

Masterlehrgang der FH CAMPUS 02

MBA-Lehrgang Financial Accounting

Die Ertragsbesteuerung von Gewerbeimmobilien unter der Berücksichtigung von steueroptimalen Gestaltungsmöglichkeiten, aus der Sicht direkter InvestorInnen.

Angestrebter akademischer Grad: Master of Business Administration (MBA)

Verfasst von: Dieter Schnabl
Matrikelnummer: 52017073
Abschlussjahr: 2022
Betreut von: Mag. Philipp Lenger Bakk. MA, StB
Lehrgangsort: Graz
Lehrgangsstart: WS 2020

Ich versichere hiermit,

- diese Arbeit selbständig verfasst, keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfe bedient zu haben,
- diese Arbeit bisher weder im In- noch Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt zu haben,
- die Übereinstimmung dieser Arbeit mit jener Version, die der Betreuung vorgelegt und zur Plagiatsprüfung hochgeladen wurde,

Achomitz, 15.11.2021

Ort, Datum

Unterschrift

Diese Masterarbeit basiert auf internen und vertraulichen Daten. Diese Arbeit darf Dritten, mit Ausnahme der betreuenden Dozenten und befugten Mitgliedern des Prüfungsausschusses ohne ausdrückliche Zustimmung des Verfassers nicht zugänglich gemacht werden. Eine Vervielfältigung und Veröffentlichung der Masterarbeit ohne ausdrückliche Genehmigung – auch in Auszügen – ist nicht erlaubt.

Achomitz, 15.11.2021

Ort, Datum

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abstract	VI
Abkürzungsverzeichnis	VII
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	IX
Abbildungsverzeichnis	IX
Tabellenverzeichnis	IX
1. Einleitung	1
1.1. Problemstellung der Arbeit	1
1.2. Zielsetzung der Arbeit	2
1.3. Forschungsfragen und Zielgruppe der Arbeit	3
1.4. Aufbau der Arbeit und Vorgangsweise	4
2. Begriffsabgrenzungen und -definitionen.....	6
2.1. Gewerbeimmobilie.....	6
2.2. Rechtsformen.....	7
2.3. Betriebliche/Außerbetriebliche Einkünfte und Einkunftsarten	9
2.4. Gewinnermittlungsarten.....	11
3. Immobilieninvestition.....	12
3.1. Direkte Investitionen.....	12
3.2. Indirekte Investitionen	13
3.3. Transaktionsformen	15
3.3.1. Asset Deal	16
3.3.2. Share Deal	17

3.4. Liebhaberei	19
3.5. Immobilienfinanzierung.....	21
3.5.1. Innenfinanzierung.....	22
3.5.2. Außenfinanzierung	23
4. Besteuerung von Gewerbeimmobilien	25
4.1. Besteuerungsformen und Bemessungsgrundlagen.....	25
4.1.1. Erwerb einer Immobilie	25
4.1.2. Vermietung und Verpachtung einer Immobilie	28
4.1.3. Veräußerung einer Immobilie	36
4.1.4. Möglichkeiten der Verlustnutzungen.....	39
4.2. Berechnung der steuerlichen Belastung.....	41
4.2.1. Steuerbelastung bei einer entgeltlichen Investition/Deinvestition	42
4.2.2. Steuerbelastung bei einer unentgeltlichen Investition/Deinvestition.....	47
4.2.3. Steuerbelastung bei einer Kapitalgesellschaft	48
5. Beantwortung der theoretischen Subforschungsfragen.....	51
6. Erhebung und Auswertung der empirischen Ergebnisse	56
6.1. Methodologie.....	56
6.2. Sampling oder Stichprobenziehung	57
6.3. Auswertungsmethode	59
7. Ergebnisdarstellung der empirischen Arbeit.....	63
7.1. Kategorie 1: Möglichkeiten der Investition	64
7.2. Kategorie 2: Herausforderungen bei Immobilieninvestitionen.....	68
7.3. Kategorie 3: Rechtsformen und Besteuerungsarten	72
7.4. Kategorie 4: Einflussfaktoren und Optimierungsmöglichkeiten.....	78
8. Beantwortung der empirischen Subforschungsfragen	82

9. Conclusio und Ausblick	87
10. Literaturverzeichnis	92
10.1. Wissenschaftliche Quellen	92
10.2. Sonstige Quellen	100
Anhang	104
A - 1 Interviewleitfaden	104
A - 2 Kategorienschema	107
A - 3 Transkription Interviews	108

VORWORT

Veranlagungen in Immobilien sind wie jede andere Veranlagung mit wirtschaftlichen und steuerlichen Risiken gespickt. Auch politische Risiken dürfen nicht übersehen werden. Investitionen in Immobilien sind regelmäßig mit einem hohen Kapitaleinsatz, einer längeren Behaltdauer und einer eingeschränkten Flexibilität verbunden. (vgl. Studera & Thunshirn, 2013, S. 37-38)

Wer in Immobilien investieren möchte, der kommt auch um das Thema Steuern nicht herum. Von der Grunderwerbsteuer beim Immobilienkauf über die Ertragsteuern auf die Vermietungseinkünfte bis hin zum Weiterverkauf von Immobilien spielen Steuern eine große Rolle. Wie bei allen Investitionsformen streben InvestorInnen auch bei einem Immobilieninvestment nach einer möglichst hohen Rendite nach Steuern und zusätzlich nach Sicherheit. Die ertragsteuerlich optimale Gestaltung sollte im Idealfall schon vor dem Kauf der ersten Immobilie im Fokus stehen. (vgl. Altmann, 2021, S. 538)

Aus meiner beruflichen Tätigkeit heraus ist der Gedanke und Wunsch entstanden, sich mit dem Thema der Ertragsbesteuerung von Gewerbeimmobilien näher zu befassen, da noch kein Handbuch über steueroptimale Gestaltungsmöglichkeiten verfügbar ist. Die komplexe Rechtsprechung und die verschiedenen zur Verfügung stehenden Durchführungswege waren der Grund, um allgemein verwendbare und praxistaugliche Gestaltungshinweise sowie Handlungsempfehlungen auszuarbeiten. Diese sollten bei konkreten Fragestellungen unterstützend sowohl für beratende Berufe als auch für InvestorInnen wirken.

An dieser Stelle möchte ich all jenen danken, die durch ihre fachliche und persönliche Unterstützung zum Gelingen dieser Masterarbeit beigetragen haben. Mein ganz besonderer Dank gilt meiner Frau und meinen Kindern, die mir durch ihren großartigen Beistand den zeitlichen Freiraum zur nebenberuflichen Absolvierung dieses Masterstudiums überhaupt erst ermöglicht haben.

Achomitz, den 15.11.2021

Dieter Schnabl

ABSTRACT

Das Ziel der vorliegenden Masterarbeit ist es, die Ertragsbesteuerung von Gewerbeimmobilien unter der Berücksichtigung von steueroptimalen Gestaltungsmöglichkeiten aus Sicht von direkten InvestorInnen theoretisch zu vergleichen und empirisch zu überprüfen. Neben der Aufarbeitung des Ertragssteuerrechts im Theorieteil wurden auch zehn qualitative ExpertInneninterviews durchgeführt.

Die Ergebnisse bestätigen, dass es von Anfang an sinnvoll ist, sich eine Steuerstrategie zu überlegen. Alle die Gewerbeimmobilien kaufen, vermieten und weiterverkaufen sollten sich Gedanken über die Besteuerung für jede genannte Phase machen. In Abhängigkeit von der Rechtsform, dem Investitionsvolumen, der Haltedauer, der Häufigkeit der Zu- und Verkäufe und der steuerlichen Zuordnung der Einkünfte mitsamt den daraus resultierenden Konsequenzen werden unterschiedliche Investitionswege gewählt. Da die Besteuerung einen entscheidenden Einfluss auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens hat, lassen sich hier sowohl Vor- als auch Nachteile ausmachen.

Die Masterarbeit zeigt auf, welche Möglichkeiten, in Immobilien zu investieren, bestehen und wie sich diese Gestaltungsfelder auf die Steuerlast auswirken. Es wurden sowohl die Herausforderungen als auch die Einflussfaktoren untersucht und Lösungsansätze aufgezeigt. Außerdem wurde festgestellt, dass aufgrund der aktuellen Covid-Krise das Asset der Gewerbeimmobilie in Teilbereichen enorm belastet wird. Da keine Rechtsform nur Vorteile bietet, müssen auch die eher ungünstigen Aspekte vor deren Wahl gewichtet und überlegt werden.

