

immo *aktuell*

Immobilien – Steuern – Recht

Karin Fuhrmann | Johann Höllwerth | Sabine Kanduth-Kristen | Simone Maier-Hülle
Alexandra Patloch-Kofler | Florian Petrikovics | Katharina Pinter | Markus Reithofer
Bernhard Woschnagg | Christian Zenz

Immobilien und Steuern

Der österreichische Förderdschungel

Photovoltaik im Steuerrecht

Info des BMF zur Unterstützung von Ukraine-Flüchtlingen

Umgründungen: Zusammenschluss

Der aktuelle Fall

Unentgeltlicher Erwerb im Familienverband

Folgen einer Punktation beim Liegenschafts Kauf

Immobilien und Recht

Nachhaltige Umgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts
(Wohn)zivilrechtliche Aspekte der WGG-Novelle 2022

Wohnungsverkauf von gemeinnützigen Bauvereinigungen

Praxisinformationen

Blick in die Immobilienbranche

Rechtsprechung von VwGH und OGH samt Anmerkungen

Aspekte zum Wohnungsverkauf von gemeinnützigen Bauvereinigungen außerhalb der Selbstnutzung

Bedingte Qualifikation als unentbehrlicher Hilfsbetrieb

Wolfgang Schwetz



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

Die Geschäftskreisregelung gemäß § 7 WGG weist in der Praxis weite Graubereiche auf. Von Aufsicht, Finanz und Revisionsverband vertretene Ansichten zur Qualität von Geschäftsfällen divergieren in der Praxis teilweise, etwa in nicht unwesentlichen Details zur Fragestellung, ob der Verkauf von Wohnungen außerhalb der Selbstnutzung im Wege des Sofortkaufs durch eine gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) per se ein genehmigungspflichtiges Geschäft gemäß § 7 Abs 4 WGG darstellt. Dieser Beitrag soll einer Verortung weitgehend generalisierbarer Leitlinien dienen.

1. Grundsätzliches

Die Vermögensbindung gemäß § 1 Abs 2 WGG zählt zu den wesentlichen Säulen der Wohnungsgemeinnützigkeit.¹ Die Verwendungspflicht des Eigenkapitals und Möglichkeiten gesetzlich begrenzter Gewinnerzielung zu dessen Generierung sowie die beständige Bindung im Sinne des Volkswohnungswesens gemäß Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG stehen in einem engen Wirkungszusammenhang. Diese Vermögensbindung- und -widmung bilden sich in speziellen Einzelvorschriften ab. Die im Rahmen dieses Beitrags besonders relevanten §§ 7, 8, und 23 WGG sollen an dieser Stelle exemplarisch genannt werden.² Die Geschäftskreisregelung gemäß § 7 WGG erfüllt mit *Holoubek* sowohl eine Zweckbindungs- als auch eine Begrenzungsfunktion.³ Im Zentrum der Tätigkeit von GBV stehen die Errichtung, Finanzierung, Verwaltung und Sanierung größeren Umfangs von Wohneinheiten eines weitestgehend klar definierten Typus – sowie die Ausführung ebenjener Geschäfte für andere GBV.

2. Selbstnutzung im Vordergrund

Die Versorgung des begünstigten Personenkreises gemäß § 8 WGG mit Wohnraum zur Selbstnutzung steht im Fokus gemeinnütziger wohnwirtschaftlicher Tätigkeit. Dies wird durch Materialien – etwa zur WGG-Novelle 2019 (BGBl I 2019/85)⁴ und zum 3. WÄG (BGBl 1993/800)⁵ – wie Literatur fundiert. *Keinert* führt diesbezüglich aus: „Unter Wohnung

versteht man einen in sich abgeschlossenen Teil eines Gebäudes, welcher der Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Wohnungsinhabers und seiner Familie im weitesten Sinn zu dienen bestimmt ist.“⁶ Schon hieraus geht hervor, dass die Selbstnutzung nicht ausschließlich durch Käufer zu erfolgen hat, sondern die Wohnung auch zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses ihrer nahen Angehörigen erfolgen kann. § 9a Abs 5 WGG bestätigt dies: So ist es (grundsätzlich) zulässig, dass Eigentümer bzw Organwalter einer GBV Wohnungen dieser GBV erwerben, wenn dies der nachweislichen Deckung ihres Wohnbedürfnisses bzw jenes ihrer nahen Angehörigen dient.⁷ Der Erwerb von Wohnungen zur nachweislichen Deckung des Wohnbedürfnisses von Dienstnehmern wird analog zu qualifizieren sein. § 9b WGG verdeutlicht, dass das Volkswohnungswesen auch Dienstnehmerwohnungen umfasst. Insbesondere wird hier die zu erwerbende Wohnungsanzahl dahingehend zu plausibilisieren sein, dass diese mit der regional eingesetzten Mitarbeiterzahl in einem angemessenen Verhältnis steht. Im Einzelfall werden auch Wohnungstyp und -zuschnitt zur Beurteilung heranzuziehen sein. Sowohl für die Nutzung durch nahe Angehörige als auch durch Dienstnehmer bestimmte Wohnungen werden in naher Zeit durch diese zu bewohnen sein. Analog den Ausführungen des OGH zu § 30 Abs 2 Z 4 MRG wird dies ein Zeitfenster sein, das auch über ein Jahr erheblich hinausreichen kann. Allerdings ist die konkrete Notwendigkeit des Wohnbedürfnisses nachzuweisen, und diese Zukunftsprognose hat gesichert zu sein.⁸

¹ *Funk* in *Korinek/Nowotny*, Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (1994) 338.

