

zukunft. wohnbau

Das Magazin der
ARGE Eigenheim

Nachhaltiger Wohnbau mit Blick in die Zukunft

fokus.niederösterreich.burgenland _____ SEITE 7

Wirkung der Gemeinnützigen

WIFO-Studie _____ SEITE 20



Der Geschäftskreis gem. § 7 WGG

CHANCEN UND GRAUBEREICHE

Gemeinnützige Bauvereinigungen erbringen wesentliche Leistungen für Kommunen – oftmals auch abseits der Wohnversorgung. Etwa aus städtebaulichen Verträgen heraus. Die Geschäftskreisregelung gem. § 7 WGG eröffnet breite Chancen – setzt aber auch Schranken, die im Detail in Graubereiche führen können.

VON WOLFGANG SCHWETZ

Die Geschäftskreisregelung gem. § 7 WGG stellt mit Holoubek eine „funktionelle Indienstnahme gemeinnütziger Bauvereinigungen für Zwecke des Gemeinwohls“ dar. Schon hieraus lässt sich ableiten, dass das Hauptgeschäft gemeinnütziger Bauvereinigungen überwiegen muss. Was zunächst einen verhältnismäßig einfachen Eindruck erweckt, gestaltet sich im konkreten Detail teils wesentlich komplexer. Hinzu kommt, dass im Falle mehrheitlicher Neben- und Ausnahmegeschäfte Maßnahmen gem. § 35 WGG vorgesehen sind – also im drastischsten Fall der Entzug des Gemeinnützigkeitsstatus droht. Maßstäbe für das Überwiegen finden sich mit Ausnahme der Anforderung des vornehmlichen Eigenkapitaleinsatzes in den Geschäften gemäß § 7 Abs. 1 WGG nicht im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, sondern in der Körperschaftsteuerrichtlinie 2013: Konkret werden dort die Umsatzrelation, das eingesetzte Kapital und die Kapazitätsauslastung angeführt. Allerdings lediglich in beispielhafter Form – und unter Verweis auf die Einzelfallbetrachtung. Der Zeitraum für die Ermittlung wird mit ca. drei bis fünf Jahren angegeben. Das naheliegende Bauvolumen findet sich hier jedenfalls nicht explizit.

Es entspricht der gängigen Praxis, dass Tätigkeiten von Tochtergesellschaften gem. § 7 Abs. 4 und 4b WGG dem Hauptgeschäft der gemeinnützigen Mutter (gegebenenfalls anteilig) zugeschlagen werden können, sofern sie die entsprechenden Anforderungen erfüllen. Für die Auslegung der Rechts-

lage entscheidend ist, dass diese etwa mit Holoubek systemkonform in Verbindung mit § 1 Abs. 2 WGG auszulegen sind. Zu beachten gilt es, dass die Kerntätigkeit der Gemeinnützigen nicht zugunsten von nachgeordneten Gesellschaften ausgehöhlt wird. Etwa indem die Verwaltung ausgegliedert wird. Wiewohl darauf zu verweisen ist, dass im Unterschied zur Baupflicht gem. § 7 Abs. 5 WGG keine unmittelbare Verpflichtung zu ununterbrochener Verwaltung normiert ist. Auch hier bewegt man sich folglich in einem [aufsichtsrechtlichen] Graubereich, der einer Gesamtbewertung im Einzelfall zu unterziehen sein wird.

Auch Gemeinnützige sind verstärkt mit städtebaulichen Verträgen konfrontiert und auch hier an die Einhaltung der Maßgaben des Wirtschaftlichkeitsprinzips gem. § 23 gebunden. Im Detail werden viele Fragen aufgeworfen. Hier ist besonderes Augenmerk auf Zahlungs- bzw. Leistungsverpflichtungen zu legen, die sich auf Einrichtungen außerhalb des Projektgebietes beziehen. Allerdings wäre es etwa mit Pekar/Hecht unter Fragestellungen des Wettbewerbs wohl unzulässig, Gemeinnützige im städtebaulichen Bereich allzu sehr einzuschränken – und sie so faktisch von wesentlichen Marktsegmenten auszuschließen: Insofern wird grundsätzlich ein Genehmigungsanspruch im Bereich damit einhergehender Zusatzgeschäfte bestehen, sofern die Notwendigkeit im Rahmen ordnungsmäßiger (Wohnungs-)Wirtschaftsführung gegeben ist. Im Rahmen der WGG-Novelle 2019 wur-



de § 7 Abs. 4d eingefügt, der die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der Schaffung sozialer Infrastruktur vorsieht, sofern diese öffentlich finanziert, gefördert oder beauftragt wird. Ein mit Holoubek zumindest „abstrakter Zusammenhang“ mit dem Wohnungswesen ist jedoch Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit.

Seitens der Aufsichtsbehörde handelt es sich beim Genehmigungsverfahren um gebundene Entscheidungen. Sofern die Voraussetzungen gegeben sind, ist ein Ausnahmegeschäft grundsätzlich zu genehmigen. Die Schwierigkeit besteht vielfach allerdings genau darin, diese Genehmigungsfähigkeit nachzuweisen. Anzumerken ist zusätzlich, dass die Aufsicht nicht die einzig eingebundene Behörde ist. Auch die Finanz hat Parteistellung im Bereich von Ausnahmegeschäften gem. § 7 Abs. 4. Zudem kommt es ihr zu, das Überwiegen einer Bemessung zu unterziehen. Gegebenenfalls ist es an ihr, entsprechende Sanktionen zu beantragen.

Der Geschäftskreis erlaubt es gemeinnützigen Bauvereinigungen, verlässliche Partner von Kommunen zu sein. Eine vorausschauende Planung und entsprechende Detailkenntnisse sind erforderlich, um das Potenzial langfristig produktiv auszuschöpfen.

Schwetz Strategics Smart Immo
+43 (0) 664 / 3101 559
office@schwetz-strategics.at
www.schwetz-strategics.at