gesamtüberschuss erreicht wird, werden die Verluste mittels vorläufigen Bescheids anerkannt („Vorläufige Veranlagung“). Stimmen die Ergebnisse der Prognoserechnung über einige Jahre mit den tatsächlichen Ergebnissen überein, wird der Steuerpflichtige endgültig veranlagt, und seine Verluste werden endgültig anerkannt.⁴²

Sollte ein Gebäude gesetzlichen Bestimmungen über die Miethöhe (Kategoriemietzins, Richtwertmietzins,...) unterliegen, und erwirtschaftet damit innerhalb des Planungszeitraumes keinen steuerlichen Überschuss, so ist in der Prognoserechnung eine fiktive Marktmiete heranzuziehen⁴³. Liebhaberei liegt nur dann vor, wenn mit diesen fiktiven Marktmieten im Prognosezeitraum kein Überschuss erzielt werden kann. Somit ist bei Objekten, welche dem Mietrechtsgesetz im Bereich des Mietzinses unterliegen, unter Heranziehung der fiktiven Marktmieten grundsätzlich leichter ein Gesamtüberschuss innerhalb des Prognosezeitraumes zu erreichen.

⁴¹ vgl. LRL 1997

⁴² vgl. Schmögl (2005): 93

⁴³ vgl. Rauscher/ Gröbler (2003):137

3.2.5 Änderung der Bewirtschaftung

Eine Änderung der Bewirtschaftung bedeutet, dass es zu einer grundlegenden Änderung des wirtschaftlichen Engagements kommt. Dies kann jede Abweichung von der ursprünglichen Planung darstellen.

Eine Änderung der Bewirtschaftung führt laut Rechtssprechung des VwGH zu einem abgeschlossenen Beobachtungszeitraum einerseits und einem neuen Beobachtungszeitraum ab der Änderung der Bewirtschaftung andererseits⁴⁴.

Als Änderung der Bewirtschaftung gelten allerdings nur grundlegende Änderungen des wirtschaftlichen Engagements, wie z.B.:

- Ein Wandel in eine Betätigung im Sinne des § 1 Abs. 1 (große Vermietung).
- Eine Betätigung objektiv ertragsfähig gestaltet wird, also Gewinne zu erwarten sind⁴⁵.
- Änderungen / Einschränkungen der bisherigen Tätigkeit, sodass ein Wechsel in eine Betätigung eintritt, die einer in der Lebensführung begründeten Neigung entspricht – die reine Parifizierung eines Gebäudes führt zu keiner Änderung der Bewirtschaftung.

Früher wurden Bauherrenmodelle oft zur Gänze mit Fremdkapital finanziert. Da oftmals bei einer 100% Fremdfinanzierung kein steuerlicher Überschuss erreicht werden konnte, versuchten viele durch eine vorzeitige (nicht in der Prognoserechnung enthaltene) Fremdmitteltilgung, das Objekt für die Betrachtung als Liebhaberei Objekt zu retten.

⁴⁴ vgl. VwGH 15.11.1994, 94/14/0083

⁴⁵ vgl. Kohler/ Wakounig (2002): 64

Die Finanzverwaltung ging mit solchen außerplanmäßigen Rückzahlungen sehr rigoros vor, und wertete diese Rückzahlungen als Änderung der Bewirtschaftung. Die Folge für die Steuerpflichtigen war eine Liebhabereieinstufung und somit der Verlust der steuerlichen Vorteile. Eine vorzeitige Rückzahlung von Fremdmitteln ist also nur dann zulässig, wenn sie innerhalb der ersten 10 Jahre ab Beginn des Beobachtungszeitraumes erfolgt und schon zu Beginn vorgesehen war.

Nur wenn schon zu Beginn in der Planungsrechnung glaubhaft gemacht wird, dass die nötigen Mittel für die vorzeitige Rückführung der Fremdmittel vorhanden sein werden (z.B. durch Erlebensversicherung, Fondsansparung,...), liegt keine Änderung der Bewirtschaftung vor. Bei einem reinen Wechsel der finanzierenden Währung (z.B. von Euro in eine kostengünstigere Yenfinanzierung) liegt laut Stingl keine Änderung der Bewirtschaftung vor.⁴⁶

Laut Hilber ist jedoch bei der Änderung der Bewirtschaftung darauf zu achten, ob es sich um eine große Vermietung oder eine kleine Vermietung handelt. Bei einer Verschlechterung der Ergebnisse, und den damit verbundenen Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage, liegt bei einer großen Vermietung keine Änderung der Bewirtschaftung vor, da es sich um eine strukturverbessernde Maßnahme gemäß dem Kriterienkatalog handelt.

Bei der kleinen Vermietung führen jedoch strukturverbessernde außerplanmäßige Maßnahmen zu einer Änderung der Bewirtschaftung, und somit zu einem neuen Beobachtungszeitraum.⁴⁷

⁴⁶ vgl. Stingl/ Nidetzky (2007): Kap. 13.3.1.5.1

⁴⁷ vgl. Hilber (2002): 94

3.3. Vorsorgemodelle

Die Grundidee einer Vorsorgewohnung ist es, eine Eigentumswohnung zu erwerben und diese zu vermieten. Mit den Mieteinnahmen nach Steuer sollen die Rückzahlungen des Darlehens finanziert werden, sodass spätestens bei Pensionsantritt als Wunschziel eine schuldenfreie Immobilie vorhanden ist und die späteren Mieteinnahmen oder der verrentete Veräußerungserlös zur Pensionsaufbesserung verwendet werden können.

3.3.1 Allgemeines und Arten von Vorsorgemodellen

Vorsorgewohnung sind als direkte Immobilieninvestments wohl die beliebteste Anlageform. Sie zeichnen sich neben den Vorteilen der Investition in Immobilien dadurch aus, dass sie im Vergleich zum Bauherrenmodell oder zum Einzelinvestment meist mit weniger Aufwand für den Anleger und auch mit einem geringeren Kapitaleinsatz durchzuführen sind. Ein ganzes Zinshaus übersteigt zumeist die finanzielle Kraft, die juristischen und wirtschaftlichen Probleme sind meist selbst für erfahrene Investoren eine Herausforderung.

Die meisten Investoren identifizieren sich am ehesten mit Wohnimmobilien, weshalb in dieser Arbeit in erster Linie darauf eingegangen wird. Alternativinvestitionen in Büros oder Eigentumslokale funktionieren grundsätzlich nach denselben Grundsätzen.

Der Ertrag bei Vorsorgewohnungen ergibt sich durch die Kombination aus Mieteinnahmen, Wertsteigerung und Nutzung steuerlicher Vorteile, wie die Abschreibung der Anschaffungskosten, dem Zinsenabzug bei Fremdfinanzierung und dem Vorsteuerabzug.

Grundsätzlich werden beide Arten auch von professionellen Immobilienmanagern, wie Banken, Immobilientreuhändern, usw. angeboten. Der Vorteil darin besteht in der Abwicklung aller mit der Anschaffung, Verwaltung, Versteuerung usw. verbundenen Maßnahmen für den Investor.

3.3.2 Altbauwohnung

Unter Altbauwohnungen werden Wohnungseigentumsobjekte in Althäusern, die vor dem 8.5.1945 errichtet wurden, verstanden. Diese Objekte fallen in den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Da das Mietrechtsgesetz sehr umfassend ist, ist bei einem Direktinvestment in Altbauten anzuraten, professionelle Hilfe eines Steuerberaters oder Immobilienreuhänders in Anspruch zu nehmen (v.a. hinsichtlich Miethöhe, Mietvertragsgestaltung, ...).

Vorteile

Die Vorteile eines Investments in Altobjekte sind einerseits die Tatsache, dass das Angebot an Althäusern nicht vergrößert werden kann und somit aufgrund des Ambientes, der Einzigartigkeit der Bauweise und des eingeschränkten Angebotes von einer Preissteigerung dieser Objekte langfristig ausgegangen werden kann, obwohl sie derzeit noch sehr preisgünstig (meist dann jedoch auch sanierungsbedürftig) angeboten werden.

Handelt es sich um ein sanierungsbedürftiges Objekt, können die vorgenommenen Sanierungskosten beschleunigt abgeschrieben werden: 1/15-Absetzung von Verbesserungsaufwendungen (Zusammenlegung von Wohnungen, Kategorieanhebung, etc.); 1/10-Absetzung von Instandsetzungsarbeiten; Sofortabsetzung von Instandhaltungsarbeiten

- Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass die Abschreibung von Altbauwohnungen ohne Nachweis der Lebensdauer sofort mit 2% (wenn Baujahr vor 1915) und nicht mit 1,5%, wie bei Neubauwohnungen, angesetzt werden kann.
- Obwohl beim Ankauf der Wohnung meist keine Umsatzsteuer in Rechnung gestellt wird, kann der Vorsteuerabzug aus den Sanierungsaufwendungen genutzt werden.

- Als Überschusszeitraum für die Liebhabereiprüfung werden 20 Jahre plus zusätzlich 3 Jahre für die Sanierungsphase herangezogen. Für den Nachweis der Einkunftsquelle können die Richtwertmietzinse gegen den freien Mietzins ersetzt werden, wodurch es eher zu einem Überschuss kommt.

Nachteile

Als Nachteil kann der Aufwand gesehen werden, der für eine Sanierung in Kauf genommen werden muss. Aufgrund der Sanierungsbedürftigkeit der Objekte sind diese auch oft mit hohen Betriebskosten (die den Reinertrag aus dem Investment kürzen) verbunden.

Außerdem muss nochmals darauf hingewiesen werden, dass die Vermietung von Wohnungen, die in den Vollarwendungsbereich des MRG fallen, ein hohes Grundwissen verlangen.

Nachteilig können sich auch die veralterten Grundriss dieser Objekte auswirken bzw. die Tatsache, dass nur wenige Altbauten über Freiflächen (z.B. Balkone, Terrassen, etc.) verfügen und sich dies bei der Vermietung oftmals nachteilig auswirken kann.

3.3.3 Neubauwohnung

Unter Neubauwohnungen werden grob alle Wohnungen bezeichnet, die in Häusern gelegen sind, die nach dem 8. Mai 1945 erbaut wurden. Dabei sollte jedoch auch genauer unterschieden werden zwischen Neubauwohnungen, die Sanierungsmaßnahmen erfordern und komplett neu erbauten Objekten.

