

# 1. Einleitung und Transaktionsformen

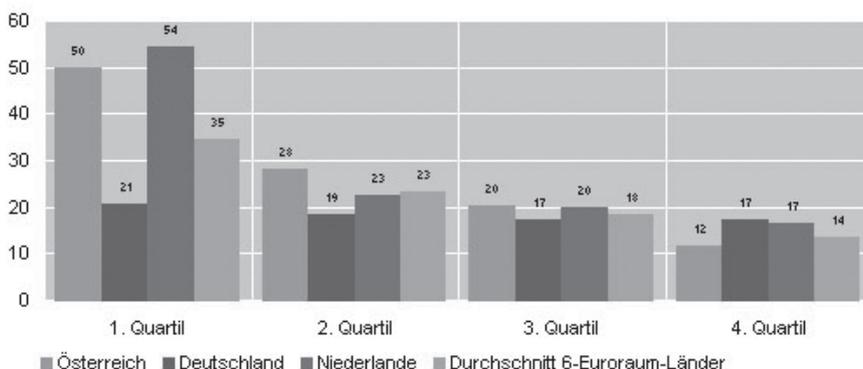
## 1.1. Wirtschaftliche Bedeutung von Immobilien

Immobilienbesitz stellt nicht nur in Österreich sondern weltweit einen erheblichen Anteil am Vermögen der privaten Haushalte dar. Wie die Finanzkrise gezeigt hat, spielt die Immobilienwirtschaft eine ganz wesentliche Rolle für die wirtschaftliche Lage und die Finanzmarktstabilität. Immobilien sind nicht nur sozialpolitisch (das Wohnen stellt ein Grundbedürfnis dar), sondern auch steuer- und gesellschaftspolitisch ganz wesentlich. Immobilienvermögen und Grundbesitz stellen den größten Teil des Vermögens privater Haushalte dar. Gleichzeitig machen die damit verbundenen Hypothekarkredite den größten Teil der Verpflichtungen der privaten Haushalte aus (*Fessler/Mooslechner/Schürz/Wagner*, Das Immobilienvermögen privater Haushalte in Österreich, Studie der OeNB, Geldpolitik und Wirtschaft Q2/09). Das gesamte Immobilienvermögen der Haushalte beträgt rund 880 Mrd EUR (Erhebung der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) im Jahr 2008 zum Immobilienvermögen privater Haushalte in Österreich [Household Survey on Housing Wealth – HSHW]). Die Schätzung für das durchschnittliche Immobilienvermögen eines österreichischen Haushalts beim Hauptwohnsitz liegt nach der Studie aus 2009 (*Fessler/Mooslechner/Schürz/Wagner*, aaO) bei 130.000 EUR (ohne das oberste Top-1-Prozent bei 110.000 EUR), jene für das durchschnittliche Gesamtimmobilienvermögen eines Haushalts beträgt 250.000 EUR (ohne Top-1-Prozent 200.000 EUR). Für das gesamte Immobilienvermögen der *privaten Haushalte* bilden geschätzte 690 Mrd EUR eine Untergrenze, liegt aber eher bei 800 Mrd EUR. Bemerkenswert ist idZ auch, dass nur etwa 2 % aller Haushalte rund 40 % des gesamten Immobilienerbschaftsaufkommens in Österreich vereinen (HSHW-Studie). Das sind aber nur die Werte privater Haushalte. Über die Höhe des gewerblichen Immobilienbesitzes liegen uns keine Daten vor.

Wie *Fessler/Mooslechner/Schürz/Wagner* in ihrer Studie aufzeigen (Pkt 3.3.3), zeigen internationale Ergebnisse einen Anteil des Immobilienvermögens am Gesamtvermögen der privaten Haushalte von rund 60 % (USA, Vereinigtes Königreich) bis annähernd 80 % (Italien, Deutschland, Schweden). Die EZB schätzt auf Basis von Makrodaten den Anteil des Immobilienvermögens am Gesamtvermögen der Haushalte für das Jahr 2007 auf rund 60 % (EZB, 2008). Das Geldvermögen der Haushalte (inklusive selbstständig Erwerbstätiger) in Österreich lag laut Gesamtwirtschaftlicher Finanzierungsrechnung (GFR) im vierten Quartal 2007 bei 416 Mrd EUR. Damit ergäbe sich für Österreich ebenfalls ein Anteil zwischen 62 % und 68 % des Immobilienvermögens am Gesamtvermögen der Haushalte. Die Plausibilität wird zusätzlich dadurch untermauert, dass bei Mikrodaterhebungen insbesondere Geldvermögenswerte unterschätzt werden. Das bedeutet, dass die internationalen Ergebnisse aus Mikrodaterhebungen eher eine Obergrenze für den Anteil des Immobilienvermögens am Gesamtvermögen darstellen.