² *Prader/Pittl*, WGG – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (2019) § 1 Rz 2.

³ *Holoubek* in *Korinek/Nowotny*, Gemeinnützige Wohnungswirtschaft, 347–348.

⁴ 907/A 26. GP, 16 (zu Z 33, 34 und 40).

⁵ ErlRV 1268 BlgNR 18. GP, 4.

⁶ *Keinert*, WGG (1979) § 1 Abs 2 Rz 3.

⁷ § 9a Abs 5 WGG.

⁸ OGH 12. 10. 2004, 1 Ob 179/04m; 20. 5. 1959, 5 Ob 174/59.

3. Genehmigungsvorbehalt bzw teils unentbehrlicher Hilfsbetrieb

Der Verkauf von Wohnungen außerhalb der Selbstnutzung etwa zur Kapitalveranlagung ist grundsätzlich als Geschäft gemäß § 7 Abs 4 WGG zu erachten, also mit einem Genehmigungsvorbehalt seitens der Aufsicht ebenso behaftet wie mit dem Einschränkungserfordernis gemäß § 6a Abs 2 KStG. Der Verkauf einzelner unvermieteter Wohnungen zur Vermietung durch nicht gemeinnützige Dritte kann mE allerdings unter bestimmten Voraussetzungen als unentbehrlicher Hilfsbetrieb analog zu § 45 Abs 2 BAO eingestuft und damit unter das Hauptgeschäft gemäß § 7 Abs 1a Z1 WGG subsumiert werden. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass die Finanzverwaltung jedenfalls derzeit in diesen Fällen einen restriktiveren Standpunkt vertritt, sodass aus Vorsichtsgründen ein Feststellungsantrag gemäß § 6a Abs 3 KStG empfehlenswert ist. Geknüpft sein wird diese potenzielle Einstufung als unentbehrliches Hilfsgeschäft etwa an die glaubhaftzumachende Betriebsnotwendigkeit gemäß § 23 Abs 1 WGG ebenso wie gleichzeitig an den Nachweis, dass das jeweilige Geschäft keinen spekulativen Charakter aufweist. Restriktionen, die zB mit Wohnbauförderungsmitteln einhergehen, bleiben im Rahmen dieser Betrachtung ausgeklammert.

Betriebsnotwendigkeit würde wohl im Fall strukturellen Leerstandes vorliegen, sofern adäquate Verwertungsbemühungen belegt werden können. Wenn die betreffende Anlage strukturelle Leerstände aufweist und zB in einer Abwanderungsregion gelegen ist, wird dies die Möglichkeit, einen Verkauf an nicht gemeinnützige bzw nicht selbstnutzende Dritte vorzunehmen – und dieses Geschäft als Hauptgeschäft gemäß § 7 Abs 1a Z 1 WGG zu verorten –, verdeutlichen. In beiden Fällen gilt dies jedenfalls dann, wenn sich die Käufer dokumentierbar verpflichten, den Wohnraum innerhalb kurzer Zeit und zur Hauptwohnsitzbegründung zu vermieten. Der jedenfalls seitens der Finanzverwaltung und des VwGH geforderte übliche Rahmen ordnungsgemäßer Wohnungswirtschaft wäre dann grundsätzlich gegeben.⁹ Zudem ist anzumerken, dass der VwGH hinsichtlich der Beurteilung der Ge-

schäftskreiseinordnung gemäß § 7 WGG eine wirtschaftliche Betrachtungsweise vorsieht.¹⁰

Den Materialien lässt sich etwa nachfolgende Formulierung entnehmen, die die hier vertretene These zu stützen geeignet ist: „Durch die Einräumung von Steuerbegünstigungen wurde die Bautätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen zusätzlich gefördert.“¹¹ Die Wohnungsproduktion durch GBV würde durch die Einstufung von Verkäufen strukturell schwer verwertbarer Einheiten an nicht selbstnutzende Dritte nicht gehemmt, sondern im Gegenteil angeregt. Schließlich binden Leerstände gemeinnütziges Vermögen – und führen durch die resultierenden Kosten letztlich zu dessen Verzehr. Ein deutlich untergeordnetes Ausmaß an Verkäufen außerhalb der Selbstnutzung an nicht gemeinnützige Dritte würde unter diesem Blickwinkel zur Sicherung auch des Generationenausgleichs gemäß § 1 Abs 3 WGG beitragen. Schon bisher können etwa notwendig werdende Grundstücksveräußerungen einer GBV (grundsätzlich) als unentbehrlicher Hilfsbetrieb eingestuft und dem Hauptgeschäft gemäß § 7 Abs 1 Z 6 WGG zugeordnet werden.¹² Absolutes rechtliches Neuland würde folglich mit dieser Einordnung nicht betreten.