Der Erkenntnisgewinn hat sich in der Form eröffnet, dass es nicht die eine Strategie gibt, die für InvestorInnen die bestmöglichen Vorteile bringt. Vielmehr gibt es individuelle Strategien in Abhängigkeit der verfolgten Ziele. Von besonderem Nutzen für die Praxis sind in diesem Zusammenhang die vom Autor abgefassten generalisierenden Aussagen und Leitsätze, die interessierte LeserInnen dieser Masterarbeit unterstützen, die richtigen Entscheidungen zu treffen.

Die Masterarbeit ist für Personen, die vor einem – möglicherweise erstmaligen – Immobilieninvestment stehen, interessant. Ferner kann sie für Personen, die in steuerberatenden Berufen tätig sind, und ImmobilieninvestorInnen hilfreich sein.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

1. StabG 2012	1. Stabilitätsgesetz 2012
AbgÄG 2012	Abgabenänderungsgesetz 2012
ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
AG	Aktiengesellschaft
AfA	Absetzung(-en) für Abnutzung
BAO	Bundesabgabenordnung
BFG	Bundesfinanzgericht
BMGL	Bemessungsgrundlage
ESt	Einkommensteuer
EStG	Einkommensteuergesetz 1988
EStR	Einkommensteuerrichtlinien
GesbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GGG	Gerichtsgebührengesetz
GmbH & Co KG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Co Kommanditgesellschaft
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GrESt	Grunderwerbsteuer
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GrundanteilV	Grundanteilsverordnung 2016
GSVG	Gewerbliches Sozialversicherungsgesetz
ImmoESt	Immobilienverertragsteuer
InvFG	Investmentfondsgesetz
ImmoInvFG	Immobilien-Investmentfondsgesetz
KAG	Kapitalanlagegesellschaft
KESt	Kapitalertragsteuer
KG	Kommanditgesellschaft
KonStG	Konjunkturstärkungsgesetz 2020
KöSt	Körperschaftsteuer
KStG	Körperschaftsteuergesetz 1988

lit	litera
LVO	Liebhabeiverordnung
OG	Offene Gesellschaft
REITs	Real Estate Investment Trusts
Rz	Randzahl
SWK	Steuer- und Wirtschaftskartei
UGB	Unternehmensgesetzbuch
UmgrStG	Umgründungssteuergesetz
USt	Umsatzsteuer
UStG	Umsatzsteuergesetz
VwGH	Verwaltungsgerichtshof

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Systematisierung von Gewerbeimmobilien.....	6
Abbildung 2: Rechtsformen.....	8
Abbildung 3: Arten der Finanzierung	22
Abbildung 4: Einteilung Haupt- und Subkategorien.....	61

Tabellenverzeichnis

<i>Tabelle 1: Darstellung der möglichen Steuersätze der Grunderwerbsteuer</i>	<i>27</i>
<i>Tabelle 2: Zusammensetzung des Gesamtbetrages der Einkünfte</i>	<i>30</i>
<i>Tabelle 3: Steuerbelastung einer Kapitalgesellschaft</i>	<i>36</i>
<i>Tabelle 4: Berechnung der Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen – Neugrundstück</i>	<i>37</i>
<i>Tabelle 5: Berechnung der Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen – Altgrundstück.....</i>	<i>37</i>
<i>Tabelle 6: Darstellung der Grunderwerbsteuerbelastung bei entgeltlichem Erwerb</i>	<i>42</i>
<i>Tabelle 7: Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung im Privatvermögen</i>	<i>43</i>
<i>Tabelle 8: Berechnung der Einkommensteuer für natürliche Personen</i>	<i>44</i>
<i>Tabelle 9: Ermittlung der Einkünfte im Betriebsvermögen nach § 4 Abs. 3 EStG</i>	<i>45</i>
<i>Tabelle 10: Ermittlung der Einkommensteuer für gewerbetreibende InvestorInnen.....</i>	<i>45</i>
<i>Tabelle 11: Berechnung Immobilienertragsteuer bei entgeltlicher Veräußerung</i>	<i>46</i>
<i>Tabelle 12: Ermittlung der Grunderwerbsteuer bei unentgeltlichem Erwerb.....</i>	<i>47</i>
<i>Tabelle 13: Ermittlung der Körperschaftsteuerbelastung für eine Kapitalgesellschaft</i>	<i>48</i>
<i>Tabelle 14: Steuerbelastung bei juristischen Personen und entgeltlicher Veräußerung</i>	<i>49</i>
<i>Tabelle 15: Darstellung der InterviewpartnerInnen und Interviewdauer</i>	<i>58</i>

1. EINLEITUNG

1.1. Problemstellung der Arbeit

Vor dem Hintergrund vieler Unsicherheiten und wirtschaftlichen Anomalien hat die Investition in Immobilien besonders an Bedeutung gewonnen. Bedingt durch eine schon länger anhaltende Krise der europäischen Staatshaushalte, die durch eine noch immer anhaltende COVID-Krise nochmals verstärkt wird, hat sich bei den InvestorInnen eine größere Käuferschicht für Immobilien herausgebildet. Seit September 2014 wurde der Leitzins durch die Europäische Zentralbank sukzessive auf ein historisches Tief von zuletzt 0,00 % p. a. gesenkt (www.oenb.at, 2021). Demgegenüber steht eine durchschnittliche Inflationsprognose der Österreichischen Nationalbank für 2021 mit 2,4 % (vgl. Bittner, 2021). Diese zwei Umstände befeuern zusätzlich die Nachfrage nach Immobilien, da InvestorInnen von der gegenwärtigen Situation profitieren, um Immobilien zu verhältnismäßig geringen Zinskonditionen zu finanzieren. Auch 2021 gehen nur 28 % der befragten InvestorInnen in Österreich von einem sinkenden Immobilieninvestitionsvolumen aus. Hingegen nehmen 71 % eine Volumensteigerung und 73 % eine Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau an. (vgl. Wöhrmann, 2021)

Während in der Vergangenheit das Augenmerk fast ausschließlich auf die Rendite des Objektes gelegt wurde, spielt nun der Sicherheitsaspekt der Vermögenserhaltung eine zunehmend wesentlichere Rolle (vgl. Haunold, 2021, S. 6). Auch lassen entsprechende Mieteinnahmen einen wertgesicherten Vermögensaufbau mit geringerem Risiko als an den Aktienmärkten erwarten. Der Fokus wird auf nachhaltige Ertragserzielung und Wertsteigerung gelegt. Die Rendite ergibt sich für InvestorInnen aus einer Kombination von Mieteinnahmen, Wertsteigerungen und Nutzung steuerlicher Vorteile. Die Immobilie ist unter diesen Aspekten für InvestorInnen gleichermaßen Assetklasse und Produktionsfaktor. (vgl. Brauer, 2013, S. 57)

Bei der ertragsteuerlichen Beurteilung einer Investition in eine Gewerbeimmobilie sind viele Besonderheiten wie die Rechtsformwahl, hoher Kapitalbedarf, lange Kapitalbindung, nicht beeinflussbare regionale Entwicklungen sowie hohe Transaktionskosten als Einflussfaktoren zu nennen (vgl. Weichselbaum, 2018, S. 6). Gewerbeimmobilien haben zudem eine höhere Korre-

lation mit allgemeinen Konjunkturzyklen als Wohnimmobilien und sind somit größeren Risiken ausgesetzt (vgl. Bienert, 2005, S. 221).

Vor diesem Hintergrund gilt es zu analysieren, wie die Investition in eine Gewerbeimmobilie sinnvollerweise bewerkstelligt werden soll. Um dabei ein steuerlich optimales Ergebnis zu erzielen, ist eine Steuerstrategie unverzichtbar (vgl. Keller, 2013, S. 61). Die Wahl des optimalen Investitionsweges ist für InvestorInnen von grundlegender Bedeutung und hat entscheidenden Einfluss auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens. Sowohl steuerliche Vor- als eben auch Nachteile können sich daraus ergeben. Die Erfahrung zeigt, dass keine Rechtsform nur Vorteile bietet. Auch die weniger günstigen Aspekte einer Rechtsform müssen daher vor dieser Wahl gewichtet und bedacht werden. (vgl. Fröstl, Fuhrmann, Hiesböck, Lankisch & Welser, 2021, S. 150)

Eine Bestandsaufnahme des geltenden Rechts zeigt, dass die nachträgliche Änderung der ursprünglichen Investitionsentscheidung zu einer vollen Ertragssteuerbelastung führt und nicht unwesentliche Kosten verursacht (vgl. Staringer, 2007, S. 184).