Vorteile

Neubauwohnungen unterliegen im Gegensatz zu den Altbauwohnungen nicht voll dem Mietrechtsgesetz. Nur im Bereich der Befristungs- und Kündigungsbestimmungen muss hier dem Mietrechtsgesetz gefolgt werden. Die Zinsbildungs- und

Verrechnungsvorschriften müssen nicht dem Mietrechtsgesetz entsprechen, sondern können frei vereinbart werden.

Weiters wird bei neu erbauten Liegenschaften die Umsatzsteuer vom Nettokaufpreis in Rechnung gestellt, sodass dieser ca. 10-14% unter dem Bruttokaufpreis liegt. Zudem kann vom Kaufpreis die Vorsteuer geltend gemacht werden und mit den Umsatzsteuereinnahmen der Mietvorschreibung gegen gerechnet werden.

Nachteile

Nachteilig wirkt sich der geringere Abschreibungssatz von 1,5%, wie auch der Entfall der Teilabsetzung von Sanierungskosten aus.

Abbildung 1 : Vorsorgewohnung Altbau / Neubau - Vergleich

Neubauwohnung ¹⁾	Altbauwohnung ²⁾
<ul style="list-style-type: none"> • Gesetzliche Grundlage ABGB, WEG und Befristungs- und Kündigungsbestimmungen des MRG, nicht jedoch die Zinsbildungs- und Verrechnungsvorschriften des MRG (Ausnahme gem § 1 Abs 4 MRG), daher freier Mietzins vereinbar 	<ul style="list-style-type: none"> • Gesetzliche Grundlage ABGB, WEG und IdR³⁾ Vollenwendung des MRG, daher bei Neuvermietung nur Richtwertzins bzw angemessener Mietzins als Obergrenze einer Vereinbarung
<ul style="list-style-type: none"> • Grunderwerbsteuerpflicht bei Ankauf vom Nettopreis zuzüglich allenfalls in Rechnung gestellter Umsatzsteuer⁴⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> • Grunderwerbsteuerpflicht bei Ankauf vom zumeist niederen Kaufpreis, IdR ohne Umsatzsteuerverrechnung durch Verkäufer⁵⁾, daher geringere Belastung an Verkehrssteuern
<ul style="list-style-type: none"> • Umsatzsteuer wird IdR vom Nettokaufpreis in Rechnung gestellt, ca 10-14% unter dem Bruttokaufpreis 	<ul style="list-style-type: none"> • Umsatzsteuer wird IdR nicht in Rechnung gestellt, da vom Verkäufer zumeist keine hohen Vorsteuerbeträge zu berichtigen oder zu fordern
<ul style="list-style-type: none"> • Vorsteuerabzug vom Kaufpreis, wenn USt in Rechnung gestellt, wenn Unternehmereigenschaft nachgewiesen wird⁶⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorsteuerabzug IdR aus den Sanierungsaufwendungen, welche vom Eigentümer direkt beauftragt werden oder seitens der Gemeinschaft verrechnet werden, wenn Unternehmereigenschaft nachgewiesen wird⁶⁾
<ul style="list-style-type: none"> • AfA 1,6% vom Nettokaufpreis zuzüglich Anschaffungsnebenkosten 	<ul style="list-style-type: none"> • AfA IdR 2%⁷⁾ vom Kaufpreis zuzüglich Anschaffungsnebenkosten
<ul style="list-style-type: none"> • IdR keine Teilabsetzung von Sanierungskosten 	<ul style="list-style-type: none"> • IdR Teilabsetzung von Sanierungskosten: <ul style="list-style-type: none"> • 1/15-Absetzung von Verbesserungsaufwendungen (Kategorieanhebung, Zusammenlegung von Wohnungen, etc) • 1/10-Absetzung von Instandsetzungsarbeiten • 1/1-Absetzung von Instandhaltungsarbeiten
<ul style="list-style-type: none"> • Finanzierungskosten absetzbar 	<ul style="list-style-type: none"> • Finanzierungskosten absetzbar
<ul style="list-style-type: none"> • Nachweis der Einkunftsquelle: positive Summe der prognostizierten steuerlichen Ergebnisse, keine Adaptierung möglich⁸⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> • Nachweis der Einkunftsquelle: positive Summe der prognostizierten steuerlichen Ergebnisse, Adaptierung möglich⁸⁾
<ul style="list-style-type: none"> • Überschusszeitraum für Liebhabereprüfung 20 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> • Überschusszeitraum für Liebhabereprüfung 20 Jahre zuzüglich bis zu 3 Jahren für Sanierungsphase
<ul style="list-style-type: none"> • Verlustausgleich mit anderen Einkünften möglich⁹⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlustausgleich mit anderen Einkünften möglich⁹⁾

- ¹⁾ vermietete Eigenbewohnung als Vermögensveranlagung zur Pensionsvorsorge unter Berücksichtigung von steuerlichen Aspekten (Regelfälle, im Einzelfall auch Überschneidungen möglich)
- ²⁾ Wohnungseigentum in Gebäude gelegen, welches Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945 aufweist
- ³⁾ Wohnungseigentum in Gebäude gelegen, welches Baubewilligung vor dem 8. Mai 1945 aufweist
- ⁴⁾ Ausnahme für Dachbodenausbauten ab dem 1. Jänner 2002
- ⁵⁾ damit Vorsteuerabzug beim Verkäufer möglich
- ⁶⁾ damit würde Verkäufer allenfalls Vorsteuerberichtigung vermeiden bzw Bauträger IdR Vorsteuerabzug von der Kauf- bzw Sanierungsaufwendungen
- ⁷⁾ 2% bei Gebäuden mit Baujahr vor 1915 oder auch kürzere Nutzungsdauer mit Nachweis durch Gutachten
- ⁸⁾ - effektive Mietzinse (regelmäßig) ersetzbar durch freie Mietzinse
- 1/15-Absetzung für Herstellungsaufwendungen (Verbesserungen) können durch Normalabsetzung (AfA) ersetzt werden
- ⁹⁾ insoweit Einkunftsquelle nachgewiesen wird (Liebhabeprüfung)

x) Übersichten/Geldanlage/Finanzierung/Vorsorgewohnung Altbau/Neubau-Vergleich, 2008-04-02
© Copyright by W. Stingl, Wien

Quelle: Stingl / Nidetzky (2007): Kap 13.5.

3.3.4 Ertragssteuern / Verlustausgleichsmöglichkeit⁴⁸

Die klassische Vorsorgewohnung fällt aufgrund der Vermietung von einzelnen Wohnungen unter die sogenannte „kleine Vermietung“⁴⁹ iSd Liebhabereiverordnung. Da durch den Ankauf der Immobilie anfangs idR. ein Verlust entsteht, wird von der Finanzbehörde immer die Liebhabereivermutung angestellt, die vom Investor widerlegt werden muss. Dabei muß mit der in Kapitel 3.2.4. beschriebenen Prognoserechnung ein Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben innerhalb von 20 Jahren (bei Sanierungsprojekten können zusätzlich bis zu 3 Jahre ab Anfall von Aufwendungen hinzugerechnet werden) nachgewiesen werden. Bei Vorsorgewohnungen in Althäusern können dazu, wie schon angeführt, anstatt den Richtwertmietzinsen der freie Mietzins herangezogen werden.

Die Erträge aus der Veranlagung in Vorsorgewohnungen zählen wie unter 3.1.1. beschrieben zu den Einnahmen laut § 28 EStG und müssen als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten versteuert werden. Da es bei Vorsorgewohnungen beim Ankauf meist zu Anfangsverlusten kommt und diese mit Gewinnen aus anderen Einkünften ausgleichsfähig sind, stellt dies einen steuerlichen Anreiz zur Minderung der progressiven Versteuerung dar. In späteren Jahren, wenn die Einnahmen die Werbungskosten übersteigen, wird davon ausgegangen, dass sich der Investor nicht mehr in einer hohen Progressionsstufe (z.B. aufgrund Pensionierung) befindet und somit ein steuergünstiges Zusatzeinkommen aus den Erträgen der Vorsorgewohnung lukriert.

⁴⁸ Vgl. W, Stingl, Wien, Unterlagen zur Vorlesung

⁴⁹ Vgl. Kapitel 3.2.2.

3.3.5 Besteuerung der Wertsteigerung bei Verkauf

Wie unter 3.1. beschrieben kommt es bei einem Verkauf einer Vorsorgewohnung zu keiner Steuerbelastung des Verkaufsgewinns, es sei denn, es trifft einer oder mehrere Tatbestände aus 3.1.2. zu.

Wenn keine begünstigte 15tel-Abschreibung in Anspruch genommen wird, d.h. bei Altbauwohnungen keine Verbesserungsarbeiten vorgenommen wurden, unterliegt der Gewinn aus der Veräußerung der Eigentumswohnung innerhalb der 10jährigen Spekulationsfrist der Einkommensteuerpflicht. Werden begünstigte 15tel-Abschreibungen bei Altbauwohnungen ausgenützt, verlängert sich hierbei die Frist auf 15 Jahre.

