

# SWK

Steuer- und Wirtschaftskartei

**Linde**  
www.lindeverlag.at

## **Familienleistungen**

Indexierung für Kinder im Ausland rückwirkend aufgehoben

## **Appartementvermietung**

Gewerbebetrieb, V&V oder Liebhaberei?

## **Cum-/Ex-Geschäfte**

VwGH zur KEST-Erstattung

## **DEBRA-Richtlinienvorschlag**

Reduzierung steuerbedingter Verschuldungsanreize

## **Gemeinnützigkeit**

Liegenschaftstransaktionen von Bauvereinigungen

## **Rechtsprechung**

VwGH-Judikatur aus dem März 2022

### Wohnungsgemeinnützigkeit

# Zur steuerlichen Betrachtung von Liegenschaftstransaktionen gemeinnütziger Bauvereinigungen

## Ausgewählte Graubereiche und Ansatzpunkte in der Praxis

WOLFGANG SCHWETZ\*)



**Der Geschäftskreis gemäß § 7 WGG wirft in der Praxis insbesondere für gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV), Aufsicht und Finanz teils erhebliche Fragestellungen auf. Vergleichsweise unbestimmte Regelungen sowie die häufig mangelnde Vergleichbarkeit von Geschäftsfällen verschärfen diese Situation. Im Nachfolgenden werden Aspekte im Bereich von Liegenschaftstransaktionen im Bereich des Tausches sowie des Erwerbs von Kommunalwohnungen einer näheren Betrachtung unterzogen.**

### 1. Grundstückstausch

Verhältnismäßig breite Möglichkeiten zur Subsumierung von Liegenschaftstransaktionen unter § 7 Abs 1a WGG bestehen jedenfalls, sofern diese zum Zweck der Wohnraumschaffung getauscht werden – und dies rechtlich verbindlich ist, wie aus einem Erkenntnis des VwGH hervorgeht.<sup>1)</sup>

§ 7 Abs 1a WGG wurde im Rahmen der WGG-Novelle 2019 (BGBl I 2019/85) eingefügt – eine Regelung, die im Wesentlichen dem davor bereits bestehenden § 7 Abs 3 Z 6 WGG entspricht. Bei der enthaltenen (privilegierten) Übertragungsmöglichkeit von Grundstücken und Baurechten an andere GBV ist die Einfügung von Abs 2d in § 13 WGG zu beachten. Der Preis kann bei Übertragung zwischen GBV unter dem Verkehrswert angesetzt werden.<sup>2)</sup> Wie Prader/Pittl bemerken, kann dies zu Konflikten mit § 23 Abs 1 WGG führen, die Vermögensbindung der abgebenden GBV würde unter Umständen geschwächt.<sup>3)</sup> In der Folge werden die Transaktionen einer Einzelfallbeurteilung in Hinblick auf ihre Zweckmäßigkeit zu unterziehen sein. Die Norm selbst soll in der Praxis regelmäßig auftretende, spezifische Fallkonstellationen berücksichtigen. In den Erläuterungen zu § 13 Abs 2d WGG heißt es dazu:

*„Im Besonderen iZm Ausschreibungen und Wettbewerben zum Erhalt von Landes-Wohnbauförderungen ergeben sich verstärkt Notwendigkeiten, dass GBV untereinander Liegenschaften tauschen oder veräußern – auf diese Umstände können in Hinkunft auch die Grundsätze des § 13 Abs 2c angewandt werden.“<sup>4)</sup>*

Dem weiter oben angeführten Judikat liegt zugrunde, dass eine GBV als Mitbeteiligte einen Feststellungsbescheid gemäß § 6a Abs 2 und 3 KStG zur geplanten Veräußerung einer 7.396 m<sup>2</sup> umfassenden Teilfläche einer Liegenschaft zum Preis von 800 Euro pro m<sup>2</sup> stellte. In *eventu* wurde gleichzeitig die Einschränkung der Steuerpflicht gemäß § 6a Abs 2 KStG beantragt. Die Gesamtliegenschaft umfasst 12.970 m<sup>2</sup>, wovon im Jahr 2001 insgesamt 5.574 m<sup>2</sup> mit insgesamt 60 Wohnungen durch die GBV bebaut wurden. Durch die geänderte Marktlage entwickelte sich der verbleibende Anteil zu einem Vor-

---

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

<sup>1)</sup> VwGH 7. 9. 2021, Ro 2020/15/0024.

<sup>2)</sup> § 13 Abs 2d WGG.

<sup>3)</sup> Prader/Pittl, WGG – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (2019) § 7 Rz 7.