Dahin gehend soll eruiert werden, wie sich die ertragsteuerlichen Belastungen zwischen den einzelnen Gestaltungsmöglichkeiten darstellen. Dabei wird der Forschungsfokus auf die unterschiedlichen Steuerbelastungen beim Kauf, der Vermietung und dem Verkauf gelegt. Es gilt permanente und temporäre Unterschiede in den Besteuerungswelten der Einkommen- und Körperschaftsteuer zu untersuchen. Der Forschungsbedarf der vorliegenden Arbeit liegt in der Erarbeitung eines Vorteilsvergleiches, der aus Sicht direkter InvestorInnen eine optimale Entscheidungsgrundlage hervorbringt, die durch das Aufzeigen eines geeigneten Durchführungsweges in Verbindung mit einer bestmöglichen Nutzung steuerlicher Vorteile einen rascheren Vermögensaufbau und eine Renditemaximierung ermöglicht.

1.2. Zielsetzung der Arbeit

Ziel dieser Masterarbeit ist es, die steuerlichen Rahmenbedingungen rund um Immobilien aufzuzeigen. Die ertragsteuerliche Belastung beim Kauf, der Vermietung und dem Verkauf sowie die Optimierungsmöglichkeiten bei einer Investition in eine Gewerbeimmobilie spielen dabei eine wesentliche Rolle. Erwerb einzelner oder mehrerer Immobilien als direkte InvestorInnen

oder über eine zwischengeschaltete Gesellschaft sollten den Durchführungsweg zeigen. Unter Berücksichtigung des gewählten Durchführungsweges werden die unterschiedlichen Besteuerungssysteme dargestellt. Um einen Vorteilsvergleich anstellen zu können, werden auf die verschiedenen ertragsteuerlichen Belastungen hingewiesen. Durch die Analysen und Auswertungen werden sowohl steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten als auch Problemfelder für InvestorInnen aufgezeigt.

Vor den genannten Hintergründen sollte geklärt werden, wie Gewerbeimmobilien im Ertragssteuerrecht besteuert werden und welche steueroptimalen Gestaltungsmöglichkeiten es aus Sicht von direkten InvestorInnen gibt. Auch bei bereits in der Vergangenheit getroffenen Investitionsentscheidungen gilt es zu untersuchen, wie ein nachträglicher Wechsel steueroptimal lösbar wäre. Weiters sollte mit dieser Arbeit erarbeitet werden, welche Möglichkeiten es in der Immobilieninvestition in Österreich gibt und welche Besteuerungsarten sich daraus ableiten lassen. In der Folge sollte analysiert werden, welche Gestaltungsfelder identifiziert werden können und wie sich diese auf die Steuerbelastung auswirken?

Im empirischen Teil wird erforscht, welche Herausforderungen und Lösungsansätze für ImmobilieninvestorInnen generell und insbesondere in Bezug auf die aktuelle Covid-Krise bestehen. Abschließend wird geklärt, welche Besteuerungsarten eine Investitionsentscheidung beeinflussen und welche Einflussfaktoren wesentlich sind.

Durch die branchenspezifischen Erfahrungen der befragten ExpertInnen ergibt sich als praktischer Nutzen eine Handlungsempfehlung für ImmobilieninvestorInnen. Auch unterstützen die in der Masterarbeit dargestellten Auswertungen die InvestorInnen, die ertragsteuerlich vorteilhafteste Form eines Immobilieninvestments zu erkennen bzw. wesentliche Fehler in der Umsetzung zu vermeiden.

1.3. Forschungsfragen und Zielgruppe der Arbeit

In dieser Masterarbeit sollten folgende Forschungsfragen beantwortet werden:

Hauptforschungsfrage:

Wie werden Gewerbeimmobilien im Ertragssteuerrecht besteuert und welche steueroptimalen Gestaltungsmöglichkeiten gibt es aus Sicht von direkten InvestorInnen.

Theoretischer Teil

Subforschungsfrage 1: Welche Möglichkeiten der Immobilieninvestition gibt es in Österreich und welche Besteuerungsarten leiten sich daraus ab.

Subforschungsfrage 2: Welche Gestaltungsfelder können identifiziert werden und wie wirken sich diese auf die Steuerbelastung aus?

Empirischer Teil

Subforschungsfrage 1: Welchen Herausforderungen und Lösungsansätze bestehen für ImmobilieninvestorInnen generell und insbesondere in Bezug auf die aktuelle Covid-Krise?

Subforschungsfrage 2: Welche Besteuerungsarten beeinflussen eine Investitionsentscheidung und welche Einflussfaktoren sind wesentlich?

Die potentiell angesprochene Zielgruppe dieser Arbeit sind alle Personen, die in steuerberatenden Berufen tätig sind. Aber auch ImmobilieninvestorInnen, GeschäftsführerInnen von immobilienbesitzenden Gesellschaften sowie ImmobilienmaklerInnen finden praxistaugliche Hinweise.

1.4. Aufbau der Arbeit und Vorgangsweise

Im ersten Teil, dem theoretischen Abschnitt wird anhand der vorhandenen Fachliteratur und von qualitativ hochwertigen Standardwerken ein Überblick über die Thematik verschafft. Hier erfolgt eine Unterteilung in vier Hauptkapitel und beinhaltet die Begriffsdefinitionen und die theoretische Untersuchung samt Beantwortung der theoretischen Subforschungsfragen. Es werden begriffliche Abgrenzungen vorgenommen und die einzelnen Themenbereiche gegliedert und theoretisch erklärt. Die aktuellen gesetzlichen Regelungen bilden die Basis der Arbeit und werden durch juristische Auslegungen, insbesondere durch die dazu ergangenen aktuellen Verordnungen, Richtlinien und Erlässe, erarbeitet. Auf Basis dieser detaillierten Ausarbeitung

der verschiedenen Texte erfolgt eine steuerliche Betrachtung. Zu guter Letzt werden im theoretischen Teil die theoretischen Subforschungsfragen beantwortet.

Im zweiten Abschnitt wird eine qualitative Untersuchung durchgeführt und mit einer entsprechenden Anzahl von problemzentrierten ExpertInneninterviews abgehandelt. Hierfür werden mit zehn InterviewpartnerInnen jeweils 60 Minuten qualitative Einzelinterviews geführt, die elektronisch aufgezeichnet und transkribiert wurden. Die Auswahl der ExpertInnen erfolgt nach beruflicher Erfahrung und Tätigkeitsbereich, wobei eine möglichst repräsentative Personengruppe zusammengestellt wurde, um aussagekräftige Ergebnisse zu erhalten. Die ExpertInneninterviews werden mittels Leitfaden geführt, der vorab auf Qualität, Verständlichkeit und Dauer der Befragung geprüft und den ExpertInnen zur Beantwortung vorgelegt wird. Die Erstellung des Leitfadens folgt dem Prinzip: „So offen wie möglich, so strukturiert wie nötig“. Durch die Vorgabe der Fragen ist es möglich, alle relevanten Themenblöcke abzufragen. Bei all der gebotenen Antwortindividualität, die diese Methode bietet, stellt der Leitfaden eine Vergleichbarkeit mit anderen Interviews sicher. Damit kann gewährleistet werden, dass aus dem Erzählten die subjektive Sichtweise der Einzelnen erkannt wird und daraus Erkenntnisse abgeleitet werden können. Durch die digitale Aufzeichnung der Aussagen kann wiederum ein realer Sachverhalt wiedergegeben werden. Auch ist die Beurteilung des Wahrheitsgehaltes durch den Vergleich zwischen Aussage und beobachteter Realität möglich. (vgl. Helfferich, 2019, S. 675–678)

Für die Auswertung der Interviews wird die qualitative Inhaltsanalyse nach Kuckartz gewählt, im Zuge dessen eine Transkription, Strukturierung, Erläuterung und Zusammenfassung der elektronisch archivierten Aussagen vorgenommen wird. Durch diese die Gütekriterien einhaltende, inhaltsanalytische Auswertungstechnik können die verbalen Daten nachvollziehbar und transparent dokumentiert werden. Außerdem wird auf die Kategorienbildung als zentraler Prozess der Inhaltsanalyse fokussiert. Im Ergebnis führt der durch eine theoretische Reflexion in Verbindung mit einer qualitativen Untersuchung erfolgte Erkenntnisgewinn zur Beantwortung der empirischen Subforschungsfragen. (vgl. Kuckartz, 2018, S. 204–205)

Als Conclusio wird die Hauptforschungsfrage auf Basis der durchgeführten theoretischen und empirischen Forschung beantwortet.