3.4. Bauherrenmodelle

Die steuerliche Attraktivität von Bauherrenmodellen hat sich ursprünglich (zurückzuführen auf das Einkommensteuergesetz 1972) aus zwei Komponenten zusammengesetzt: Der steuerliche Vorteil aus dem Herstellungsaufwand, die so genannte beschleunigte Abschreibung, und der günstigen Behandlung von Werbungskosten (Zufluß / Abflußprinzip). Auf beide Begünstigungen wird weiter unten noch im Detail eingegangen (s. 3.4.1. und 3.4.2). Erstmal zur Begriffsbestimmung:

Der Begriff des Bauherrn ist in der Rechtsprechung nicht eindeutig definiert. Wesentlich ist die Unterscheidung zwischen Bauherren und Erwerber. Gerade im Bereich der Einkommens- und Grunderwerbssteuer führt dies zu eklatanten Unterschieden. Laut deutschem Bauherrenerlass kann der Bauherr im Bereich der Bauherrenmodelle wie folgt definiert werden: „Bauherr ist, wer auf eigene Rechnung und Gefahr ein Gebäude baut oder bauen lässt und das Baugeschehen beherrscht. Der Bauherr muss das umfassende zu verstehende Bauwagnis tragen, d.h. wirtschaftlich für die Durchführung

des Bauvorhabens auf seinem Grundstück das typische Risiko tragen sowie rechtlich und tatsächlich die Planung und Ausführung in der Hand haben.“⁵⁰

Auch in Österreich gab es 1999 zu dieser Thematik eine Definition des Verwaltungsgerichtshofes: „Der Käufer einer Liegenschaft ist nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nur dann als Bauherr anzusehen, wenn er auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen kann, das Baurisiko zu tragen hat und das finanzielle Risiko tragen muss, das heißt, dass er nicht bloß einen Fixpreis zu zahlen hat, sondern alle Kostensteigerungen übernehmen muss, aber auch berechtigt ist, von den Bauausführenden Rechnungslegung zu verlangen.“⁵¹

In Österreich begann die Bauherrendiskussion mit der Rechtssprechung des BFH. Gemäß dieser spricht ein Vertragsgeflecht gegen die Bauherreneigenschaft, bei welchem ein Erwerber erst nach Unterzeichnung des Bauauftrages Miteigentümer wird.⁵²

Aufgrund der andauernden Unklarheit über den Begriff des Bauherren forderte die Kammer der Wirtschaftstreuhänder 1989 eine Klarstellung des Bauherrenbegriffs im Einkommens- und Umsatzsteuerrecht. Im Jahr 1990 erließ die Finanzverwaltung die Bauherrenverordnung (BGBl 321/1990) und somit eine Definition im Bereich des Einkommensteuergesetzes.

In dieser Bauherrenverordnung wurde jedoch der Begriff des Bauherren geteilt.

⁵⁰ deutscher Bauherrenenerlass, BStBl (1981)

⁵¹ VwGH 27.1.1999, 96/16/0142

⁵² vgl. Kohler/ Wakounig (2002): 137

Einerseits in ⁵³:

- die Bauherreneigenschaft für den Bereich der Absetzungen gemäß § 28 Abs. 2 und Abs. 3 EStG (Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung); hierfür ist die Bauherrenverordnung BGBl 1989/312 maßgebend.
- die Bauherreneigenschaft für andere Aufwendung; hierfür sind die allgemeinen steuerlichen Grundsätze maßgebend.

Diese Unterscheidung kann umgelegt werden auf die heute geläufigen Begriffe „kleines Bauherrenmodell“ und „großes Bauherrenmodell“.

Jedoch waren nicht alle mit dieser Verordnung zufrieden. So kritisierte Schürer-Waldheim, dass zu prüfen sei, ob diese Verordnung überhaupt rechtlich zulässig sei, da das Einkommenssteuergesetz den Begriff des Bauherren nicht kennt. Und durch eine Verordnung dürfe kein neues Recht geschaffen werden. Weiters meinte er, dass die Diskussion um die Schaffung eines Bauherrenbegriffes nicht nötig sei, da man auch bisher ohne eine exakte Definition ausgekommen ist.⁵⁴

3.4.1 Unterscheidung kleiner Bauherr / Erwerber / großer Bauherr

Die Unterscheidung zwischen kleinem Bauherren, Erwerber und großem Bauherren hat für den steuerpflichtigen Investor eine wesentliche Bedeutung, da lediglich die Bauherren eine steuerliche Begünstigung in Anspruch nehmen können.

⁵³ vgl. SWK (1990): 373

⁵⁴ vgl. Schürer-Waldheim (1991): 341

So haben der kleine und der große Bauherr beschleunigte Abschreibungen im Bereich der Herstellung. Der Erwerber hat im Gegensatz nur Anschaffungskosten, für welche keine beschleunigte Abschreibung möglich ist.

Kleiner Bauherr

Der kleine Bauherr hat gegenüber der Finanzbehörde gewisse Voraussetzungen zu erfüllen, die im BGBl. 1990/321 geregelt sind. Sollte der Erwerber die Voraussetzungen für die kleine Bauherreneigenschaft erfüllen hat er bei Instandsetzungsaufwendungen, Herstellungsaufwendungen und den Werbungskosten Vorteile gegenüber dem reinen Erwerber.

Der kleine Bauherr kann Aufwendungen aus den obigen Punkten steuerlich absetzen.⁵⁵ Um in den Genuss dieser steuerlichen Vorteile zu kommen, werden jedoch folgende Voraussetzungen vom Investor verlangt:

- Detaillierte Leistungsaufschlüsselung

Die Leistungen der ausführenden Unternehmer über die baulichen Maßnahmen müssen anhand der Abrechnungen ersichtlich sein. Weiters müssen diese Leistungen so detailliert aufgeschlüsselt sein, wie dies bei einer direkten Auftragserteilung der Fall wäre.

- Herstellungskostenrisiko

Grundsätzlich können vom Steuerpflichtigen Vereinbarungen über Preisgarantien (Fixpreisgarantie, Höchstpreisgarantie, Kombination, usw.) mit dem Bauunternehmer

⁵⁵ vgl. Stingl/ Nidetzky (2007): Kap. 13.3.1.2.2

getroffen werden. Jedoch dürfen Preisänderungen infolge Gesetzesänderungen, neuen Verordnungen oder anderen behördlichen Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden und müssen vom Steuerpflichtigen getragen werden.⁵⁶

Dies steht jedoch im Gegensatz zum §4 des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG, BGBl I 7/1997). Laut diesem ist eine nachträgliche Änderung des Preises bei Vereinbarung eines Fixpreises unzulässig. Somit wäre aber der Steuerpflichtige nicht mehr Hersteller eines Gebäudes, sondern nur mehr Erwerber. In diesem Fall wäre die Bauherreneigenschaft zu verneinen.⁵⁷

- Anschaffung des Grundstückes vor dem tatsächlichen Baubeginn

Grundsätzlich darf mit dem tatsächlichen Baubeginn erst nach Ankauf des Grundstückes begonnen werden. Dieser Zeitpunkt ist jener, mit dem das wirtschaftliche Eigentum erworben wird.

Ein Abbruch des Altobjektes ist jedoch für die Bauherreneigenschaft nicht schädlich, der Aushub der Baugrube für einen Neubau hingegen schon.

Planungs- und Projektierungsmaßnahmen sind für die Bauherreneigenschaft nicht schädlich. Wichtig ist der Zeitpunkt des „ersten Spatenstiches“.⁵⁸

Schwieriger ist die Abgrenzung des Zeitpunktes des Baubeginns bei Sanierungsmodellen, da in diesem Fall der Altbestand nicht abgerissen wird. Gerade bei Altbauten müssen vom Alteigentümer laufend Instandhaltungen durchgeführt werden.

⁵⁶ vgl. EStR 2000, Rz 6493

⁵⁷ vgl. Kohler (1997): 307

⁵⁸ vgl. Kohler/ Wakounig (2002): 141

Weiters dürfen laut Kohler auch Schadenbehebungen am Altbestand infolge höherer Gewalt und Maßnahmen gegen einen Einsturz des Gebäudes, infolge von Fundamentsetzungen (und somit infolge von höherer Gewalt), für die Erwerber nicht zum Verlust der Bauherreneigenschaft führen. Besonders wenn diese Maßnahmen behördlich angeordnet wurden.

Bei Sanierungsmodellen kommt es bei diesen Sicherungsmaßnahmen auf die Trennung mit den späteren Sanierungsarbeiten an. So wird ein behördlich vorgeschriebener Austausch von Fenstern oder Sanitäranlagen eher bereits als Sanierungsmaßnahme, und nicht als Sicherungsmaßnahme zu werten sein.⁵⁹

⁵⁹ vgl. Kohler (1998): 138

Abbildung 2: Vergleich Großer Bauherr / Kleiner Bauherr

Großer Bauherr	Kleiner Bauherr
<p>Baurisiko</p> <p>Die Mit Eigentumsgemeinschaft muss die Verträge mit den Bauunternehmern (bzw. mit dem Generalunternehmer) im eigenen Namen abschließen, sodass sie Mängel der Bauherstellung, Garantieansprüche und Verzögerungsschäden unmittelbar selbst geltend machen kann. Kann die Mit Eigentumsgemeinschaft diese Ansprüche erst geltend machen, wenn sie ihr von einem Dritten (z. B. dem Initiator) abgetreten werden, ist sie nicht als Bauherr anzusehen.</p>	<p>Baurisiko</p> <p>Die Leistungen der Bauunternehmen müssen branchenüblich aufgeschlüsselt sein</p>
<p>Finanzielles Risiko</p> <p>Die Mit Eigentumsgemeinschaft muss das Risiko der Bauführung tragen. Dazu gehören z. B. die Gefahr einer Überschreitung der veranschlagten Baukosten oder einer Verzögerung der Bauführung. Pauschalpreisvereinbarungen an sich (für einen genau definierten Leistungsumfang) sind nicht schädlich.</p>	<p>Finanzielles Risiko</p> <p>Preisgarantien an sich sind unschädlich; es darf allerdings nicht ausgeschlossen sein, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch den Steuerpflichtigen selbst oder - durch Gesetze, Verordnungen oder behördliche Maßnahmen <p>ausgelöste Preisunterschiede vom Steuerpflichtigen zu tragen sind.</p>
<p>Gemeinsames Tätigwerden aller Mit Eigentümer</p> <p>Nur die Gemeinschaft der Mit Eigentümer kann rechtlich über das Grundstück verfügen. Wer daher zum Zeitpunkt des Bauauftrages noch nicht (zum mindesten außerbüchlicher) Mit Eigentümer ist, kann nicht als Bauherr angesehen werden.</p>	<p>Anschaffung des Grundstücks vor Baubeginn</p> <p>Mit der tatsächlichen Bauausführung („erster Spatenstich“) darf erst nach der Anschaffung des Grundstücks (evtl. samt Altgebäude) begonnen werden. Wer nach dem ersten Spatenstich beitrifft, kann nicht mehr „kleiner“ Bauherr sein.</p>
<p>Einfluss auf die bauliche Gestaltung</p> <p>Der „große“ Bauherr muss (zum mindesten) die (rechtliche und tatsächliche) Möglichkeit haben, auf die bauliche Gestaltung wesentlichen Einfluss zu nehmen. Unwesentliche Einflüsse (z. B. auf Zwischenmauern oder auf die Wohnungseinrichtung) sind zu wenig. Die tatsächliche Möglichkeit eines Einflusses ist nur vor Beginn der Bautätigkeit gegeben. Ein tatsächlicher Einfluss auf die bauliche Gestaltung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Einfluss auf die bauliche Gestaltung</p> <p>nicht erforderlich</p>
<p>Auftreten als Bau- und Konsenswerber</p> <p>Grundsätzlich muss der „große“ Bauherr als Bau- und Konsenswerber gegenüber den Baubehörden auftreten. Es ist allerdings unschädlich, wenn der Planungsunternehmer (Architekt) in Vertretung der Mit Eigentumsgemeinschaft auftritt.</p>	<p>Auftreten als Bau- und Konsenswerber</p> <p>nicht erforderlich</p>

Quelle: Bank Privat

Erwerber

Sollte der Steuerpflichtige die Voraussetzungen für die kleine Bauherreneigenschaft nicht erfüllen (es muss nur eine der drei Voraussetzungen nicht erfüllt sein, und die Bauherreneigenschaft ist zu verneinen), gilt er nicht als Bauherr, sondern als Erwerber.

