

97. Jahrgang / 20. August 2022 / Nr. 23/24

SWK

Steuer- und Wirtschaftskartei

Linde
www.lindeverlag.at

Abgabenfreie Prämien

Teuerungsprämie versus Mitarbeitergewinnbeteiligung

Kalte Progression

Ausgleich oder Wechsel zur Realbesteuerung?

Wohnungsgemeinnützigkeit

Transaktionen bebauter Liegenschaften

Umgründungsforum 2022

Aktuelle Praxisfragen im Überblick

Umsatzsteuer

USt-Update: Aktuelles auf einen Blick

Reformbedarf betreffend Bildungsleistungen?

Wirtschaftsstrafrecht

Ausgewählte Gläubigerschutzdelikte

Rechtsprechung

VwGH-Judikatur aus dem März 2022

Wohnungsgemeinnützigkeit

Analyse von Transaktionen bebauter Liegenschaften unter Beteiligung von GBV

Zur Beurteilung hinsichtlich allfälliger Spekulation und Betriebsnotwendigkeit

WOLFGANG SCHWETZ*)



Liegenschaftstransaktionen entfalten für gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) keine begünstigungsschädliche Wirkung, sofern sie der Zweckerfüllung im Sinne der Wohnungsgemeinnützigkeit dienen. Zweifelsfälle werden durch die Finanz hinsichtlich eines allfälligen spekulativen Charakters sowie ihrer Betriebsnotwendigkeit geprüft.

1. Spekulationsabsicht und Veräußerungspreis

Die KStR gehen auf die Fragestellung eines möglichen spekulativen Charakters einer Liegenschaftstransaktion unter Beteiligung von GBV ein. Rz 237 ist Folgendes zu entnehmen:

„Vor allem muss die Spekulationsabsicht hinsichtlich der Gestaltung des Veräußerungspreises – etwa durch Preisbildung entsprechend der Vorschrift des § 13 WGG, unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 23 WGG – ausgeschlossen erscheinen, wobei ein allfällig erzielter Veräußerungserlös unter Berücksichtigung von auf das Grundstück getätigten Aufwendungen und der Zeitdifferenz zwischen Ankauf und Verkauf zu beurteilen ist.“¹⁾

Etwa *Feichtinger* argumentiert, dass ein angemessener Verkaufspreis gemäß § 23 Abs 1 WGG eine Vorbedingung für die aufsichtsrechtliche Genehmigung einer Transaktion zwischen einer GBV und einem nicht gemeinnützigen Dritten gemäß § 10a WGG darstellt.²⁾ Die Angemessenheit des Transaktionspreises wird im Allgemeinen anzunehmen sein, wenn dieser dem Verkehrswert entspricht.³⁾ Dies wird grundsätzlich durch ein entsprechendes Verkehrswertgutachten zu plausibilisieren sein, das sich am Liegenschaftsbewertungsgesetz zu orientieren haben wird. Zudem wird die zeitliche Differenz zwischen Ankaufs- und Verkaufszeitpunkt geeignet sein, die Vermutung spekulativer Aspekte zu zerstreuen bzw zu untermauern. Gegebenenfalls wird die in der Vergangenheit bestehende zehnjährige Spekulationsfrist bei privaten Immobilienverkäufen hier als ein Indikator erachtet werden können.

2. Plausibilisierung der Betriebsnotwendigkeit

Den KStR ist hinsichtlich der Analyse der Betriebsnotwendigkeit einer Liegenschaftstransaktion Folgendes in Rz 237 zu entnehmen:

„Im Zusammenhang mit Grundstückserwerben kann es wirtschaftlich notwendig werden, Grundstücke wieder zu veräußern, wenn beispielsweise geplante Bau- oder Sanierungsvorhaben nicht verwirk-

*) Wolfgang Schwetz, MSc, BA, MRICS ist regelmäßiger Autor zu Fragen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts sowie eines WGG-Kommentars und als Konsultant selbstständig tätig. Er begleitete die WGG-Novellen 2022 und 2019 sowie die GRVO-Novellen 2021 und 2018 als Fachexperte.