<sup>4)</sup> 907/A 26. GP, 13 (Zur Z 16).

ratsgrundstück, wiewohl im Ankaufszeitpunkt geplant war, auf diesem weitere 60 Wohnungen zu errichten. Die Gemeinde habe kein Interesse an weiterer Wohnbebauung am Standort und favorisiere stattdessen mittlerweile anderwärtige Nutzung. Es wurde durch Vertreter der Gemeinde angeregt, das gegenständliche Grundstück an eine im Nahbereich der Kommune liegende Genossenschaft zu veräußern und gleichzeitig ein Grundstück im Ausmaß von 7.080 m<sup>2</sup> zu 600 Euro pro m<sup>2</sup> für Zwecke der Wohnbebauung zu erwerben. Die Transaktion wurde an folgende Bedingungen geknüpft: Ein grundbücherliches Rückkaufsrecht zugunsten der GBV sicherte diese dahingehend ab, dass die Kommune keine Wohnungen auf der abzugebenden Liegenschaft errichtet. Zudem wurde sichergestellt, dass die Transaktion erst mit rechtskräftigem Baubescheid für die seitens der Kommune favorisierte wohnfremde Nutzung zustande kommt.

Aufsicht und Finanz stuften das Geschäft als konnexes Zusatzgeschäft gemäß § 7 Abs 4 WGG ein. Das BFG stufte das Geschäft als dem steuerprivilegierten Segment des Geschäftskreises gemäß § 7 Abs 1a Z 1 WGG zugehörig ein. Eine seitens der Finanz vorgebrachte ordentliche Revision an den VwGH wies dieser als unbegründet ab.<sup>5)</sup> Der VwGH definiert, dass Geschäfte einer GBV iZm § 6a Abs 3 KStG wirtschaftlich zu analysieren und dabei in ihren Kontext zu setzen sind.<sup>6)</sup>

## 2. Grenzen des Rahmens ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung

Die Möglichkeiten zur Veräußerung von Liegenschaften bei gleichzeitiger Zuordnung in das steuerbefreite Segment des Geschäftskreises sind im Rahmen von § 7 Abs 3 Z 6 WGG (jetzt: § 7 Abs 1a Z 1 WGG) quantitativ begrenzt – unabhängig von (potenziell) spekulativen Transaktionen: So stellte der VwGH fest, dass der Verkauf einer unbebauten Liegenschaft im Ausmaß von 35.725 m<sup>2</sup> Bodenfläche an Private nicht mehr im Rahmen üblicher ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft Deckung findet. Den Hintergrund bildeten der Erwerb einer Liegenschaft im Gesamtausmaß von 66.027 m<sup>2</sup> sowie die zugesagte und durchgeführte Widmungsänderung von Industrie- auf Wohngebiet. Es deutete sich allerdings an, dass eine alleinige Bebauung durch die betreffende GBV nicht möglich sei, weshalb eine Gebietskörperschaft mit dem Wunsch an die GBV herangetreten sei, Teile der Liegenschaft an Private zu veräußern, um eine raschere Bebauung zu ermöglichen.<sup>7)</sup> Diese Transaktionen wurden vom VwGH im Bereich konnexer Zusatzgeschäfte gemäß § 7 Abs 4 WGG verortet.

Abseits der absoluten Quantität hebt das gegenständliche Judikat auch die Frage hervor, bis zu welchem relativen Anteil einer Liegenschaft eine Veräußerung unter § 7 Abs 3 Z 6 WGG subsumiert werden kann. Hierfür finden sich lediglich erste Ansatzpunkte: Der VwGH erkannte etwa in einem Fall, dass der Verkauf von mehr als 50 % einer großen Liegenschaft nicht als Begradigung bzw Abtrennung unproduktiver Randbereiche gesehen werden konnte und deshalb keine Deckung in § 7 Abs 3 Z 6 WGG fand.<sup>8)</sup> Dies wird allerdings wohl grundsätzlich einzelfallspezifisch (und unter auch wirtschaftlichen Aspekten) zu bemessen sein.

## 3. Ankauf von Kommunalwohnungen

Regelmäßig erwerben GBV Kommunalwohnungsbestände zur Verwaltung. Hinsichtlich der Abbildung in die Geschäftskreisregelung gemäß § 7 WGG besteht allerdings lediglich bedingte Klarheit. Erfolgt der Ankauf (auch) zum Zweck einer umfassenden

<sup>5)</sup> VwGH 7. 9. 2021, Ro 2020/15/0024.

<sup>6)</sup> Knotzer, Das Verfahren zur Feststellung steuerbegünstigter Grundstückstransaktionen gemeinnütziger Bauvereinigungen, AVR 2022, 109 (109).

<sup>7)</sup> VwGH 30. 10. 1996, 96/13/0049.

<sup>8)</sup> VwGH 23. 4. 1996, 93/05/0238.

Sanierung gemäß § 20a WGG, findet das Geschäft Deckung im steuerlich privilegierten Segment des Geschäftskreises. Sofern der Ankauf lediglich zur Verwaltung erfolgt, ist die Rechtslage komplexer: Mit *Holoubek* ist davon auszugehen, dass im Falle kommunaler Wohnungsbestände auch ein Ankauf zur bloßen Verwaltung grundsätzlich als steuerlich privilegiert anzusehen ist, sofern es sich um Erwerbe von gemäß § 7 Abs 2 WGG privilegierten Eigentümern handelt:<sup>9)</sup> GBV, Kommunen bzw Unternehmen, die sich in deren Mehrheitseigentum befinden. *Schuchter* verweist zwar auf *Holoubek*, sieht selbst die Kategorisierung des Erwerbs aber als unklar an. Er führt jedoch an anderer Stelle aus, dass sämtliche sonstigen Erwerbe unter den Bereich der Ausnahmegeschäfte gemäß § 7 Abs 4 WGG fallen.<sup>10)</sup> Insgesamt wird durch wesentliche Teile des Schrifttums intendiert, dass schon der privilegierte Erwerb allein zur Verwaltung im steuerbefreiten Segment des Geschäftskreises zu verorten sein wird. Seitens der Rechtsprechung ist die Sachlage bisher ungeklärt.