Abschließend findet man im Literaturverzeichnis sämtliche verwendeten Quellen.

2. BEGRIFFSABGRENZUNGEN UND -DEFINITIONEN

2.1. Gewerbeimmobilie

Da sich diese Masterarbeit auf den Bereich der Gewerbeimmobilien fokussiert, wird zunächst dieser Begriff beleuchtet.

Immobilien werden generell nach Ihrer Nutzungsart unterschieden. Demnach gibt es Wohn- und Gewerbeimmobilien, die vielfältige Charakteristika aufweisen können (vgl. Walzer, 2008, S. 120). Wohnimmobilien werden für einen bestimmten oder unbestimmten Zeitraum für Wohnzwecke von den EigentümerInnen, MieterInnen oder sonstigen Dritten beansprucht (vgl. Schützenmeister, 2015, S. 37). Dient der gesamte bzw. überwiegende Teil des Gebäudes gewerblichen Zwecken, spricht man von einer Gewerbeimmobilie. Im Gegensatz zu Wohnimmobilien dienen diese einer wirtschaftlichen Tätigkeit, die in den verschiedensten Ausprägungen auftreten kann. Grundsätzlich wird auch hier nach der Nutzungsform unterschieden, wie die Abbildung unterhalb gut zeigt (vgl. Pitschke, 2004, S. 45):



Abbildung 1: Systematisierung von Gewerbeimmobilien. Quelle: Pitschke, 2004, S. 46

Was für eine gewerbliche Tätigkeit wird ausgeübt? Wird produziert? Eine Dienstleistung erbracht? Ein Handel betrieben? Oder handelt es sich um eine Organisation, die nicht gewinnorientiert ist? Die aufgelisteten Nutzergruppen könnten noch in weitere Segmente unterteilt wer

den. Das wesentliche Kriterium für die Einordnung gewerblicher Immobilien ist die Art der Nutzung die in der Folge die verschiedenen Immobilientypen kategorisiert. (vgl. Bone-Winkel, 1994, S. 34-35)

Die Auseinanderhaltung der Immobilientypen ist jedoch nicht immer möglich. Beispielsweise ist es bei den Gewerbeparks üblich, multifunktionale Immobilien mit Büro- und Wohnflächen in einem anzubieten. Immobilienflächen können heutzutage vielfältig genutzt werden. (vgl. Pitschke, 2004, S. 46)

Es werden in dieser Arbeit keine Spezialimmobilien, wie Industrie-, Businessparks, Shopping-Center, Kliniken oder Hotels näher behandelt. Bauherrenmodelle und Vorsorgewohnungen werden ebenso ausgeklammert. Vielmehr geht es um gewerbliche Immobilien, die, negativ abgegrenzt, keine Wohnimmobilien darstellen.

2.2. Rechtsformen

An dieser Stelle der Arbeit sollen die möglichen Rechtsformen der Unternehmen behandelt werden.

Bei einer Unternehmensgründung stehen vielfältige Rechtsformen zur Verfügung. Demnach werden die Beziehungen zwischen den EigentümerInnen und dem Unternehmen, dem Unternehmen und den Außenstehenden sowie den EigentümerInnen untereinander rechtlich – im Unternehmensgesetzbuch UGB – geregelt. (vgl. Schauer, 2021, S. 43)

Die Wahl der Rechtsform ist eine der grundlegenden Entscheidungen, bei der es abzuklären gilt, ob die Tätigkeiten allein oder mit PartnerInnen ausgeübt werden soll. Insbesondere die Aufbringung von Kapital und Know-how ist zu berücksichtigen. Spätere Änderungen sind mit aufwändigen Gestaltungsmaßnahmen und vergleichsweise hohen zeitlichen und finanziellen Aufwendungen verbunden. (vgl. Staringer, 2007, S. 184)

Die optimale Rechtsform für den Einzelfall hängt von einer Vielzahl von Kriterien und Voraussetzungen ab. Folgende Kriterien der Rechtsformwahl gelten als wesentlich und sollen daher bei den einzelnen Rechtsformen genauer betrachtet und verglichen werden: Neben der Eigen-

bzw. Fremdkapitalbeschaffung, der Entnahmemöglichkeiten, der Gestaltungsfreiheit des Gesellschaftsvertrages, der persönlichen Haftungsbeschränkung, der Geschäftsführerbefugnisse, der Vertretungsmacht nach außen, der Mitsprache- und Kontrollrechte, der Übertragbarkeit der Geschäftsanteile, der Errichtungskosten, der laufenden Verwaltung, der Betriebsnachfolge, der Rechnungslegung sind auch die Steuern wichtig (vgl. Fröstl et al., 2021, S. 150).

In der folgenden Abbildung sind die vorherrschenden privatrechtlichen Rechtsformen in tabellarischer Form aufgelistet:

	Haftung	Zwingende Organe	Gewerberecht	Mindestkapital
Einzelunternehmen	Unbeschränkte Haftung	InhaberIn	Durch die EigentümerIn bzw. GeschäftsführerIn	Keines
Personengesellschaft				
OG	Unbeschränkte Haftung	Mindestens zwei GesellschafterInnen	Durch GesellschafterIn oder GeschäftsführerIn	Keines
KG	Komplementär unbeschränkt, KommanditistIn nur in Höhe der Einlage	Komplementär KommanditistIn	Durch GesellschafterIn oder GeschäftsführerIn	Keines
Kapitalgesellschaft	Haftung	Zwingende Organe	Gewerberecht	Mindestkapital
GmbH	Nur mit dem Geschäftsvermögen	GesellschafterIn, GeschäftsführerIn, Generalversammlung	Durch gewerberechtliche GeschäftsführerIn	35.000€
AG	Nur in Höhe der Einlage	GesellschafterIn, Vorstand, Aufsichtsrat	Durch Vorstand	70.000€
Mischform				
GmbH & Co KG	Als Komplementär haftet die GmbH in Höhe der Stammeinlage, KommanditistIn mit der Einlage	GeschäftsführerIn, KommanditistIn	Durch gewerberechtliche GeschäftsführerIn	Keines

Abbildung 2: Rechtsformen. Quelle: In Anlehnung an Schauer, 2021, S. 44

Rechtsformen, wie Stiftungen, Societas Europaea (SE) und Genossenschaften, werden in dieser Arbeit nicht näher erörtert.

2.3. Betriebliche/Außerbetriebliche Einkünfte und Einkunftsarten

Die Einkunftsarten stellen die Basis für die Berechnung der Einkommensteuer dar. Das Rechtssystem in Österreich unterscheidet gemäß § 2 Abs. 3 EStG sieben Einkunftsarten:

Haupt- einkunftsarten	{	<ol style="list-style-type: none"> 1. Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft (§ 21) 2. Einkünfte aus selbständiger Arbeit (§ 22), 3. Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 23), 	}	Betriebliche Einkünfte
Nebenein- einkunftsarten	{	<ol style="list-style-type: none"> 4. Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit (§ 25), 5. Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 27), 6. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 28), 7. sonstige Einkünfte (§ 29) (vgl. Peyerl, 2020, S. 110). 	}	Außerbetriebliche Einkünfte

Die ersten drei Einkunftsarten gehören zu den betrieblichen Einkünften, welche bei der Besteuerung vorrangig zu behandeln sind. Aus steuerrechtlicher Sicht spricht man von einer betrieblichen Einkunftsart, wenn diese von einer Tätigkeit erzielt wird, die selbstständig, nachhaltig und gewinnerzielungsorientiert ist und eine Beteiligung am wirtschaftlichen Verkehr darstellt. (vgl. Perl, 2020, S. 51)