Es liegt somit kein Herstellungsaufwand, sondern ein Anschaffungsaufwand vor, der im Zuge der Abschreibung auf 67 Jahre zu verteilen ist.

Der als Erwerber geltende Steuerpflichtige hat somit auch (wie der kleine Bauherr), die Grunderwerbssteuer von den Gesamtkosten zu entrichten (Grund und Gebäude).

Der Vorteil für einen reinen Erwerber ist, dass nach Ablauf der Spekulationsfrist von 10 Jahren die Immobilie jederzeit steuerfrei verkauft werden kann, ohne dass eine Nachversteuerung aus den Herstellungsaufwendungen nach § 28 Abs. 7 EStG zu befürchten wäre.⁶⁰

Die allenfalls rückwirkende Einstufung als Nichteinkunftsquelle (Liebhaberei) ist jedoch zu beachten.

Großer Bauherr

Um in den Genuss der großen Bauherreneigenschaft und somit neben den beschleunigten Abschreibungen für Herstellung und Abschreibungen für Instandsetzungen, auch die steuerlichen Vorteile im Rahmen der Werbungskosten (Kosten für die Übertragung des Grundstückes) zu erlangen, sind exakt definierte Voraussetzungen notwendig. Die grundsätzlichen Voraussetzungen für die große

⁶⁰ vgl. Kohler/ Wakounig (2002): 135

Bauherreneigenschaft sind mit den Kriterien für Herstellungsvorgänge vergleichbar. Dies ist das Vorliegen der Herstellerinitiative und des Herstellerrisikos.⁶¹

Dazu hat der große Bauherr jedoch folgende Voraussetzungen gegenüber der Finanzverwaltung zu erfüllen:

- Kein einheitliches Vertragsgeflecht⁶²

Der Kaufvertrag für das Grundstück darf mit dem Vertrag zur Errichtung oder Sanierung des Gebäudes wirtschaftlich keine Einheit bilden. Dies ist der Fall, wenn der Vertragswille auf den Kauf des fertigen Objektes ausgerichtet ist.

Ein Indiz gegen die große Bauherreneigenschaft ist es, wenn der Verkäufer der Liegenschaft gegenüber der Baubehörde als Bauwerber auftritt. Weiters darf beim Kauf von Wohnungseigentumsobjekten kein gemeinsamer Beschluss der Eigentümergeinschaft vorliegen, woraus die Errichtung eines Wohnhauses abgeleitet werden kann.⁶³

Wird zum Beispiel in einem Prospekt für ein Bauherrenmodell und damit für das komplette Dienstleistungspaket seitens des Initiators geworben, bedeutet dies laut Kohler eine Einbindung in ein Vertragsgeflecht, und somit den Verlust der großen Bauherreneigenschaft.⁶⁴

⁶¹ vgl. EStR 2000, Rz 6495

⁶² vgl. Kohler/ Wakounig (2002): 142

⁶³ vgl. EStR 2000, Rz 6496

⁶⁴ vgl. Kohler (1986): 128

- Einfluss auf die bauliche Gestaltung des Hauses

Eine weitere Voraussetzung ist, dass der Bauinteressent einen wesentlichen Einfluss auf die bauliche Gestaltung des Gebäudes nehmen kann. Es reicht nicht aus, wenn der Steuerpflichtige die Planung zur Gänze annehmen oder ablehnen kann. Er muss Einfluss auf die Gesamtkonstruktion haben.^{65 66}

- Baurisiko

Unter Baurisiko versteht man, dass der Steuerpflichtige (bzw. die Miteigentümergeinschaft) die Verträge mit dem Bauunternehmen selbst abschließt und somit aus diesen Vereinbarungen verpflichtet und berechtigt ist. Somit können die Erwerber Ansprüche aus Herstellung, Garantie und Schäden selbst geltend machen.

Das entscheidende Kriterium hierfür ist die direkte Auftragserteilung von Bauherren an die Baufirma.⁶⁷

- Finanzielles Risiko

Um die große Bauherreneigenschaft zu erlangen, muss der Bauinteressent das finanzielle Risiko für sämtliche Kostensteigerungen (z.B. Erhöhung der Baukosten,

⁶⁵ vgl. Stingl/ Nidetzky (2007): Kap. 13.3.1.2.1

⁶⁶ vgl. Kohler (1998): 140

⁶⁷ vgl. Stingl/ Nidetzky (2007): Kap. 13.3.1.2.1

Bauunterbrechungen aufgrund höherer Gewalt) tragen, und darf keinen Fixpreis vereinbaren.⁶⁸

Laut Stingl ist jedoch die Vereinbarung eines Pauschalpreises möglich, und kein Indiz gegen die große Bauherreneigenschaft. Jedoch dürfen Preisänderungen infolge Gesetzesänderungen, neuen Verordnungen oder anderen behördlichen Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden und müssen vom Steuerpflichtigen getragen werden.

Nur wenn eine Risikotragung durch den Steuerpflichtigen ausdrücklich ausgeschlossen ist, ist die Bauherreneigenschaft zu verneinen.

- Gemeinsames Tätigwerden aller Miteigentümer⁶⁹

Nur die Gesamtheit der Miteigentümer kann rechtlich über ihr Grundstück verfügen. Inhaltsgleiche Einzelerklärungen der Miteigentümer können die erforderlichen Beschlüsse einer Gemeinschaft zur Errichtung eines Bauwerkes nicht ersetzen.⁷⁰ Eine Einigung aller Miteigentümer ist vor der Fassung des Baubeschlusses über die Gesamtplanung und über die Höhe der Baukosten erforderlich.⁷¹

⁶⁸ vgl. VwGH 8.10.1990, 89/15/0112

⁶⁹ vgl. Stingl/ Nidetzky (2007): Kap. 13.3.1.2.1

⁷⁰ vgl. Stingl/ Nidetzky (2007): Kap. 13.3.1.2.1

⁷¹ vgl. VwGH 17.2.1983, 82/16/0143

3.4.2 Aufwandskategorien im Bauherrenmodell und steuerliche Auswirkungen

Für das Bauherrenmodell ausschlaggebend können nach Stingl⁷² vier Aufwandskategorien unterschieden werden:

Anschaffungskosten

„Unter Anschaffungskosten sind alle jene Aufwendungen zu verstehen, die der Erwerber dem Veräußerer oder einem Dritten leisten muss, um ein Wirtschaftsgut (sei es des Anlagevermögens oder des Umlaufvermögens) zu erwerben und um den erstmaligen betriebsbereiten Zustand herbeizuführen, soweit diese Aufwendungen dem Vermögensgegenstand direkt zugeordnet werden können.“⁷³

Der Abschreibungsprozentsatz für die gesamten Anschaffungskosten inklusive Anschaffungsnebenkosten beträgt⁷⁴:

- 1,5% ohne Nachweis der Nutzungsdauer.
- 2% bei Gebäuden, die vor 1915 errichtet wurden.
- Mehr als 1,5% bzw. 2%, wenn durch Vorlage eines Gutachtens eine kürzere Nutzungsdauer nachgewiesen wird.

Baukosten

Bei den Baukosten muss zwischen Erhaltungsaufwand (geregelt im § 28 Abs. 2 EStG) und Herstellungsaufwand (geregelt im § 28 Abs. 3 EStG) unterschieden werden.

⁷² Vgl. Stingl/Nidetzky (2007): Kap. 13.3.1.3

⁷³ Langheinrich/ Ryda (2005): 44

⁷⁴ Vgl. Kapitel 3.1.1.

Vergleiche dazu Kapitel 3.1.1. Diese beiden Aufwandskategorien können beschleunigt über 10 bzw. 15 Jahre abgeschrieben werden. Zum Erhaltungsaufwand zählen neben dem Instandhaltungsaufwand auch der Instandsetzungsaufwand.

Wichtig bei der Unterscheidung ist, dass es im Rahmen der Instandhaltung zu keiner Verlängerung der Nutzungsdauer oder einer Erhöhung der Nutzwerte kommt und weniger als 25% des Gebäudes ausgetauscht werden. Diese Instandhaltungsaufwendungen sind dann entweder sofort oder – bei nicht jährlich wiederkehrenden Arbeiten – wahlweise auf 10 Jahre zu verteilen.

Instandsetzungsaufwendungen hingegen erhöhen die Nutzwerte und verlängern die Nutzungsdauer. Die Absetzung erfolgt bei Wohngebäuden verteilt über 10 Jahre⁷⁵. Herstellungsaufwand liegt dann vor, wenn neu gebaut wird, oder die Sanierung bzw. der Umbau einem Neubau nahe kommt. Diese Herstellungskosten werden wie Anschaffungskosten von Gebäuden behandelt und über 67 Jahre verteilt abgeschrieben.

Laut § 28 Abs. 3 EStG 1988 können folgende Aufwendungen hingegen verteilt auf 15 Jahre abgeschrieben werden – vergleiche auch hier Kapitel 3.1.1: Aufwendungen aufgrund des Denkmalschutzes, Aufwendungen im Sinne der §§ 3 bis 5 Mietrechtsgesetz (MRG), Aufwendungen für geförderte Sanierungsmaßnahmen nach dem Wohnhaussanierungsgesetz.

