

Vorwort zur fünften Auflage

Vor dem Hintergrund geänderter weltwirtschaftlicher und europäischer Rahmenbedingungen hat die Investition in Immobilien besonders an Bedeutung gewonnen. Bedingt durch volkswirtschaftliche Verwerfungen und Unsicherheiten – sowohl was die Aktien- und Anleihemärkte betrifft als auch vor dem Hintergrund einer anhaltenden Krise der europäischen Staatshaushalte nunmehr nochmals verstärkt durch die COVID-Krise sowie aufgrund des Brexit in Großbritannien – hat die Immobilie als klassischer Sachwert in manchen Regionen und Lagen auffallend an Attraktivität gewonnen. Die Betonung liegt aber auf „manchen Regionen und Lagen“. Denn während der US-amerikanische Immobilienmarkt im Rahmen der Subprime-Krise der Auslöser der weltwirtschaftlichen Verwerfungen war, boomten die Immobilienmärkte in den gereiften und gefestigten Volkswirtschaften Europas, wie vor allem Deutschland, aber auch in Österreich. Wie sich der englische Immobilienmarkt vor dem Hintergrund eines Brexit-Szenarios entwickeln wird, bleibt abzuwarten.

Somit kommt man wieder zum altbewährten Immobilienselektionsprinzip „Lage, Lage, Lage“ zurück.

Im globalen Kontext jedoch erfordert dies erstens die Lage in der richtigen Volkswirtschaft. Interessant ist, dass sich auch im Bereich der privaten Immobilieninvestoren eine globale Käuferschicht herausgebildet hat, die sich immer mehr aus Kaufinteressenten aus Emerging Markets zusammensetzt, die an Immobilien in historisch gewachsenen, nachhaltig entwickelten Metropolen Europas größtes Interesse hat, und das betrifft neben London und Paris immer häufiger auch deutsche Metropolen und nicht zuletzt Wien. Was London betrifft, steht seit der Brexit-Abstimmung dahinter jedoch ein Fragezeichen.

Das dritte Lagekriterium ist die Mikrolage in der jeweiligen Metropole, wo oft auch innerhalb eines Bezirkes die Differenz zwischen zwei Straßenzügen entscheiden kann, ob eine Investition wirtschaftlich sinnvoll ist oder eben nicht. Immer wichtiger wird diesbezüglich jedoch die infrastrukturelle Anbindung.

Seit der COVID-Krise hat sich zudem gezeigt, wie unterschiedlich sich auch die verschiedenen Asset-Klassen entwickeln können. Während sich vor allem Wohnimmobilien diesbezüglich als krisenresistent beweisen und preislich bis dato noch zulegten, kam es zu dramatischen Entwicklungen im Bereich Hotellerie bzw. Gastronomie und Retail, sofern es sich nicht um Food-Retail handelt. Interessant ist auch durch COVID im Wohnbereich der zusätzliche Trend zum urbanen Speckgürtel, der den starken Preisauftrieb im innerstädtischen Bereich leicht dämpft hat.

Vor allem bei privaten Immobilieninvestoren hat sich auch die Motivation, Immobilien zu erwerben, grundlegend verändert: Während das Augenmerk vor der Krise fast ausschließlich auf die Rendite des Objektes gelegt wurde, spielt nun der Sicherheitsaspekt der Vermögenserhaltung eine wesentliche Rolle, nicht zuletzt vor dem Hintergrund aufgeblähter Geldmengen, die nun durch die COVID-Hilfsleistungen noch einen Turbo erfahren.

Angesichts dessen ist der Steueraspekt zwar eine Nebenbedingung, aber wohl eine der wichtigsten, da es oft Fälle gibt, in denen eine Immobilieninvestition vor Steuern sinnvoll wäre, aber nach Berücksichtigung der Steuerauswirkungen nicht oder nicht in der ursprünglich beabsichtigten Form getätigt werden sollte.

Denn ein Immobilieninvestment in unterschiedlicher Rechtsform kann unterschiedliche steuerliche Auswirkungen nach sich ziehen. Aus steuerlicher Perspektive nicht minder entscheidend sind die adäquate Finanzierungsstruktur des Immobilieninvestments, wie ausländische Immobilieninvestitionen besteuert werden, und die steueroptimale Übertragung von Immobilien.