Zu den außerbetrieblichen Einkünften gehören die vier nachrangigen Nebeneinkunftsarten (vgl. Perl, 2020, S. 51). Bei außerbetrieblichen Einkünften sind die Überschüsse nach Abzug der Werbungskosten zu versteuern (vgl. Reisner & Dihlmann, 2008, S. 97). Bei der Feststellung der Einkunftsart ist relevant, ob die Einnahmequelle zu den subsidiären Einkünften gehört oder nicht (vgl. Hilber, 2020, S. 67):

Wenn eine Wohnung aus dem Privatvermögen vermietet wird, stellt dies Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dar. Wird eine Wohnung aus dem Betriebsvermögen, z. B. von einer GmbH vermietet, sind dies Einkünfte aus Gewerbebetrieb. (vgl. Portele & Portele, 2021, S. 40)

Zählt die Immobilie zum notwendigen Betriebsvermögen, sind die erzielten Einkünfte betriebliche Einkünfte. Vermögensverwaltung liegt insbesondere vor, wenn Vermögen genutzt und unbewegliches Vermögen vermietet wird. (vgl. Portele & Portele, 2021, S. 143)

Maßgebliches Unterscheidungskriterium ist, in welchem Ausmaß die Tätigkeit über die bloße Überlassung des Bestandgegenstandes hinausgeht. Jede Art von Vermietung verursacht auch

eine gewisse laufende Verwaltungsarbeit, was jedoch allein noch nicht zu einer gewerblichen Tätigkeit führt. Es müssen weitere, mit der Vermietung nicht dauerhaft verbundene Umstände hinzutreten, die eine gewerbliche Vermietung rechtfertigen. (vgl. Albl & Frech, 2021, S. 143)

Als gewerblich ist eine Tätigkeit dann zu qualifizieren, wenn sie in erheblichem Umfang nicht nur laufende Verwaltungsarbeit, sondern auch intensivere Beteiligung am wirtschaftlichen Verkehr erfordert, die ihr betrieblichen Charakter verleiht (vgl. VwGH, 03.05.1983 - 82/14/0248, RIS, 1983). Im Zweifel kommt es darauf an, ob die Verkehrsauffassung eine ausgeübte Tätigkeit als gewerblich ansehen würde (vgl. VwGH, 29.07.1997 - 96/14/0115, RIS, 1997). Auf die Größe des verwalteten Objektes hingegen kommt es nicht an (vgl. Fuhrmann & Lang, 2013, S. 218).

Haselsteiner (vgl. 2017, S. 76) meint, dass insbesondere im Immobilienbereich, die praktische Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und gewerblicher Tätigkeit große Probleme bereitet. Die Unterscheidung in betriebliche und außerbetriebliche Einkünfte ist deshalb von großer Bedeutung, weil an die unterschiedlichen Einkünfte andere steuerliche Folgen anknüpfen (vgl. Haselsteiner, 2017, S. 56). Unterschiede ergeben sich in der Einkünfteermittlung, der Möglichkeit zum Verlustvortrag, bei Veräußerungsgewinnen und bei der Umgründungsfähigkeit. Werden Immobilien im Rahmen der betrieblichen Einkünfte genutzt bzw. verwertet, sind diese den betrieblichen Einkünften zuzurechnen. (vgl. Kummer & Behrendt-Krüglstein, 2021, S. 92)

Bei Steuerpflichtigen, die aufgrund der Rechtsform nach unternehmensrechtlichen Vorschriften zur Rechnungslegung verpflichtet sind – das sind insbesondere AGs und GmbHs –, sind gemäß § 7 Abs. 3 KStG alle Einkünfte den Einkünften aus dem Gewerbebetrieb zuzurechnen. Somit liegen diesfalls, unabhängig von Art der ausgeübten Tätigkeit, betriebliche Einkünfte vor.

Dass auch eine Kapitalgesellschaft einen außerbetrieblichen Bereich haben kann, basiert auf drei Erkenntnissen des VwGH 20.06.2000, 98/15/0169, VwGH vom 24.06.2004, 2001/15/0002 und VwGH 26.03.2007, 2005/14/0091, in denen Liegenschaften von der Gesellschaft erworben wurden und im nahezu ausschließlichen Interesse der GesellschafterInnen zu fremdunüblichen Konditionen für Wohnzwecke den GesellschafterInnen vermietet wurden. Diese gesellschaftsrechtlich veranlasste Konstellation würde auch bei der Kapitalgesellschaft, in Ausnahmefällen einen außerbetrieblichen Bereich verursachen und notwendiges Privatvermögen darstellen (vgl. Kirchmayr, 2021, S. 224–225).

2.4. Gewinnermittlungsarten

Es gibt drei verschiedene Gewinnermittlungsarten (vgl. Bornhofen & Bornhofen, 2018, S. 267):

Nach § 4 Abs. 1: Betriebsvermögensvergleich I:

1. Gemäß § 125 BAO buchführungspflichtige Land- und Forstwirte, die einen Umsatz von mehr als 550.000 € im Jahr haben oder einen Einheitswert von mehr als 150.000 €
2. Freiwillig bücherführende Steuerpflichtige. (vgl. Scherzer, 2021, S. 6)

Nach § 5: Betriebsvermögensvergleich II:

1. Gewerbetreibende, die nach § 189 UGB der Buchführungspflicht unterliegen
2. Gewerblich tätige Unternehmen, die mehr als 700.000 € Umsatzerlöse in den letzten zwei Geschäftsjahren oder mehr als 1.000.000 € Umsatzerlöse im letzten Geschäftsjahr erwirtschaftet haben. (vgl. Scherzer, 2021, S. 6)

Der Betriebsvermögensvergleich I und II umfasst eine der drei Gewinnermittlungsarten. Er wird auch doppelte Buchführung genannt, in dem der steuerliche Gewinn durch eine Bilanz und eine Gewinn- und Verlust-Rechnung ohne Berücksichtigung von Einlagen oder Entnahmen ermittelt wird (vgl. Tumpel, 2021, S. 89).

Nach § 4 Abs. 3: Überschussrechnung, Einnahmen-/Ausgabenrechnung:

1. Gewerbetreibende und selbstständige Tätige mit einem jährlichen Umsatz bis 700.000 €
2. Land- und forstwirtschaftlich tätige Unternehmen mit einem Umsatz bis 550.000 € oder einem Einheitswert bis 150.000 €

Die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung kommt zur Anwendung, wenn der Steuerpflichtige weder buchführungspflichtig ist noch freiwillig Bücher führt. (vgl. Renner & Aigner, 2017, S. 33)

Nach § 17: Gewinnermittlung mittels Durchschnittssätzen:

Diese vereinfachte Gewinnermittlung kann in Fällen, in denen keine Buchführungspflicht besteht und keine freiwillige Buchführung erfolgt, angewandt werden (vgl. Peyerl, 2018, S. 951).

Liegen betriebliche Einkünfte durch gewerbliche Vermietung oder gewerblichen Grundstücks-handel vor, so sind die Einkünfte, entweder gemäß § 5 EStG, § 4 Abs. 1 EStG, § 4 Abs. 3 EStG oder § 17 EStG zu ermitteln. Liegen außerbetriebliche Einkünfte vor, sind die Überschüsse gemäß § 28 EStG zu berechnen (vgl. Kummer & Behrendt-Krüglstein, 2021, S. 93).

3. IMMOBILIENINVESTITION

Dieses Kapitel befasst sich mit den Möglichkeiten von Investments in Immobilien. Den jeweiligen InvestorInnen stehen bei einer Erstentscheidung über eine Veranlagung bzw. über ein Immobilieninvestment unzählige direkte, aber auch indirekte Investitionsmöglichkeiten zur Verfügung:

- Direkte Immobilieninvestition: gewerbliche Investitionen, wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien etc.
- Indirekte Immobilieninvestition: Immobilienaktengesellschaften, offener und geschlossener Immobilienfond etc. (vgl. Walch, 2018, S. 204).

Dies führt dazu, dass InvestorInnen vor dem Problem stehen, in welcher Form in Immobilien investiert werden soll. Die direkte und die indirekte Investition in Immobilien werden nun im Folgenden näher erläutert.