AUF DEN PUNKT GEBRACHT

Die Selbstnutzung von Wohnraum steht im Vordergrund gemeinnütziger Wohnungswirtschaft. Diese schließt nahe Angehörige sowie gegebenenfalls wohl auch Dienstnehmerwohnungen mit ein, sofern die Wohnungen in naher Zeit entsprechend zur Deckung des Wohnbedürfnisses verwendet werden und diese Zukunftsprognose gesichert ist.

Die analoge Anwendung der Definition des unentbehrlichen Hilfsbetriebs gemäß § 45 Abs 2 BAO wird (grundsätzlich) geeignet sein, den Verkauf strukturell leerstehender Wohnungen außerhalb der Selbstnutzung an nicht gemeinnützige Dritte in deutlich untergeordnetem Ausmaß unter die Hauptgeschäfte gemäß § 7 Abs 1a Z 1 WGG zu subsumieren, sofern diese in naher Zeit einer Verwertung und der Hauptwohnsitzbegründung zugeführt werden.

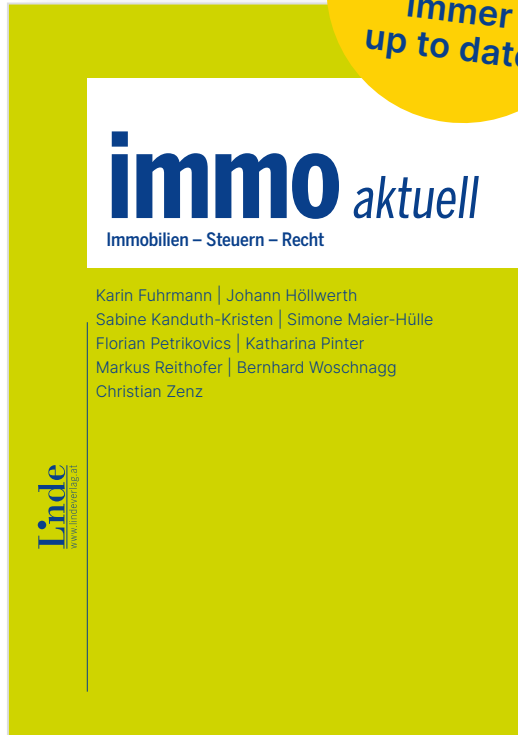
¹⁰ VwGH 7. 9. 2021, Ro 2020/15/0024.

¹¹ ErlRV 760 BlgNR 14. GP, 14.

¹² Obereder, Nochmals: Gemeinnützige Wohnbauträger in der Immobilienertragsteuer, SWK 2013, 1019 (1019).

⁹ Knotzer in Kofler/Lang/Rust/Schuch/Spies/Staringer, KStG³ (2022) § 6a Rz 49.

Mit dem
Jahresabo
immer
up to date!



Jetzt Abo 2023 bestellen

Immobilien | Steuern | Recht

Der aktuelle Fall

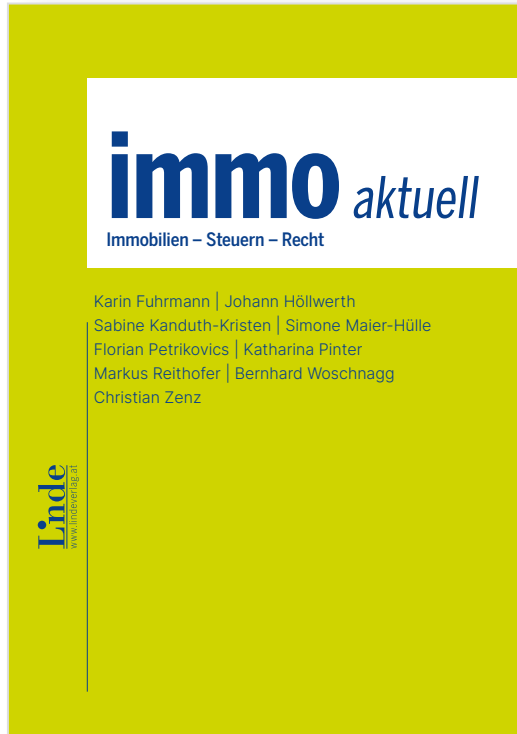
Diskussion am Puls der Zeit

Immobilien- und Steuerrecht

Fundierte Fachinformation durch Top-Experten

Rechtsprechung

Judikatur des VfGH, VfGH, OGH aus erster Hand



immo aktuell – Jahresabonnement 2023

Bestellen unter:

- www.lindeverlag.at/immo-aktuell
- fachzeitschriften@lindeverlag.at



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

Print & Digital: **€ 341,50**

Preisänderung und Irrtum vorbehalten.
(Preis inkl. MwSt., zzgl. Versandkosten)

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