Diesen und einer Vielzahl weiterer steuerlicher Themenstellungen widmet sich das vorliegende Werk. Es soll einen Überblick über die wichtigsten nationalen und internationalen steuerlichen Aspekte, die in der Praxis der Immobilieninvestitionen zu beachten sind, geben. Dabei wird nicht nur auf Investitionen von natürlichen Personen, sondern auch auf Immobilieninvestitionen durch Kapitalgesellschaften, Investmentfonds und Privatstiftungen eingegangen. Die steuerlichen Auswirkungen von Investitionen in in- und ausländische Immobilieninvestmentfonds runden die Darstellung ab.

Das Immobiliensteuerrecht gilt als besonders komplexe und derzeit im Wandel begriffene Rechtsmaterie. Durch das Steuerreformgesetz 2015/2016, das Abgabenänderungsgesetz 2015, die Grundstückswert- und die Grundanteilsverordnung sowie zuletzt das KonStG 2020 ist im österreichischen Immobiliensteuerrecht kein Stein auf dem anderen geblieben. Den jüngsten steuerlichen Neuerungen wurde daher breiter Raum gewidmet.

Wie die vierte Auflage versteht sich dieses Buch auch in fünfter Auflage als Teil der Reihe der praxisrelevanten Aufarbeitung des österreichischen Steuerrechts.

Wien, im Dezember 2020

WP/StB Dr. Peter Haunold
WP/StB Mag. Herbert Kovar
StB Univ.-Prof. MMag. Dr. Josef Schuch
StB MMag. Ronald Wahrlich

Vorwort zur ersten Auflage

Investitionen in Immobilien haben in den letzten Jahren als Geldanlage und Renditeobjekte immer mehr an Bedeutung gewonnen. Die Attraktivität dieser Investitionsform resultiert nicht zuletzt aus den gegenüber volatilen Kapitalmarktveranlagungen weniger stark schwankenden Werten bei solider Ertragsaussicht. Dieses Phänomen haben sich auch Immobilieninvestmentfonds bzw Immobilien-Aktiengesellschaften zunutze gemacht, um Anlegern ein breit gestreutes Immobilienportfolio bei auch geringeren Veranlagungsbeträgen bieten zu können. Darüber hinaus ist zu erkennen, dass die Veranlagung – nicht zuletzt auch wegen der boomenden Wirtschaft in den osteuropäischen Ländern – zunehmend im internationalen Bereich erfolgt. Gerade österreichische Investoren sind dabei bedeutende Player. Die starke Nachfrage speziell an gewerblich genutzten Immobilien wirkt sich auch deutlich auf die zu erwartende Rendite aus.

Zwar haben Immobilienveranlagungen in den letzten Monaten durch die Subprime-Krise in den USA stark gelitten, doch sollte sich dieser Trend bei einem fallenden Zinsniveau und zunehmender Volatilität anderer Veranlagungsformen wieder umkehren.

Einen bedeutenden Faktor in der zu erwartenden (Netto-)Rendite bildet die Besteuerung solcher Immobilieninvestitionen. Welche steuerlichen Auswirkungen hat ein Immobilieninvestment in den unterschiedlichen Rechtsformen? Welche steuerlichen Gestaltungen bietet das Fruchtgenussrecht? Wie werden ausländische Immobilieninvestitionen besteuert? Wie können Immobilien steueroptimal übertragen und finanziert werden? Das sind nur einige Fragen, die mit Immobilieninvestitionen bei natürlichen Personen und Körperschaften regelmäßig auftreten.

Diesen und weiteren steuerlichen Themenstellungen widmet sich das vorliegende Buch. Es soll einen Überblick über die wichtigsten nationalen und internationalen steuerlichen Aspekte, die in der Praxis mit Immobilieninvestitionen zu beachten sind, geben. Dabei wird nicht nur auf Investitionen von natürlichen Personen, sondern auch auf Immobilieninvestitionen durch Kapitalgesellschaften und Privatstiftungen eingegangen. Die steuerlichen Auswirkungen von Investitionen in in- und ausländische Immobilieninvestmentfonds runden die Darstellung ab.

Das Buch bildet – nach der „Gruppenbesteuerung“ – zugleich den zweiten Band in der Reihe der praxisrelevanten Aufarbeitung des österreichischen Steuerrechtes.

Wien, im Februar 2008

*WP/StB Dr. Peter Haunold
WP/StB Mag. Herbert Kovar
StB Univ.-Prof. MMag. Dr. Josef Schuch
StB MMag. Ronald Wahrlich*