Nebenkosten des Grundstückserwerbes

Die Nebenkosten des Grundstückserwerbs sind zwar mit der Anschaffung des Grundstückes unmittelbar verbunden, gehören aber weder zu den tatsächlichen Anschaffungskosten, noch zu den Instandsetzungs- oder Herstellungskosten gemäß §

⁷⁵ Vgl. Kapitel 2.1.1.3

28 Abs. 2 und 3 EStG 1988, sondern werden separat behandelt. Sie führen beim großen und beim kleinen Bauherren zu unterschiedlichen Auswirkungen.

Zu diesen Kosten gehören:⁷⁶ z.B. Ausarbeitung des Grundkonzeptes des Projektes, sofern es sich nicht um Baunebenkosten handelt; Steuerberatungs- und Treuhandtätigkeit des Treuhänders; Beratung über die Einkunftserzielung; Überwachung des Zahlungsstromes; Projektbetreuung, sofern es sich nicht um Baunebenkosten handelt; Finanzierungsgarantien; Vermittlung zum Bauherrenmodell; Finanzierungsvermittlung; Bearbeitungsgebühren, Platzierungsgarantiegebühren, Werbung von Bauinteressenten;

Beim großen Bauherren sind diese Aufwendungen als Werbungskosten sofort abzugsfähig, sodass die Anfangsverluste erhöht werden. Eine Option besteht insofern, als sie auch nach § 19 Abs. 3 EStG auf den Zeitraum der Vorauszahlung verteilt abgesetzt werden können.

Bei der Behandlung dieser „Werbungskosten“ ist die Finanzverwaltung in den letzten Jahren strenger geworden, sodass diese Aufwendungen 25% der Kosten für die Anschaffung des Grundstückes und der Kosten für Instandsetzung oder Herstellung nicht übersteigen sollten. Oftmals wurde versucht, in diese Position versteckte Herstellungskosten zu packen, sodass diese sofort abgeschrieben werden können und nicht unter die Zehntel- bzw. Fünfzehntelabschreibung gemäß § 28 Abs. 3 EStG oder im schlechteren Fall auf 67 Jahre abgeschrieben werden müssen.

Kleine Bauherren haben nicht die Möglichkeit die Nebenkosten sofort als Werbungskosten in Abzug zu bringen. In einigen Fällen ist es möglich (v.a. wenn die 25% der Kosten für Instandsetzung und Herstellung nicht überschritten werden), eine Zehntel- bzw. Fünfzehntelabschreibung zu erlangen. Ansonsten muss der kleine

⁷⁶ vgl. Stingl/ Nidetzky (2007): Kap. 13.3.1.3.3

Bauherr, wie auch der Erwerber, die Nebenkosten des Grundstückserwerbes mit den Anschaffungskosten über 67 Jahre, also mit einer AfA von 1,5% oder 2% abschreiben⁷⁷.

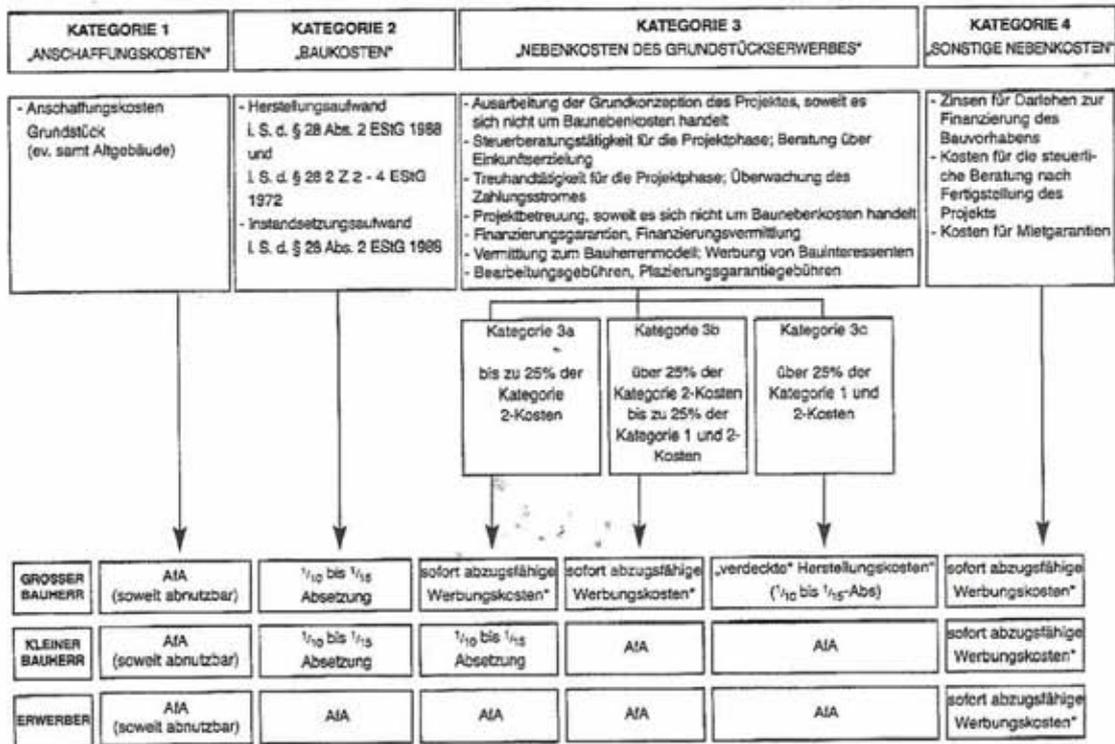
Sonstige Nebenkosten

Die sonstigen Nebenkosten wie Zinsen für Darlehen, Steuerberater, Mietzinsgarantien etc. sind beim großen und kleinen Bauherrenmodell wie auch beim Erwerber sofort als Werbungskosten absetzbar. Vorauszahlungen für diese Kosten sind dann sofort absetzbar, wenn sie nur das laufende oder das folgende Jahr betreffen. Eine Vorauszahlung für mehrere Jahre ist hingegen gleichmäßig auf den Zeitraum der Vorauszahlung zu verteilen⁷⁸

⁷⁷ Vgl. Stingl / Nidetzky (2007): Kap. 13.3.1.3.3.

⁷⁸ Vgl. Stingl / Nidetzky (2007): Kap. 13.3.1.3.4.

Abbildung 3: Sonstige Nebenkosten



* Vorauszahlungen der in § 19 Abs. 3 EStG genannten Kosten sind allerdings auf den Zeitraum der Vorauszahlung zu verteilen, wenn sie über das laufende und das folgende Jahr hinausgehen.

Quelle: Stingl / Nidetzky (2207): Kap. 13.3.1.4.

3.4.3 Ertragssteuern / Verlustausgleichsmöglichkeiten

Mit dem Einkommenssteuergesetz von 1972 wurde die Möglichkeit geschaffen, die Sanierung von innerstädtischen Wohnhäusern steuerlich begünstigt geltend zu machen.

Aufgrund der hohen steuerlichen Verluste hatten Anlagermodelle, die diesen Umstand ausnutzten, zu Beginn eine wahre Boomphase. Deshalb versuchte die Gesetzgebung durch neue Verordnungen und Richtlinien, diese Möglichkeiten auf steuerliche Verluste

wieder zu minimieren. Mit der Einführung des Einkommensteuergesetzes 1988 wurde die Spekulationsfrist verlängert und der Nachbesteuerungstatbestand wurde eingeführt. Weitere Änderungen gab es im Bereich des Instandhaltungsaufwandes.⁷⁹

Im Zuge des Sparpaketes 1996 reduzierte der Gesetzgeber die begünstigten Herstellungsaufwendungen, indem Maßnahmen iSd. Stadterneuerungsgesetzes nicht mehr begünstigt abgesetzt werden können. Auch die Finanzverwaltung hat durch eine immer strengere Prüfung der Bauherreneigenschaft und der Liebhaberei zu einem Rückgang der Bauherrenmodelle beigetragen. Besonders bedenklich war die rückwirkende Anwendung der neuen, strengeren Rechtsprechung auf die bereits bestehenden Modelle.

Die letzte gravierende Änderung gab es im Jahr 2000 mit dem Steuerreformgesetz. Mit diesem wurde gemäß § 2 Abs 2a EStG ein Verlustausgleichsverbot für Beteiligungen eingeführt, bei welchen das Erzielen von steuerlichen Vorteilen im Vordergrund steht. Hier sei auf Kapitel 3.1.3. verwiesen^{80, 81}

Dies ist insbesondere der Fall, wenn:

- „der Erwerb oder das Eingehen derartiger Beteiligungen allgemein angeboten wird“.
- „und auf der Grundlage des angebotenen Gesamtkonzeptes aus derartigen Beteiligungen ohne Anwendung dieser Bestimmung Renditen erreichbar wären, die nach Steuern mehr als das Doppelte der entsprechenden Renditen vor Steuern betragen“⁸².