### Auf den Punkt gebracht

§ 7 Abs 1a WGG ermöglicht auch einen Grundstückstausch unter mehreren Beteiligten, sofern es sich dabei um GBV bzw (über die Eigentümerstruktur wirtschaftlich verbundene) öffentliche Körperschaften handelt. Der Ankauf von Wohnungsbeständen privilegierter Rechtsträger wie insbesondere Kommunen zur Verwaltung wird durch wesentliche Teile des Schrifttums dem steuerbefreiten Regelgeschäft gemäß § 7 Abs 3 WGG zugeordnet. Beim Verkauf von Liegenschaften an nicht gemeinnützige Dritte findet der Rahmen des § 7 Abs 1a Z 1 WGG gewisse Grenzen – unabhängig von gegebener Spekulationsabsicht. Deren Überschreitung führt in den Bereich der steuerpflichtigen Ausnahmegeschäfte gemäß § 7 Abs 4 WGG. Insgesamt wird auch steuerlich eine wirtschaftliche Betrachtungsweise von Geschäften, die ihren Kontext berücksichtigt, nahe liegend sein.

---

<sup>9)</sup> *Holoubek* in *Korinek/Nowotny*, Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (1994) 364.

<sup>10)</sup> *Schuchter* in *Schwimmann*, Praxiskommentar zum ABGB samt Nebengesetzen (2001) § 7 WGG Rz 38.

---

## Schmuggel eines E-Scooters: Verfall, Wertersatz, Ersatzfreiheitsstrafe

**Entscheidung:** BFG 14. 7. 2022, [RV/3300006/2019](#), Revision nicht zugelassen.

**Normen:** §§ 19, 20, 35 FinStrG.

Unter dem gemeinen Wert iSd § 19 Abs 3 FinStrG zur Ermittlung einer Wertersatzes für verfallsbedrohte Gegenstände ist laut Judikatur des BFG der Preis zu verstehen, den die Finanzstrafbehörde (nunmehr das Zollamt Österreich) als neue Eigentümerin der Gegenstände bei einer Veräußerung für diese in den von ihr erreichbaren Marktbereichen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (eigene Versteigerung, Freihandverkauf, Verkauf an einen gewerblichen Händler, Veräußerung im Internet etc) erzielen hätte können, wären die verfallsbedrohten Gegenstände unverzüglich nach der Tat beschlagnahmt und verwertet worden.

Mangels ausdrücklicher Festlegung ähnlich wie in § 15 Abs 1 FinStrG (wonach eine Freiheitsstrafe mindestens den Zeitraum von einem Tag erreichen muss) darf eine – etwa nach Stunden bemessene – Ersatzfreiheitsstrafe nach § 20 FinStrG auch die Frist von einem Tag unterschreiten, so dies zB für die Beachtung eines Verböserungsverbots (§ 161 Abs 3 FinStrG) erforderlich ist.

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**

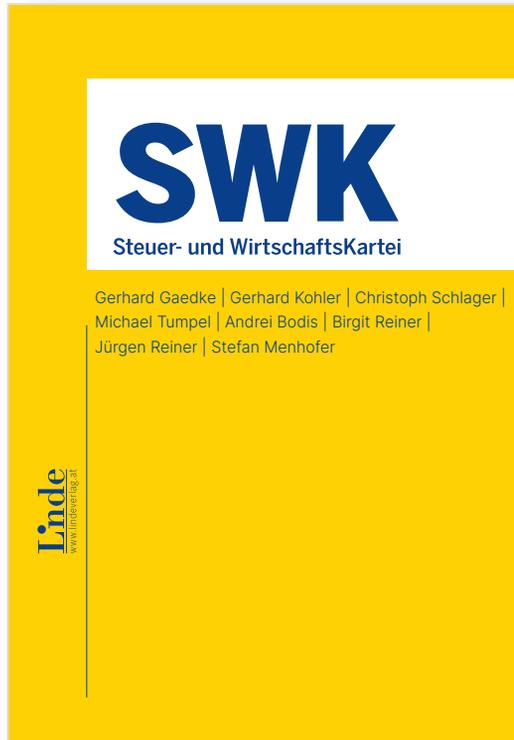
Blick auf Steuern, Wirtschaft, Recht alle 10 Tage

### **Praxisfälle und Steuerfragen**

Auswirkungen, Empfehlungen, Lösungen

### **Gesetzgebung, Verwaltungspraxis, Rechtsprechung**

Topaktuelle Updates aus erster Hand



## SWK – Halbjahresabonnement 2022

### Bestellen unter:

- [fachzeitschriften@lindeverlag.at](mailto: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](http://www.lindeverlag.at/swk)