¹⁾ Rz 237 KStR.

²⁾ *Feichtinger*, Vertiefte Absicherung der gemeinnützigen Vermögensbindung durch die WGG-Novelle 2016, wobl 2016, 248 (249).

³⁾ *Feichtinger*, Gemeinnützige Bauvereinigungen – auf Langlebigkeit angelegt, in *Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen*, Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht, Wirtschaft und Gesellschaft, FS Wurm (2019) 189.

licht werden können. Solche Vorgänge haben dann keine steuerschädliche Auswirkung, wenn sie auf betriebsnotwendige Fälle im Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft (VwGH 30. 10. 1996, 96/13/0046) beschränkt bleiben und Spekulationsabsicht auszuschließen ist.“⁴⁾

Als Indizien für die Betriebsnotwendigkeit kann etwa das Bestehen von Denkmalschutz auf einem Objekt herangezogen werden bzw eine nicht gemeinnützige Errichtung iVm einer (wohl besonders) ungünstigen Relation zwischen Ertrags- und Erschließungsflächen bei gegebenem substanziellem Sanierungserfordernis. Auch sofern gemäß § 14d Abs 1 WGG zulässigerweise kein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag eingehoben werden kann, weil ein Abbruch des Objekts baubehördlich bereits bewilligt bzw aufgetragen wurde, wird dies (grundsätzlich) geeignet sein, insbesondere die Betriebsnotwendigkeit einer Veräußerung zu verdeutlichen. Auch das Erfordernis der Portfoliooptimierung – etwa sofern es sich im Vergleich zum Gesamtportfolio in wesentlichen Charakteristika um ein atypisches Objekt handelt – wird gegebenenfalls die Betriebsnotwendigkeit eines Liegenschaftsverkaufs (grundsätzlich) unterstreichen.

Eine lediglich unwirtschaftlich umsetzbare Sanierung würde zu Fehlallokationen zweckgebundenen gemeinnützigen Eigenkapitals führen: Die Trias aus Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit ist etwa mit *Schuchter* durch GBV in ihrer Gebarung konkret zu verwirklichen und geht so wesentlich über den Charakter einer ausschließlichen Programmnorm oder Auslegungsmaxime hinaus.⁵⁾ Auch *Sommer* betont den umfassenden Charakter der Norm.⁶⁾ *Regner* unterstreicht die „*Verpflichtung zu maximaler Effizienz*“ und dass es sich hierbei um die wesentlichen Gebarungsgrundsätze gemeinnütziger Bauvereinigungen handelt.⁷⁾ Im Konkreten ist mit *Schuchter* „*größte Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes*“ gefordert.⁸⁾ *Grundbichler* verweist insbesondere auf das Erfordernis größtmöglicher Wirtschaftlichkeit auch in der Sanierung.⁹⁾ Eine wirtschaftlich nicht nachhaltige Sanierung würde die gemeinnützige Vermögensbindung gemäß § 1 Abs 2 WGG schädigen und wäre wohl mit dem Generationenausgleich gemäß § 1 Abs 3 WGG unvereinbar. Folglich wäre wohl auch ein Verstoß gegen den Gebarungsgrundsatz gemäß § 23 Abs 1 WGG gegeben.

i Auf den Punkt gebracht

Hinsichtlich der Veräußerung von Liegenschaften durch GBV an nicht gemeinnützige Dritte wird ein Transaktionspreis, der dem Verkehrswert entspricht, (grundsätzlich) ein Indiz dafür sein, dass keine spekulative Absicht vorhanden ist. Die Betriebsnotwendigkeit wird insbesondere gegeben sein, sofern das Objekt mit Denkmalschutz behaftet bzw substanzielle Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind und das Objekt nicht gemeinnützig errichtet ist sowie die Relation zwischen Ertrags- und Erschließungsflächen wirtschaftlich ungünstig ist. Auch ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsprinzip gemäß § 23 Abs 1 WGG iZm der maximalen Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwands bzw einer Sanierung wird die Betriebsnotwendigkeit (grundsätzlich) indizieren bzw untermauern. Gegebenenfalls wird auch die Bereinigung des Portfolios um ein hinsichtlich Lage bzw Charakteristika atypisches Objekt geeignet sein, Betriebsnotwendigkeit jedenfalls zu unterstreichen.