- 3 Nach der OeNB Studie 2009 sind 22 % der österreichischen privaten Haushalte aufgrund der Beschaffung von Wohnraum verschuldet:

**Schuldendienst-Ratio des mittleren verschuldeten Haushalts nach Einkommen**  
**Schulden durch Wohnraumbeschaffung relativ zu verfügbarem Einkommen je Einkommensquartil**  
in %



Quelle: OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008, EZB.

Anmerkung: Durchschnitt der Länder Deutschland, Griechenland, Spanien, Italien, Niederlande, und Portugal.

- 4 Hinsichtlich ihrer Verschuldungssituation scheinen einkommensschwache Haushalte mit einem aushaftenden Wohnbaukredit besonders risikofähig. Sowohl ihre Loan-to-Value-Ratios als auch ihr Schuldendienst sind relativ zum Einkommen überdurchschnittlich hoch. So verwenden verschuldete einkommensschwache Haushalte aus dem untersten Einkommensquartil (also die 25 % aller Haushalte mit dem niedrigsten Einkommen) pro Jahr 50 % ihres verfügbaren Einkommens für die Rückzahlung von Krediten zur Finanzierung der Hauptwohnsitzimmobilie. Dieser Anteil beträgt im Durchschnitt von sechs Euroraum-Ländern (Deutschland, Griechenland, Spanien, Italien, Niederlande, Portugal) lediglich 35 % (s Grafik). Auf einkommensschwache Haushalte entfallen allerdings nur 10 % der gesamten aushaftenden Wohnbaukredite, wodurch die Risiken für die Finanzmarktstabilität eingeschränkt sind. Demgegenüber hält das oberste Einkommensquartil der Haushalte (also die 25 % mit dem höchsten Einkommen) 39 % der gesamten Wohnbauverschuldung (*Fessler/Mooslechner/Schürz/Wagner, aaO*).
- 5 50 % aller österreichischen privaten Haushalte mieten ihre Hauptwohnsitzimmobilie, die in 60 % der Fälle eine Genossenschafts- oder Gemeindewohnung ist. Dieser stark geförderte Vermietungsmarkt dürfte unter anderem ein Grund für die im europäischen Vergleich eher niedrige Eigentümerquote in Österreich sein: Privateigentümer verwenden ihre Immobilien hauptsächlich zu Wohnzwecken und nicht als Veranlagungsinstrument. 52 % der Haushalte, die sich für eine Immobilie verschulden, verwenden diese für eigene Wohn- bzw Nutzzwecke, 26 % ver-

mieten sie, nicht ganz ein Viertel hält sie als Wertanlage. Das ö System der Wohnbauförderung dürfte mit ein Grund für die moderate Entwicklung der ö Immobilien- und Mietpreise sein (*Fessler/Mooslechner/Schürz/Wagner*, aaO).

## 1.2. Transaktionsformen

In der Praxis kommen dem Kauf einer Immobilie sowie deren Schenkung und Vererbung die wesentlichste Bedeutung zu. Dabei hat sich eine Reihe von Sonderformen herausgebildet wie etwa Kauf gegen Zahlung einer Rente oder Einräumung eines Wohnrechtes, Mietkauf, gemischte Schenkung und Übergabsverträge. Vor allem (aber nicht nur) steuerliche Gründe haben zur Entwicklung von komplexeren Transaktionsformen wie Leasing oder Bauherrenmodelle geführt. Im unternehmerischen Bereich haben sich auch Grundstückstransaktionen, welche in Form eines Unternehmenskauf oder einer Umstrukturierung (Spaltung, Einbringung, Verschmelzung) in Erscheinung treten, etabliert. Im Sprachgebrauch wird häufig zwischen „Asset Deal“ und „Share Deal“ unterschieden. **6**

Unter einem „Asset Deal“ versteht man im Allgemeinen einen Unternehmenskauf, bei dem sämtliche Vermögensgegenstände (Asset = Vermögensgegenstand) eines Unternehmens einzeln verkauft werden. Ganz allgemein geht man davon aus, dass der Begriff eher nur entgeltliche Transaktionen beschreibt. „Asset Deal“ ist als Gegenteil von „Share Deal“ (Aktienkauf) zu verstehen, bei dem eine Gesellschaft (GmbH, AG, OG, KG) identitätswahrend durch Übertragung der Anteile verkauft wird. In der Beratungspraxis kommt der Begriff „Asset Deal“ immer dann zur Anwendung, wenn einzelne Vermögensgegenstände verkauft werden. Der „Asset Deal“ umfasst alle entgeltlichen Transaktionen, bei denen Grundstücke einzeln (Kaufvertrag, Tauschvertrag uÄ) oder im Rahmen eines Gesamtunternehmens direkt übertragen werden (Unternehmenskauf). **7**

Asset Deal und Share Deal ziehen immer zwei ganz unterschiedliche Rechtsnachsfolgen nach sich. In einem Fall wird die Immobilie alleine, im anderen Fall werden die Anteile an der sie besitzenden Gesellschaft transferiert.