⁷⁹ vgl. Wagner (1988): Seite 197

⁸⁰ vgl. Stingl/ Nidetzky (2007): Kap. 13.3.1.1

⁸¹ Vgl. Kohler / Wakounig (2002): 23

⁸² EStG (1988)

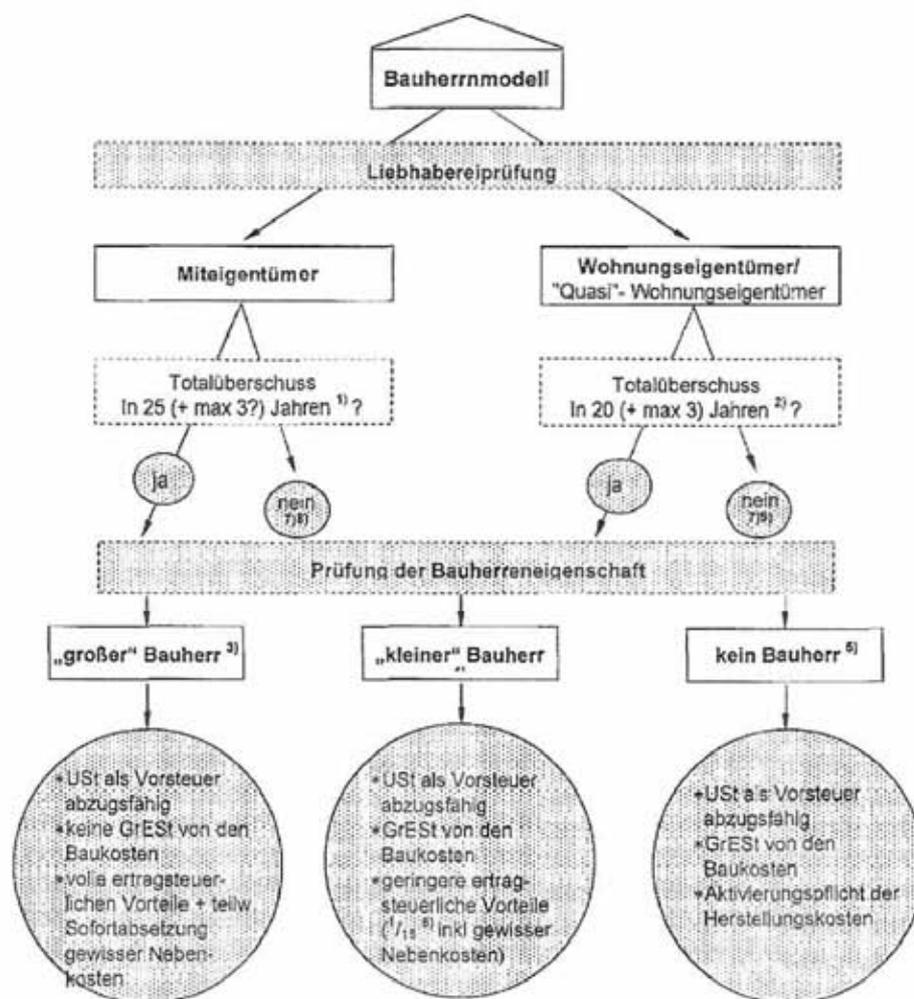
Weiters steht die Erzielung steuerlicher Vorteile im Vordergrund, wenn für solche Gesellschaften oder Gemeinschaften mit einem zu erwartenden Verlust und somit mit Steuervorteilen für den Beteiligten für Modelle ab dem 1. Jänner 2000 geworben werden. Der Hinweis auf eventuelle Verluste aus dieser Beteiligung (aus reinen Haftungsgründen) in einem Prospekt stellt noch keine Bewerbung von Steuervorteilen dar, und fällt somit nicht unter das Verlustausgleichsverbot.

Die Bestimmungen des Verlustausgleichsverbotes gemäß § 2 Abs. 2a EStG kommen nicht zur Anwendung, wenn eine Person eine Immobilie im Alleineigentum erwirbt, oder sich von Anfang an für eine Eigentumswohnung entscheidet.⁸³

Ansonsten findet beim Verkauf einer Immobilie, die auf einem Bauherrenmodell basiert, die gleiche gesetzliche Regelung wie unter Kapitel 3.1.2. beschrieben, Anwendung.

⁸³ vgl. Kohler/ Wakounig (2002): 27

Abbildung 4: Prüfung Bauherrenmodell



¹⁾ § 2 Abs 3 LVO = „große Vermietung“, ausgenommen, wenn „qualifizierte Nutzungsrechte“

²⁾ § 2 Abs 4 LVO = „kleine Vermietung“

³⁾ Erfüllung der Bauherrenkriterien lt Bauherrn VO und Bauherrenlass, (Rz 6496 EStR) ua Einfluss auf bauliche Gestaltung, Baurisiko (Recht auf Gewährleistung), finanzielles Risiko (Überschreitung der Baukosten), Tätig werden durch Bauherren, Auftreten als Bau- und Konsenswerber

⁴⁾ Erfüllung nur der Kriterien der Bauherrn VO, nicht aber des Bauherrenlasses (Rz 6492 und 6496 EStR): ua Baurisiko (branchenübliche Aufschlüsselung der Bauleistungen), finanzielles Risiko (kein gänzlicher Ausschluss von Preissteigerungen), Anschaffung der Liegenschaft vor Baubeginn

⁵⁾ Nichterfüllung der Bauherrn VO, und schon gar nicht des Bauherrenlasses, zB bei Kauf einer fertigen

Eigentumswohnung

⁶⁾ wenn § 29 Abs 3 EStG anwendbar

⁷⁾ bei negativem Ausgang der Liebhabeprüfung keine steuerliche Anerkennung im EStG

⁸⁾ gem § 6 LVO Unternehmereigenschaft für „große Vermietung“ anzuerkennen, daher trotzdem Vorsteuerabzug

⁹⁾ bei negativem Ausgang der Liebhabeprüfung keine steuerliche Anerkennung im EStG und UStG!

Quelle: Mag. W. Stingl: Vorlesung TU Wien

4 Indirekte Veranlagung

Indirekte Immobilieninvestitionen erfreuen sich aktuell bei Anlegern und Vermögensverwaltern großer Beliebtheit. Sie sind im Vergleich zu direkten Immobilieninvestments leichter zu handhaben und im Verhältnis mit weniger Aufwand verbunden. Sie sind leichter zu handeln, die Besteuerung ist besser durchschaubar und es gibt derzeit ein breites Angebot an verschiedenen Instrumenten, sodass für jeden Anleger ein geeignetes Instrument gefunden werden kann.

In der Vermögensverwaltung haben Immobilien den Stellenwert einer eigenen Assetklasse erlangt. In einem gut diversifizierten Portfolio sind sie nicht mehr wegzudenken. Je nach gewähltem Instrument verfügen sie über eine geringe Korrelation zu anderen Assetklassen wie Aktien oder Anleihen und können so die Rolle eines Risikopuffers im Portfolio einnehmen. In so manchem Jahr waren sie sogar die „Outperformer“.

Eine Vielzahl von Immobilienprodukten steht zur Wahl – für unterschiedliche Anlagehorizonte, Risikoneigungen und Ertragserwartungen. Auch für Immobilien gilt die alte Daumenregel: je höher die Performanceerwartung, desto höher in der Regel auch das Risiko.

4.1. Besteuerung von Kapitalgesellschaften

Für die Besteuerung von im Vermögen von Kapitalgesellschaften befindlichen Immobilien ist nicht das Einkommensteuergesetz, sondern das Körperschaftsteuergesetz maßgeblich. Der Körperschaftsteuer unterliegt das Einkommen der Körperschaften. Als Körperschaften gelten neben Kapitalgesellschaften (AG und GmbH) unter anderem auch Genossenschaften, Vereine und Privatstiftungen.

In weiterer Folge wird jedoch nur auf die Besteuerung von Kapitalgesellschaften eingegangen.

Unbeschränkt steuerpflichtig sind Kapitalgesellschaften, die ihren Sitz⁸⁴ oder ihren Ort der Geschäftsleitung⁸⁵ im Inland haben. Sie sind mit sämtlichen (in- und ausländischen) Einkünften steuerpflichtig. Kapitalgesellschaften sind nach handelsrechtlichen Vorschriften zur Buchführung verpflichtet; sämtliche Einkünfte einer Kapitalgesellschaft sind deshalb als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu behandeln (§ 7 Abs. 3 KStG). Die Gewinnermittlung erfolgt gemäß § 5 Abs. 1 EStG. Dementsprechend sind Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien unabhängig von einer Spekulationsfrist immer steuerpflichtig. Etwaige entstehende Veräußerungsverluste mindern den Gewinn im Jahr der Veräußerung.

Auf Ebene einer Kapitalgesellschaft erwirtschaftete Gewinne aus Immobilien unterliegen dem normalen Körperschaftsteuersatz von 25 %. Die Liebhabereigrundsätze⁸⁶ sind sinngemäß auch für Kapitalgesellschaften anzuwenden.

4.2. Investmentfonds

Ein Immobilienfonds ist ein überwiegend aus Immobilien und Grundstücken bestehendes Sondervermögen, das in Wertpapieren verkörperte Anteile zerfällt. Das Fondsvermögen eines Immobilienfonds steht im Eigentum der Kapitalanlagegesellschaft

⁸⁴ Ihren Sitz haben Kapitalgesellschaften an dem Ort, der durch Gesetz, Vertrag oder dergleichen als solcher bestimmt ist (§ 27 Abs. 1 BAO).

⁸⁵ Als Ort der Geschäftsleitung ist der Ort anzunehmen, an dem sich der Mittelpunkt der geschäftlichen Oberleitung befindet (§ 27 Abs. 2 BAO).

⁸⁶ Vgl. Kapitel 3.2.

für Immobilien (ImmoKAG), die dieses „treuhändig“ für die Anteilsinhaber hält und verwaltet⁸⁷.

4.2.1 Allgemeines, Arten, Formen

Am 1.9.2003 ist das Immobilien-Investmentfondsgesetz in Kraft getreten, womit es nun auch in Österreich möglich ist, neben geschlossenen auch offene Immobilienfonds zu gründen.

Bei geschlossenen Fonds beteiligen sich die Anteilszeichner an einem vorhandenen Immobilienstock. Ein Zukauf von weiteren Immobilien findet nicht statt. Bei offenen Immobilienfonds werden dem jeweiligen Immobilienstock auch neue Immobilien hinzugefügt. Bei Kapitalaufstockungen erfolgen Neuemissionen von Papieren, um die neuen Objekte zu finanzieren.

Der Immobilienfonds ist zahlreichen Regelungen unterworfen. So müssen nach einer Anlaufzeit von 3 Jahren mindestens 10 Objekte im Fonds sein, wobei keine der Immobilien mehr als 20% am Gesamtvermögen wert sein darf. Er muß einmal jährlich von mindestens zwei unabhängigen Sachverständigern bewertet werden. Die liquiden Mittel dürfen höchstens 40% aber müssen mindestens 10% betragen.

Im Unterschied zu Aktien darf sich der Fonds nicht an anderen Gesellschaften beteiligen.

⁸⁷ Vgl. Stingl / Nidetzky (2007): Kap 14.2.1.1.

4.2.2 Ertragssteuern auf Gesellschaftsebene

Zivilrechtlich stellt das Immobilienvermögen Treuhandeigentum der ImmoKAG dar, die dieses treuhändig für die Anteilseigner hält. Nachdem steuerlich grundsätzlich das Treuhandeigentum dem Treuhandgeber zuzurechnen ist, wird auch bei der Besteuerung des Immobilienfonds und der Anteilseigner an diesem allgemeinen Grundsatz angeknüpft.