⁴⁾ Rz 237 KStR.

⁵⁾ *Schuchter* in *Schwimmann*, Praxiskommentar zum ABGB samt Nebengesetzen (2001) § 23 WGG Rz 1.

⁶⁾ *Sommer*, Corona-bedingte Aspekte der Geschäftsführung und Prüfung gemeinnütziger Bauvereinigungen, immo aktuell 2020, 195 (195).

⁷⁾ *Regner* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Taschenkommentar Wohnrecht – Update (2021) § 23 WGG Rz 1 f.

⁸⁾ *Schuchter* in *Schwimmann*, ABGB, § 23 WGG Rz 5.

⁹⁾ *Grundbichler*, Gemeinnützige Bauvereinigungen (2014) 34 f.

Mit dem
Abo immer
up to date!



SWK

Steuer- und Wirtschaftskartei

Gerhard Gaedke | Gerhard Kohler | Christoph Schlager |
Michael Tumpel | Andrei Bodis | Birgit Reiner |
Jürgen Reiner | Stefan Menhofer

Linde
www.lindeverlag.at

Jetzt 20% Rabatt auf Ihr Halbjahresabo 2022!

SWK: Die Nummer 1 im Steuerrecht

Auf den Punkt gebracht

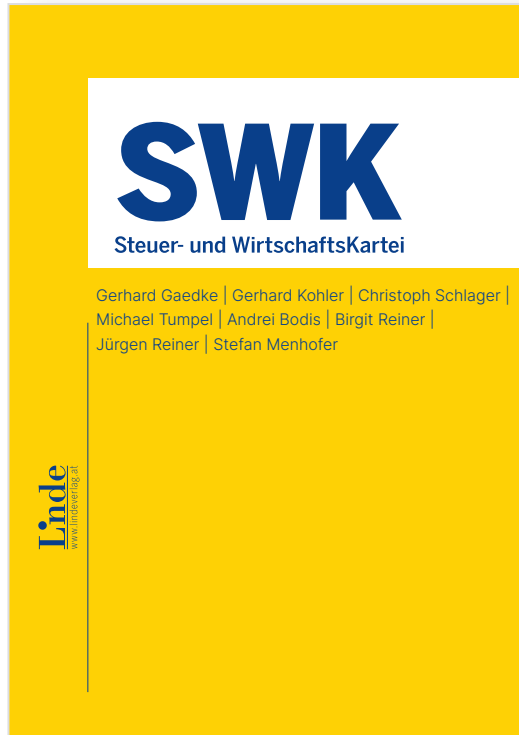
Blick auf Steuern, Wirtschaft, Recht alle 10 Tage

Praxisfälle und Steuerfragen

Auswirkungen, Empfehlungen, Lösungen

Gesetzgebung, Verwaltungspraxis, Rechtsprechung

Topaktuelle Updates aus erster Hand



SWK – Halbjahresabonnement 2022

Bestellen unter:

- fachzeitschriften@lindeverlag.at



Bitte geben Sie bei Ihrer Bestellung
den Aktionscode V-22 an.

Print & Digital: **€ 182,-** (statt € 455,-)
Preisänderung und Irrtum vorbehalten.
Aktion gültig nur für Neuabonnements 2022.

Weitere Informationen zur Zeitschrift
und alle Abo-Varianten finden Sie unter
www.lindeverlag.at/swk