Ob Immobilien durch Asset Deal oder Share Deal erworben werden, ist abhängig von der konkreten Situation. Ein wesentliches Motiv ist das Steuerrecht. Während Asset Deals (ausgenommen bei der Schenkung) idR immer zur ertragsteuerlichen Gewinnrealisierung führen, weil stille Reserven aufgedeckt werden, sowie der GrESt und Grundbuchsgebühr unterliegen, können beim Share Deal die steuerlichen Folgen oftmals verbessert oder verschoben werden. Beim Share Deal kommt es – da die Identität der Gesellschaft nicht berührt wird – idR nicht zur Aufdeckung der stillen Reserven der Immobilien. Damit verbunden ist die Verpflichtung zur Fortführung der Buchwerte der Gesellschaft, wodurch die stillen Reserven steuerhängig bleiben. Dies ist für den Erwerber mitunter steuerlich nachteilig (Stichwort „Steuerlatenzen“). Neben steuerlichen Gründen gibt es vielmals auch rechtliche und wirtschaftliche Gründe, wie zB Verhinderung der Aus- **8**

übung von Vorkaufsrechten, das Bedürfnis nach Fortführung des Firmennamens/-werts und von bestehenden Verträgen bzw des Personals, welches aufgrund der Tatsache der Gesamtrechtsnachfolge unverändert bleibt.

- 9** Abgesehen von erheblichen steuerlichen Differenzierungen sind insbesondere eine unterschiedliche Haftungs- und Risikolage zwischen Asset Deal und Share Deal zu beachten. Während beim Kaufvertrag idR überschaubare Haftungsrisiken (abgesehen von jenen, die mit der Immobilie direkt verbunden sind, wie Kontaminierung, Bauaufträge, Haftungen aus dem Immobilienbesitz etc) bestehen, lässt sich die Haftung beim Share Deal mit Außenwirkung nicht beschränken. Daher ist beim Share Deal eine andere Risikolage zu beachten. Eine Absicherung der Haftung in Form von Gewährleistungsklauseln, Rückabwicklungsklauseln, Sicherheiten uÄ ist daher wesentlich.
- 10** Neben der Direkttransaktion „*Asset Deal*“ mit dem Kaufvertrag als der klassischen Transaktionsform (s Kap 3) und dem „*Share Deal*“ (s Kap 5 und 6) gibt es eine Vielzahl von Vertragstypen, die als Asset Deal verstanden werden oder zivil- und steuerrechtlich in dessen Nähe rücken. Diese werden soweit zum besseren Verständnis erforderlich jeweils in eigenen Kap dargestellt. Dazu zählen insb *Übergabsvertrag* (s Kap 3.2.16.7 und 18), *Rentenvereinbarungen* (s Kap 14), *Leasingtransaktionen* (s Kap 3.2.16.18 und 13), *Übertragung mit Fruchtgenussrechtvorbehalt* (s Kap 12) und *Bauherrenmodelle* (s Kap 4), welche häufig komplexe vertragliche Strukturen beinhalten.
- 11** Wesentlich sind auch die steuerlichen Aspekte von Vertrags Sonderformen wie *Treuhandverträge* (s Kap 16), *Erwerbsvorgänge aufgrund gesellschaftsrechtlicher Vorgänge* wie Anwachsung iSd § 142 UGB, *Sacheinlage* (s Kap 7), *Spaltung, Verschmelzung bzw Umwandlung*, (s Kap 8 und 9), *Sachdividendenausschüttung* (s Kap 19), *Rahmenverträge* (s Kap 3.2.3.2), *Vorverträge* (s Kap 3.2.3.2), *Baurechtseinräumung* (s Kap 10), *Verträge über Superädifikate* (s Kap 11) und *Optionen* (s Kap 13). In Kap 2 wird der Grundstücksbegriff erläutert, der im Zivilrecht und Steuerrecht unterschiedliche Ausprägungen erfährt.
- 12** Unentgeltliche Transaktionen werden aus Gründen der Übersichtlichkeit ebenfalls gesondert dargestellt. Dazu zählen *Schenkungen* (s Kap 18) sowie *Zuwendungen an Stiftungen* (s Kap 17).
- 13** Auf ausländische Immobilien wird nicht eingegangen. Dies würde dem Ziel dieses Buches, als Handbuch für die inländische Praxis zu dienen, zuwiderlaufen und benötigt eine eigenen Darstellung. Die steuerlichen Auswirkungen für Steuerinländer im Ausland werden ebenso nicht oder nur sehr cursorisch dargestellt.

Durch das StabG 2012 sowie das AbgÄG 2012 haben sich eine Reihe von ganz bedeutenden steuerlichen Änderungen für Immobilientransaktionen und Immobilienvermietung ergeben.