3.1. Direkte Investitionen

Für eine direkte Immobilieninvestition stehen den InvestorInnen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung. Eine direkte Immobilieninvestition liegt vor, wenn eine Immobilie zur Selbstnutzung oder privater Vermietung erworben wird. Die Immobilien gehören somit zum Eigen- oder Miteigentum, welche unterschiedliche Erwartungen oder Ziele der InvestorInnen erfüllen sollen. Bei einer Selbstnutzung würde dabei eine Ersparnis der eigenen Mietausgaben vorliegen. Soll die Immobilie jedoch vermietet werden, würden InvestorInnen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. (vgl. Portele & Portele, 2021, S. 23)

Direkte Anlagen werden sehr häufig als Anlageform für den Vermögensaufbau bevorzugt. Allerdings werden Ansichten vertreten, dass diese Variante nicht sinnvoll wäre, da in der Regel von AnlegerInnen ein hohes Eigenkapital gefordert wird. Grundsätzlich führt der nächste Schritt zu einer Finanzierung über Kreditinstitute. Fundierte Kenntnisse des Immobilienmarktes sind neben dem rechtlichen, steuerrechtlichen und technischen Wissen wesentlich für eine erfolgreiche Investition. Diesen Aspekten folgend, könnte eine Direktanlage die KleininvestorInnen in Schwierigkeiten bringen (vgl. Sebastian, Steininger & Wagner-Hauber, 2012, S. 9–10)

3.2. Indirekte Investitionen

Die InvestorInnen haben die Möglichkeit, sich mit variablen Investitionssummen an einem Teil des Immobilienvermögens indirekt zu beteiligen. Bei den indirekten Anlageformen werden Anteile einer Gesellschaft erworben, welche grundsätzlich in Grundstücke und Immobilien investiert. Immobilienfonds stellen eine Kombination aus Immobilien und Wertpapier dar. (vgl. Walch, 2018, S. 209)

Diese Formen der Geldanlage wie auch die Investition in Wertpapiere verkörpern eine überwiegend schnelle und weitgehend risikolose Umwandlungsmöglichkeit in Bargeld. Beim Kauf sowie bei der Verwahrung dieser Anlagen entstehen für den Anleger geringe Kosten. (vgl. Lindmayer, 2008, S. 59–60)

Von den InvestorInnen wird das Kapital von den Gesellschaften bzw. Fonds gesammelt und in der Folge in eine Reihe von unterschiedlichen Immobilienprojekten investiert. Ein Mitspracherecht besteht nicht. (vgl. König, 2007, S. 205) Diese Tätigkeiten verursachen entsprechende Kosten, die im Zusammenhang mit den anfallenden Gebühren die Rendite der AnlegerInnen geringer ausfallen lassen.

Demnach gibt es für indirekte Anlagen verschiedene Varianten. Erklärend, jedoch nicht untersuchend werden indirekte Investitionen in Form eines geschlossenen Immobilienfonds, eines offenen Immobilienfonds und einer Immobilienaktiengesellschaft in komprimierter Form nachfolgend dargestellt:

- Offene Immobilienfonds:

Offene Immobilienfonds sind Investmentfonds, die in Immobilien sowie immobilienähnliche Rechte investieren. Um diese finanzieren zu können, werden Immobilienfondsanteile zum Kauf angeboten. InvestorInnen können durch den Kauf eines Anteils in diese investieren. Die Ausgabe sowie das Volumen von Anteilen sind in der Regel unbegrenzt, welches von InvestorInnen zum aktuellen Anteilswert laut § 37 Abs. 1 InvFG auch zurückgegeben werden können. Die Rechte zur Rückgabe bleiben somit erhalten. (vgl. Sebastian et al., 2012)

Offene Immobilienfonds werden von Kapitalanlagegesellschaften, kurz KAG, verwaltet und stehen unter der Aufsicht des Staates. Die KAG muss die Rechtsform einer GmbH oder AG haben

und ein Anfangskapital von mindestens 5 Mio. € aufbringen. Davon müssen bei der Gründung 2,5 Mio. € vollständig eingezahlt werden (vgl. Lindauer, 2010, S. 220–221).

Aufgrund der gesetzlichen Anordnung nach § 40 Abs. 1 ImmoInvFG werden die Einkünfte der offenen Immobilienfonds für die Besteuerung der Einkünften aus Kapitalvermögen zugeordnet. Werden Anteile eines offenen Immobilienfonds auf Ebene der AnteilhaberInnen veräußert, unterliegt die Veräußerung dem Kapitalertragssteuerabzug. (vgl. § 27a Abs. 2 EStG)

- Geschlossene Immobilienfonds:

Im Gegensatz zu den offenen Immobilienfonds wird die Anlagesumme bei geschlossenen Immobilienfonds vorher festgelegt und ist nicht beliebig erweiterbar. Den InvestorInnen wird eine Beteiligung bis zur festgelegten Anlagesumme erlaubt. Dadurch werden sie MiteigentümerInnen und erhalten, abhängig von der Höhe der Investition, eine Beteiligung am Gewinn oder Verlust. Sobald die Anlagesumme erreicht wird, werden keine weiteren Anteile vergeben. Der Zeitabschnitt einer Investition beträgt bei geschlossenen Immobilienfonds zwischen 10 und 20 Jahren. (vgl. Lindauer, 2010, S. 213)

Auch wenn in der Regel nur in ein Objekt investiert wird, kommt es selten vor, dass für mehrere Immobilien angelegt wird. Damit wird es möglich, das benötigte Eigenkapital bzw. die Anlagesumme vorab festzulegen. Die Rechtsform geschlossener Immobilienfonds sind meistens Personen- oder Kapitalgesellschaften, wobei die Mischform GmbH & Co KG üblich ist. Die Entscheidung basiert meistens auf Haftungsbeschränkungsgründen. (vgl. Sebastian et al., 2012)

Die Einkünfte des Fonds sind von AnlegerInnen bzw. InvestorInnen zu versteuern. Dabei muss berücksichtigt werden, dass nicht die Ausschüttung selbst versteuert wird, sondern der entsprechende Anteil der Einkünfte, der seiner Beteiligung entspricht. Falls zur Finanzierung der Beteiligung Schuldzinsen angefallen sind, können diese als Werbungskosten den Einkünften gegenübergestellt werden. (vgl. Beck, 2009, S. 268–269)

- Immobilien-AGs:

Bei einer Immobilienaktiengesellschaft wird das Unternehmen unter der Rechtsform der Aktiengesellschaft geführt, welches hauptsächlich in Immobilien investiert oder diese verwaltet. Die Unternehmen, die für Immobilien Dienstleistungen erbringen, wie Reinigung oder Hausverwaltung, sowie GesellschafterInnen, die eine Immobilie betreiben, beispielsweise ein Hotel, sind

von den genannten Immobilien-AGs abzugrenzen. Demnach sind Immobilien-AGs Unternehmen, die Erträge aus der Entwicklung oder teilweise schnellen Weiterveräußerung von Immobilien erzielen (vgl. Rehkugler, 2003, S. 5–7). Die Einkünfte der AG sind gemäß § 22 Abs. 1 KStG mit 25 % Körperschaftsteuer zu versteuern. Nach Versteuerung wird der Ausschüttungsbetrag den InvestorInnen zugeschrieben.

Es gibt eine spezialisierte Form einer Immobilien-AG, die Real Estate Investment Trusts, kurz REITs, genannt wird. Auch wenn diese Anlageform auf internationalem Gebiet vereinzelt Anwendung findet, ist Österreich davon ausgeschlossen. Die Anlageform REITs hat in der österreichischen Rechtsordnung keine Anwendung gefunden und wird daher in dieser Arbeit nicht näher beschrieben.

3.3. Transaktionsformen

InvestorInnen müssen bezüglich des An- und Verkaufs von Liegenschaften die Entscheidung treffen, in welcher Form die Transaktion abgewickelt werden soll. Die Wahl hängt in der Regel von den Entscheidungskriterien der InvestorInnen ab. Als Kriterien wäre das Veranlagungsvolumen, die Transaktionskosten, die Steuerbelastung und die Rendite sowie die persönliche Risikobereitschaft der InvestorInnen zu nennen. (vgl. Walch, 2018, S. 205)

Demnach stehen zwei Varianten zur Verfügung, nämlich der Asset Deal und der Share Deal. Beim Asset Deal wird der Vermögensgegenstand, also die Immobilie allein, beim Share Deal wiederum werden die Anteile der immobilienbesitzenden Gesellschaft transferiert (vgl. Studera & Thunshirn, 2013, S. 39). Für den Asset Deal ist in der Literatur häufig die deutsche Bezeichnung „Direktkauf der Liegenschaft“ zu finden, während der Share Deal im Deutschen als „Anteilskauf“ bezeichnet wird (vgl. Fuhrmann & Kerbl, 2012). Die Transaktionsformen sind in vieler Hinsicht unterschiedlich geprägt und abhängig von der konkreten Situation, wobei neben steuerlichen und wirtschaftlichen Aspekten die Haftungssituation hervortritt. Je nach Transaktionsform ergeben sich in verschiedenen Bereichen Vor- und Nachteile.