Um eine Gleichstellung mit anderen Wertpapierveranlagungen zu erreichen, wurde die gesetzliche Fiktion eingeführt, dass Bewirtschaftungsgewinne und Aufwertungsgewinne als Kapitaleinkünfte i. S. d. § 27 EStG zu werten sind und damit nicht zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zählen. Diese Regelung war auch notwendig, um die Erträge des Immobilienfonds der Kapitalertragsteuer und der Endbesteuerung unterwerfen zu können.

Die Bemessungsgrundlage für die Besteuerung setzt sich aus den Bewirtschaftungs-, den Aufwertungs- sowie aus den Wertpapier- und Liquiditätsgewinnen zusammen, also aus dem Gewinn des Immobilienfonds⁸⁸. Der Bewirtschaftungsgewinn erfasst das Ergebnis aus der Immobilienvermietung vermindert um die Aufwendungen zur Instandhaltung des Zustandes. Die Aufwertungsgewinne umfassen 80% der Wertänderungen aufgrund der jährlichen Neubewertung der Vermögenswerte abzüglich der Aufwendungen. Wertpapier- und Liquiditätsgewinne setzen sich aus Zinsen aus Bankguthaben, Kassenobligationen, Bankguthaben, Geldmarktinstrumenten usw. zusammen. Vier Fünftel dieser Gewinne werden innerhalb des Fonds mit 25% besteuert. Ein Fünftel der Aufwertungsgewinne sind wie oben erwähnt steuerfrei und gehen in den Fondsrechenwert ein.

⁸⁸ Vgl. Stingl / Nidetzky (2007): Kap 14.8.1.1.

4.2.3 Besteuerung der Wertsteigerung bei Verkauf

Werden Fondsgewinne an die Anteilseigner ausgeschüttet, unterliegen diese der 25%igen Kapitalertragssteuer (Kest)⁸⁹. Die Einkommensteuer gilt damit als abgegolten. Auf Antrag kann eine Veranlagung, allerdings zum normalen Einkommensteuertarif, beantragt werden, wenn der individuelle Steuersatz niedriger ist als die Kapitalertragsteuer.

Unterbleibt eine Ausschüttung, so hat der Immobilienfonds zumindest die Kapitalertragsteuer auszuschütten. Mit der Auszahlung der Kapitalertragsteuer gelten dann sämtliche nicht ausgeschüttete Gewinne an die Anteilsinhaber als ausgeschüttet und werden als ausschüttungsgleiche Erträge bezeichnet. Unterlässt der Immobilienfonds diese Auszahlung innerhalb von vier Monaten ab Ende des Rechnungsjahres, so zählen die nicht ausgeschütteten Gewinne nach Ablauf dieser Frist trotzdem als ausgeschüttet. Bei einer späteren Ausschüttung der ausschüttungsgleichen Erträge bleiben diese steuerfrei. Eine Doppelerfassung von Erträgen wird damit vermieden⁹⁰.

Eine Fiktion des Zuflusses der Erträge wird für den Fall der Veräußerung der Anteile vor der Ausschüttung oder während des Rechnungsjahres getroffen. In diesem Fall wird eine Ausschüttung zum Zeitpunkt der Veräußerung angenommen.

Im Vergleich zu einer Direktinvestition in Immobilien wird die begünstigte Besteuerung mit 25 % KEST durch den abweichenden Gewinnbegriff und die dadurch verbundene Erweiterung der Besteuerungsgrundlage begründet.

⁸⁹ Vgl. W. Stingl (2007): Unterlagen zur Vorlesung an der TU Wien

⁹⁰ Vgl. Stingl / Nidetzky (2007): Kap 14.9.1.1.

Eine Ausnahme bilden Fonds, die nicht öffentlich angeboten werden: hier basiert die Besteuerung zu 100 % auf Aufwertungsgewinnen und die Endbesteuerung hat zum normalen Einkommensteuertarif zu erfolgen.

4.2.4 Verlustausgleich

Ein Verlustausgleich ist zunächst innerhalb der einzelnen Gewinnarten des Fonds durchzuführen. Zum Beispiel sind Verluste aus der Vermietung eines Gebäudes daher mit Bewirtschaftungsgewinnen aus anderen Gebäuden zu verrechnen, Aufwertungsgewinne sind mit Aufwertungsverlusten zu verrechnen. Wird in einer Gewinnart insgesamt ein Gesamtverlust erzielt, so ist dieser mit Gewinnen aus den jeweils anderen Gewinnarten verrechenbar⁹¹.

Der Verlustausgleich ist weiters länderbezogen vorzunehmen, wobei Einschränkungen des Besteuerungsrechts durch das Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten sind.

Ein Ausgleich von Verlusten ausländischer Immobilien mit Gewinnen aus inländischen Immobilien oder mit Wertpapier- bzw. Liquiditätsgewinnen ist jedenfalls unzulässig.

Ein Vortrag von Verlusten ist generell nicht möglich⁹².

4.2.5 Spekulationsgewinn und Spekulationsfrist

Hinsichtlich der Besteuerung der Anteilscheine an einem Immobilienfonds gilt nicht die für Immobilien normale 10-jährige Spekulationsfrist, sondern nur eine einjährige Spekulationsfrist. Damit werden die Immobilienfondsanteilscheine den Anteilscheinen an

⁹¹ Vgl. Eisenmagen (2006): Kap B 8

⁹² Vgl. Stingl / Nidetzky (2007): Kap 14.9.1.1.f

Wertpapierfonds gleichgestellt. Die Rücknahme von Anteilscheinen gilt dabei ebenfalls als Veräußerung.

Von Bedeutung ist die Regelung der Spekulationsfrist allerdings nur für jene Fondsanteile, die sich im Privatvermögen oder im Vermögen einer Privatstiftung befinden. Wertänderungen eines Anteilscheins an einem Immobilienfonds bleiben damit außerhalb des einjährigen Spekulationszeitraums beim Privatanleger steuerfrei.

Der steuerpflichtige Spekulationsgewinn ermittelt sich dabei aus einem modifizierten Unterschiedsbetrag zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten. Der Spekulationsgewinn unterliegt ab einer Freigrenze von EUR 440,- dem normalen Einkommensteuertarif.

Spekulationsverluste können nur mit anderen Spekulationsgewinnen, nicht jedoch mit anderen Einkünften ausgeglichen werden.

4.3. Immobilienaktien

Bei der Immobilienaktiengesellschaft handelt es sich infolge der rechtlichen Konstruktion um eine Substanzbeteiligung. Die Organisation des Unternehmens richtete sich nach den gesetzlichen Vorschriften des Aktiengesetzes, die Investoren sind Aktionäre. Demgemäß haben sie auch keinen direkten Zugriff auf das Immobilienvermögen der Gesellschaft.

4.3.1 Allgemeines, Arten, Formen, Beispiele

Es gibt keine gesetzlichen Vorschriften, in welche Immobilien die Gesellschaft veranlagen darf, und bis zu welchem Ausmaß sie in Immobilien veranlagen muss, damit sie sich am Markt „Immobilien AG“ nennen darf; dies ist der Geschäftspolitik des Managements überlassen.

Der Wert einer Aktie entspricht dem Kurswert an der Börse, das heißt ist abhängig von Angebot und Nachfrage an der Börse und unabhängig vom Wert des Immobilienvermögens. Einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Ertragessituation des Unternehmens und damit in der Regel auf den Aktienkurs hat das Leverage-Niveau, welches bei niedrigem Zinsniveau vorteilhaft ist. Dies kann bei starken Zinsanstieg allerdings ins Gegenteil kehren.

Vor einer Investitionsentscheidung müssen regionale Ausrichtung, Portfoliosegmentierung und Branchenmix einer detaillierten Analyse unterzogen werden.

4.3.2 Ertragssteuern

Die Immobilien werden durch das Management der Aktiengesellschaft bzw. durch von ihm beauftragte Sachverständige in periodischen Abständen bewertet. Die Aufwertungsgewinne innerhalb der AG werden nicht besteuert, sofern sie nicht realisiert, das heißt ausgeschüttet werden.

4.3.3 Besteuerung der Wertsteigerung bei Verkauf

Dividenden, die von der Immobilienaktiengesellschaft ausgeschüttet werden, stellen Kapitalvermögen dar und unterliegen der Körperschaftssteuer idHv. 25% und sind somit endbesteuert. Die Kest wird von der ausschüttenden Gesellschaft einbehalten und abgeführt.

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien (Kursgewinne) sind wie oben erwähnt steuerfrei sofern die Veräußerung außerhalb der einjährigen Spekulationsfrist erfolgt und die Beteiligungsquote innerhalb der letzten fünf Jahre unter 1% betragen hat.

4.4. Wohnbauanleihen

Die Wohnbauanleihe ist ein Forderungswertpapier, welches das Recht des Inhabers auf Rückzahlung des eingezahlten Betrages zu einem bestimmten Termin und auf eine über die gesamte Laufzeit vereinbarten Zinsertrag verbrieft. Die übliche Form der Tilgung ist die endfällige Tilgung.

4.4.1 Allgemeines, Arten, Formen, Beispiele

Durch das Bundesgesetz über steuerliche Maßnahmen zur Förderung des Wohnbaus vom 20.2.1993 wurde die Möglichkeit geschaffen, Wohnbaubanken zu gründen, die unter anderem steuerlich begünstigte Wohnbauanleihen emittieren dürfen. Diese Steuerbegünstigung besteht einerseits in der KEST-Freiheit der Erträge bis 4% und andererseits darin, dass Ausgaben für den Erwerb solcher Anleihen als Sonderausgaben angesetzt werden können.

Der Sinn besteht darin, den Wohnbaubanken günstiges Geld zur Verfügung zu stellen, damit diese ihrerseits günstige und langfristig fix verzinste Kredite für den Wohnbau vergeben können.

Diese Kredite können an natürliche Personen oder juristische Personen gewährt werden. Dabei sind keine Einkommensgrenzen maßgeblich und der dringende Wohnbedarf bzw. die Aufgabe der bisherigen Wohnung muss nicht gegeben sein.