3.3.1. Asset Deal

Entscheiden sich die InvestorInnen für einen Asset Deal, kommt es zu einem Sachkauf, bei dem sämtliche Vermögensgegenstände eines Unternehmens oder auch nur die Immobilie selbst unmittelbar erworben werden. Diese gehen im Rahmen einer Einzelrechtsnachfolge auf die ErwerberInnen über und führen zum zivilrechtlichen Eigentum. Dies gilt unabhängig von der Rechtsform der ErwerberInnen. Durch die Gestaltungsmöglichkeit des Kaufvertrags kann das Haftungsrisiko stark eingeschränkt werden, woraus sich steuerrechtliche Nachteile ergeben können, da mit der Eigentumsänderung stille Reserven aufgedeckt und erworben werden, die grundsätzlich der Besteuerung unterliegen. (vgl. Rauth, 2018, S. 44)

Nach dem Grunderwerbsteuergesetz, kurz GrEStG, unterliegen alle Liegenschaftstransaktionen in Österreich der Grunderwerbsteuer nach § 1 GrEStG. Die Grundlage basiert auf einem ausgeführten Erwerb aus Sicht des Zivilrechtes. Die ErwerberInnen bzw. InvestorInnen können sowohl eine natürliche als auch juristische Person sein. (vgl. Studera & Thunshirn, 2013, S. 63) Der Steuersatz wird in § 7 GrEStG geregelt und beträgt 3,5 % der Bemessungsgrundlage.

Aus einkommensteuerrechtlicher Sicht ist der Veräußerungsgewinn im Sinne des EStG steuerpflichtig, mit der Voraussetzung, dass die VeräußerInnen in Österreich unbeschränkt steuerpflichtig sind (vgl. Studera & Thunshirn, 2013, S. 147). Veräußert eine Körperschaft im Sinne des KStG eine Immobilie, ist der Veräußerungsgewinn mit 25 % zu besteuern, wobei in dem Fall keine Einkommensteuer anfallen würde (vgl. Fuhrmann & Kerbl, 2012, S. 249).

Umsatzsteuerrechtlich sind Umsätze von Grundstücken gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a UStG von der Umsatzsteuer befreit und müssen daher nicht versteuert werden, außer wenn zur Steuerpflicht optiert wird. Aufgrund der Befreiung kann auch kein Vorsteuerabzug gemäß § 6 Abs. 1 Z 8 lit. a UStG abgezogen werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass ein Asset Deal eine Änderung der grundbücherlichen EigentümerInnen auslöst, die stillen Reserven aufdeckt und neben den Kosten für die Grunderwerbsteuer und die Grundbucheintragungsgebühr auch solche für den umsetzenden Notar bzw. Rechtsanwalt verursacht (vgl. Teufelsdorfer, 2015, S. 14).

3.3.2. Share Deal

Entscheiden sich die InvestorInnen für den Kauf von Anteilen an einer Gesellschaft, die eine oder mehrere Liegenschaften besitzt, so liegt ein Share Deal vor. Aus zivilrechtlicher Sicht bleiben die grundbücherlichen EigentümerInnen, also die Gesellschaft, unverändert, jedoch kommt es zu einer Änderung der Firmenbucheintragung, da sich die EigentümerInnen ändern. (vgl. Teufelsdorfer, 2015, S. 14) Hier ist allerdings zu unterscheiden, in welcher Rechtsform die veräußerten Gesellschaftsanteile geführt werden. Grundsätzlich ist das zuvor Gesagte bei Personengesellschaften, wie KG und OG, als auch bei Kapitalgesellschaften, wie GmbH und AG, relevant.

Aus Sicht des Käufers sind die Zinsen für den Kauf der Anteile weder im Privatvermögen, noch im Betriebsvermögen steuerlich abzugsfähig, da diese im Zusammenhang mit Einkünften aus Kapitalvermögen stehen (vgl. Studera & Thunshirn, 2013, S. 327-328).

Falls die Gesellschaftsanteile einer GmbH veräußert werden sollen, sind diese frei übertragbar, wobei die Zustimmung der übrigen GesellschafterInnen nicht eingeholt werden muss, außer der Gesellschaftsvertrag schreibt dies vor (vgl. § 76 Abs. 1 GmbHG). Ähnlich verhält es bei der Veräußerung von Anteilen einer AG, indem auch hier die Veräußerer nicht die Zustimmung der übrigen AktionärInnen einholen müssen. Die Anteile sind ohne Einschränkungen an die InvestorInnen übertragbar. (vgl. Bittner, Fida, Rosam & Zwinscher, 2008, S. 40)

Bei der Veräußerung von Anteilen einer Personengesellschaft ist der Kaufgegenstand der Gesellschaftsanteil, was Vermögens- und Verwaltungsrechte miteinbezieht. Anders als bei Kapitalgesellschaften muss hier die Zustimmung aller GesellschafterInnen vorliegen. (vgl. Bittner et al., 2008, S. 41)

Mit dem Verkauf der Anteile ergeben sich im Allgemeinen keine steuerlichen Nachteile, da die EigentümerInnen der Immobilie sich nicht ändern. Die stillen Reserven bleiben in der Gesellschaft unversteuert und werden nicht aufgedeckt. Daher besteht die Möglichkeit, die steuerlichen Folgen des Verkaufs zu optimieren bzw. in die Zukunft zu verschieben. Dies ist ein gewichtiger Liquiditätsvorteil, wenn die KäuferInnen die Immobilie mittel- bis langfristig nutzen. (vgl. Studera & Thunshirn, 2013, S 320)

Aus Sicht der Umsatzsteuer sind Umsätze von Grundstücken gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a UStG von der Umsatzsteuer befreit, womit gleichzeitig ein Vorsteuerabzug gemäß § 6 Abs. 1 Z 8 lit. a UStG entfällt. Auch durch die Veräußerung von Anteilen an Kapital- und Personengesellschaften wird keine Umsatzsteuer fällig, da dies unecht befreit ist. Eine Option zur Steuerpflicht ist gemäß § 6 Abs. 1 Z 8 lit. g UStG nicht möglich.

Anders sieht es bei der Beurteilung der einkommensteuerlichen Konsequenzen bei VerkäufereInnen aus. Der Veräußerungsgewinn muss nach den Regelungen des Einkommensteuergesetzes versteuert werden. (vgl. § 27a EStG)

Sind die Veräußerer natürliche Personen, halten diese die Beteiligung in der Regel im Privatvermögen. Allenfalls könnte bei einer Gewinnermittlung nach § 5 EStG diese Beteiligung ein gewillkürtes Betriebsvermögen darstellen. Im Bereich des Privatvermögens werden die Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen gemäß § 27a Abs. 3 Z. 2 EStG mit dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten mit linearen 27,5 % Einkommensteuer als Sondersteuersatz belastet. Anschaffungsnebenkosten und Fremdkapitalzinsen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung sind gemäß § 20 EStG nicht abziehbar. Verluste aus der Veräußerung sind im privaten Bereich eingeschränkt ausgleichsfähig und nicht vortragsfähig. (vgl. Studera & Thunshirn, 2013, S. 319–321)