Die Mittel der Wohnbaubank aus Emissionen dürfen für folgende Zwecke eingesetzt werden: Errichtung von geförderten Mietwohnungen und Genossenschaftswohnungen, Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, ... und Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung von Wohnungen (Garagen, Geschäftsräume, ...).

4.4.2 Besteuerung von Wohnbauanleihen

4% der Zinserträge sind KEST-befreit, alle darüber hinausgehenden Zinsen sind zu versteuern. Eine Wohnbauanleihe, die mit 5% verzinst ist, hat daher eine Rendite nach KEST-Abzug von 4,75%.

Die Anschaffungskosten können als Sonderausgaben geltend gemacht werden, solange die Einkommensgrenze von € 51.000,- / Jahr nicht überschritten werden.

5 Schlussfolgerung

Ob nun direkt oder indirekt in eine Immobilie investiert wird, am Anfang der Überlegungen steht immer die Asset Allocation. Dabei sind viele Bereiche in Hinsicht auf die Anlageziele des einzelnen Investors zu beurteilen, wie beispielsweise die

- Risikoneigung des Investors: Geringes Risiko, mittleres Risiko, hohes Risiko
- Diversifikation des Gesamtportfolios unter Berücksichtigung der Portfoliostreuung nach Markowitz: Investitionen einerseits nicht nur in Immobilien, andererseits auch hinsichtlich der Risikoeinstufung der einzelnen Immobilieninvestments
- Lage der Immobilie: Standortentwicklung, Inland/Ausland, Region, Großstadt, Ballungszentrum, Nebenlage, ...
- Nutzungsart: Büro, Wohnung, Retail, Logistik, Hotel, Freizeitimmobilien, land- und forstwirtschaftliche Flächen, ... Eine / mehrere Nutzungsarten
- Entwicklungsphase: Neubau, Altbau, saniertes Bestandsobjekt, Developmentprojekte, ... Eine / mehrere Entwicklungsphasen
- Art und Umfang der Streuung: Ein / mehrere / viele Objekt(e)
- Produktspezifische Risiken: Preisbildung durch Bewertung oder Angebot und Nachfrage
- Laufzeit und Kapitalbindung, Anteilsrückgabe oder -verkauf
- Steuerliche Behandlung
- Finanzierung: Verhältnis Fremdkapital zu Eigenkapital, Fremdwährungsfinanzierungen, Zins- und Währungssicherungen, Leverageeffekte

Mit der Wahl des Instruments oder Investmentvehikels ist gleichzeitig auch eine bestimmte rechtliche und steuerliche Behandlung verbunden.

So macht es schon beim direkten Erwerb eines Objektes einen großen Unterschied, ob ein so genannter Share Deal (= der Kauf von Unternehmensanteilen) oder ein Asset Deal (= Kauf des konkreten Objektes) erfolgt. Bei Letzterem werden in der Regel stille Reserven aufgedeckt, die der Verkäufer des Objektes versteuern muss. Bei Ersterem werden vom Käufer latente Steuern mit übernommen. Diese Effekte werden üblicherweise auch Einfluss auf die Preisfindung haben.

Bei den indirekten Investmentformen hat der Investor bei einer meist kleineren Stückelung die Wahl zwischen Wertpapieren, Aktien-(Dach-)Fonds, Immobilieninvestmentfonds, Spezialfonds und Geschlossenen Immobilieninvestments. Alle diese Investitionsformen unterliegen jeweils einer etwas anderen steuerlichen Behandlung. So wundert es nicht, dass die steuerliche Beurteilung ebenfalls einen großen Einfluss auf die Vorteilhaftigkeit und damit auf den Nettoertrag einer Immobilienanlage hat.

Mit Hilfe dieser Arbeit sollte es ermöglicht werden, einen gewissen Überblick / Einblick in diese Thematik zu erlangen.

Kurzfassung

„Grund und Boden ist die sicherste und beste Wertanlage“ – eine viel gepriesene Redensart. In früheren Zeiten erfolgte ein Investment in Immobilien oft nur dadurch, dass ein Grundstück, ein Gebäude oder ganze Ländereien erworben wurden und in Besitz gehalten wurden. Durch die Wertsteigerung über die Jahre ergab sich automatisch die Vermehrung des Vermögens.

Heutzutage reicht das bloße Warten auf den Wertzuwachs meist nicht aus. Nur wenn das Immobilienvermögen auch regelmäßig Erträge abwirft bzw. nebenbei noch steuerliche Vorteile bietet, rentiert sich diese Art der Veranlagung. Wer einen vergleichsweise hohen Ertrag mit seiner Immobilienveranlagung erwirtschaften will, muß jedoch auch ein höheres Veranlagungsrisiko in Kauf nehmen müssen, umgekehrt, wer ein sicheres Investment bevorzugt, wird weniger Ertrag erwarten dürfen. So eignen sich Immobilien natürlich als Beimischung in einem Vermögensportfolio. Doch als Sparbuchersatz, wie diese Art der Veranlagung in kürzerer Vergangenheit angepriesen wurde, darf es nicht gesehen werden.

Wer steuerliche Optimierungsmodelle, wie Sie v.a. in Kapitel 2 behandelt werden, in sein Portfolio aufnimmt, muss natürlich auch die Risiken, die diese bergen, sehen: z.B. dass schon Steuerbegünstigungen rückwirkend durch die Finanzverwaltung aberkannt wurden. Genauso sind auch Erträge bei indirekten Immobilieninvestments mit Risiken behaftet. Als Beispiel sei auf Immobilienaktien verwiesen (Genaueres auch hier im Kapitel 3).

Diese Arbeit gibt einerseits einen Überblick über die gängigsten Formen der Immobilienveranlagung und deren steuerliche Behandlung, sie dient andererseits auch, um auf die wesentlichen Risiken aufmerksam zu machen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 : Vorsorgewohnung Altbau / Neubau - Vergleich

Abbildung 2: Vergleich Großer Bauherr / Kleiner Bauherr

Abbildung 3: Sonstige Nebenkosten

Abbildung 4: Prüfung Bauherrenmodell

Abkürzungsverzeichnis

AfA	Absetzung für Abnutzung
Art.	Artikel
BfH	Bundesfinanzhof
BGBI	Bundesgesetzblatt
BMF	Bundesministerium für Finanzen
BStBl	Bundessteuerblatt
BTVG	Bauträgervertragsgesetz
ESTG	Einkommensteuergesetz
ESTR	Einkommensteuerrichtlinien
idF	in der Fassung
LRI	Liebhabeirichtlinie
LVO	Liebhabeiverordnung
MEG	Miteigentümergeinschaft
Rz	Randzahl
SWK	Österreichische Steuer- und Wirtschaftskartei
UStG	Umsatzsteuergesetz
VwGH	Verwaltungsgerichtshof

Literaturverzeichnis

Bank Privat (2006): Investieren in Immobilien, Wien: Bank Privat AG

Bienert, S. / Funk, M. (2007): Immobilienbewertung Österreich, Wien: Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder; Immobilien Akademie

Bundesinnung für Immobilientreuhänder (2006): Aktuelles Immobilienhandbuch, Wien: Weka

Doralt, W. / Ruppe, H.G. (2003): Steuerrecht, Band I, 8. Auflage, Wien: Lexis Nexis

Geuder, H. (2004): Bauordnung für Wien, 4. Auflage, Wien: Linde

Hackl-Miheljak, J. / Holzapfel, A. (2004): Der Immobilienkauf, Wien: Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder

Hilber, K. (2002): Kurzkommentar zur Liebhabereiverordnung, Wien: Linde

Huber H. (1989): Ist das Liegenschaftsvermögen in der Besteuerung diskriminiert?, Wien: Finanzjournal

Karst, H. / Malloth, T. / Trojan, M. (2003): Sanieren in Wien, Wien: Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder

Kobelt, H. / Schulte, P. (1999): Finanzmathematik, 7. Auflage, Berlin: Neue Wirtschafts-Briefe

Kohler, G. / Wakounig M. (2002): Steuerleitfaden zur Vermietung, 8. Auflage, Wien: Linde

Kohler, G. (1997): Steuerfalle Bauträgervertragsgesetz, Wien: SWK

- Kotschnigg, M. (1996): Eine missglückte Entscheidung zur Bauherrenfrage, Wien: Anwaltsblatt
- Kruplak, H. (2007): Seminarunterlagen zum Seminar: Vorsorgewohnung – Ertragschance oder Sorgewohnung?; Akademie für Recht und Steuern
- Landheinrich, G./ Ryda, W. (2005): Die Anschaffungs- und Herstellungskosten im Steuerrecht: Finanzjournal
- Österreichische Immobilienzeitung (2004): Grundbuch und Eigentumssicherung
- Prodinger, C. (1997): Besondere Einkünfte bei Veräußerung eines KG-Anteiles, Wien: Österreichische Steuerzeitung
- Rauscher, M./ Grübler, R. (2003): Steuerliche Liebhaber in Rechtsprechung und Verwaltungspraxis, Wien: Linde
- Rustler, P. (2002): Der Rustler, Wien: Rustler Immobilien
- Schindler, C. (2005): Herstellungskosten bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, Wien: SWK
- Schürer-Waldheim, R. (1991): Sinn und Unsinn der Bauherrendiskussion, Wien: ecolex
- Schmögl, T. (2005): Das Bauherrenmodell – steuerliche Konzeption aus Sicht des Projektentwicklers, Wien: Diplomarbeit an der Fachhochschule Wien
- Stingl, W./ Nidetzky, G. (2007): Handbuch Immobilien & Steuern, 13. Auflage, Wien: Manz
- Stingl, W. (2007): Seminarunterlagen zum Seminar Steuerfragen bei Vermietung, Akademie für Recht und Steuern
- Stingl, W. (2007): Unterlagen zur Vorlesung an der TU Wien: Steuerrecht und Steuerpraxis
- SWK, o.V. (1990): Finanzverwaltung modelliert zweierlei Bauherren, Wien: SWK

TPA Horwath (2007): Immobilien 2007: Die Besteuerung unbeweglichen Vermögens in Österreich

Trend Invest: Das kleine Immobilienspiel, 5/2007, S 44 - 46

Wagner, M. (1988): Die optimale Vorbereitung auf die bevorstehenden Steueränderungen, Wien: SWK