Zählt die Beteiligung zum Betriebsvermögen und wird diese durch eine Personengesellschaft, eine Privatperson oder ein/e EinzelunternehmerIn veräußert, kommt zudem der lineare Sondersteuersatz von 27,5 % zur Anwendung. Eine Regelbesteuerungsoption und Versteuerung zum progressiven Einkommensteuertarif wären möglich. Verluste sind nach eingeschränktem Ausgleich mit 55 % ausgleich- und auch vortragbar. Die Betriebsvermögenseigenschaft wäre bei Privatpersonen nur denkbar, wenn bei einer Gewinnermittlung nach § 5 EStG die Beteiligung zum gewillkürten Betriebsvermögen zugeordnet wäre oder wenn beispielsweise bei einem gewerblichen Grundstückshändler diese Beteiligung notwendiges Betriebsvermögen darstellen würde. Zinsen für den Erwerb der Beteiligung sind abziehbar. (vgl. Wehinger-Malang, 2021, S. 224)

Davon abzugrenzen sind ErwerberInnen, die in den Anwendungsbereich der Körperschaftsteuer fallen. Dies würde Personen betreffen, die ihr Dasein als eine Kapitalgesellschaft oder andere juristische Person führen. (vgl. Studera & Thunshirn, 2013, S. 347)

Der Verkauf von Anteilen an einer grundstücksbesitzenden Kapitalgesellschaft durch eine unbeschränkt steuerpflichtige Kapitalgesellschaft unterliegt der 25%igen KöSt. Progressionsermäßigungen kommen nicht zur Anwendung. Zinsen zur Finanzierung der Beteiligung sind abzugsfähig, während ein Verlust aus der Veräußerung der Anteile nicht sofort, sondern über sieben Jahre verteilt abzugsfähig ist, vorausgesetzt dieser resultiert nicht aus einer Wertminderung des Beteiligungsansatzes. (vgl. Wehinger-Malang, 2021, S. 224)

Die Veräußerung der Anteile an einer grundstücksbesitzenden Kapital- oder Personengesellschaft kann gemäß § 1 Abs. 3 GrEStG zu einer Grunderwerbsteuerpflicht führen. Laut Gesetz gibt es eine Anteilsschwelle von 95 %. Sobald diese erreicht wird oder durch Übertragung von Zwerganteilen erreicht wurde, unterliegt der Prozess der Grunderwerbsteuer. Eine Befreiung wäre bei einer Personengesellschaft möglich, wenn knapp mehr als 5 % der Anteile vorerst nicht veräußert werden und eine Frist von 5 Jahren abgewartet wird. (vgl. Wehinger-Malang, 2021, S. 218)

Des Weiteren kommt es gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG zu keiner Steuerpflicht, wenn der Anteil von einer (Holding-)Gesellschaft erworben wird, die ihrerseits an einer immobilienbesitzenden Gesellschaft beteiligt ist. Der steuerauslösende Tatbestand des Grundstückserwerbsvorganges im ist nicht gegeben. (vgl. § 1 Abs. 1 oder 2 GrEStG)

3.4. Liebhaberei

Der Begriff der Liebhaberei ist weder im EStG 1988 noch im KStG 1988 ausdrücklich geregelt. Stattdessen wurde er durch die Liebhabereiverordnung, kurz LVO, gesetzlich definiert.

Eine Vermietungstätigkeit wird dabei als steuerliche Liebhaberei eingestuft, wenn dauerhaft Verluste erwirtschaftet werden. Demnach können den InvestorInnen steuerliche Nachteile entstehen, weil keine Aufwendungen geltend gemacht werden können, auch wenn diese vorliegen. Die damit verbundenen Verluste sind steuerlich weder ausgleichs- noch vortragsfähig. Allfällige Zufallsgewinne werden keiner Besteuerung unterzogen. (vgl. Kunisch, 2020, S. 329)

Im Wartungserlass 2021 der Liebhabereirichtlinien 2012 vom 02.03.2021 wurde angeführt, dass Verluste aus der COVID-19-Pandemie im Zuge einer Vermietung eine Unabwägbarkeit darstellen und zu keiner Liebhaberei führen können. (vgl. Fuhrmann, Verweijen & Witt-Döring, 2021, S. 107)

Generell gilt, dass rein jene Einkunftsquellen einkommensteuerrechtlich zu berücksichtigen sind, die auf Dauer gesehen zu einem Gesamtgewinn führen. Dies ist in einer Verlustsituation anhand einer Prognoserechnung nachzuweisen. Andernfalls ist eine steuerlich unbeachtliche Tätigkeit gegeben. (vgl. Rauscher & Grübler, 2007, S. 15) Um dies zu vermeiden, ist es erforderlich, die Immobilie entsprechend zu bewirtschaften, sodass auf Dauer nachhaltige Überschüsse erwartet werden. Relevant ist hier jedoch nicht nur das Ergebnis von einem Jahr. (vgl. Keller, 2013, S. 79)

Im Rahmen der Vermietung und Verpachtung wird zwischen einer kleinen und einer großen Vermietung sowohl im betrieblichen als auch im außerbetrieblichen Bereich unterschieden. Als kleine Vermietung werden die Vermietung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen, Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten oder andere typisch der Lebensführung zuzurechnende Mietobjekte beurteilt (vgl. Rauscher & Grübler, 2007, S. 83). Als große Vermietung wiederum gilt die entgeltliche Überlassung von Gebäuden, wie Zinshäusern, Geschäfts- und Büroobjekten, sowie generell von Gewerbeimmobilien (vgl. Renner & Aigner, 2017, S. 8).

Daraus ergeben sich unterschiedliche steuerliche Besonderheiten. So muss bei der kleinen Vermietung die Liebhabereivermutung mittels Prognoserechnung widerlegt werden. Der Gesamtüberschuss muss innerhalb von 20 Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung bzw. höchstens 23 Jahre ab dem erstmaligen Anfallen von Ausgaben erzielt werden. (vgl. Kohler, Wakounig & Berger, 2011, S. 72) Bei der großen Vermietung wird grundsätzlich eine steuerlich relevante Einkunftsquelle angenommen, bei der ebenfalls ein Gesamtgewinn – diesmal innerhalb von 25 Jahren ab Beginn der entgeltlichen Vermietung bzw. maximal 28 Jahre ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen – vorzuliegen hat.

Außerdem ist bei der großen Vermietung eine Kriterienprüfung für die entgeltliche Gebäudeüberlassung aufgrund dieses Wartungserlasses zur Liebhabereiverordnung nicht mehr anzustellen. Es wird ausschließlich darauf abgestellt, ob die Betätigung geeignet ist, innerhalb des ab-

sehbaren Zeitraumes von 25 bzw. 28 Jahren einen Gesamtgewinn bzw. einen Gesamtüberschuss zu erwirtschaften. (Portele & Portele, 2021, S. 171)

Liebhabelei kann gemäß § 5 Liebhabereiverordnung nicht für juristische Personen des privaten Rechts gelten, soweit das Wirtschaftsgut

- der Einkünfteerzielung dient
- aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen nicht der außerbetrieblichen Sphäre zuzuordnen ist (vgl. Rauscher & Grübler, 2007, S 317).

Dient das Wirtschaftsgut nicht der Einkünfteerzielung, wird entsprechend der Rz 139 der Liebhabereirichtlinien 2012 dieses Vermögen in das außerbetriebliche Vermögen der Körperschaft überführt, was zur Aufdeckung und Versteuerung der stillen Reserven führt (vgl. Kumer, Behrendt-Krüglstein, 2021, S. 106–109).

Im Umsatzsteuerrecht wird der Begriff Liebhaberei explizit erwähnt und gilt sowohl für natürliche Personen und Personenvereinigungen als auch für juristische Personen. Im § 2 Abs. 5 UStG wird ausgeführt, dass eine Tätigkeit nicht als gewerbliche oder berufliche Tätigkeit zählt, wenn diese auf Dauer gesehen Gewinne oder Einnahmenüberschüsse nicht erwarten lässt. Wird Liebhaberei bei der kleinen Vermietung festgestellt, gilt diese ab Beginn, wobei damit verbunden der Verlust des Vorsteuerabzuges ist. Bei der großen Vermietung gibt es umsatzsteuerlich keine Liebhaberei. (vgl. Rauscher & Grübler, 2007, S. 21)

3.5. Immobilienfinanzierung

Nachdem die InvestorInnen nun festgelegt haben, in welcher Form investiert werden soll, muss im nächsten Schritt die Finanzierung geklärt werden. Die Finanzierungsquellen können in diesem Zusammenhang Eigen- oder Fremdmittel darstellen. Bei den Finanzierungsarten wird zwischen Innen- und Außenfinanzierung unterschieden, die in diesem Teil der Arbeit näher erörtert werden sollen.

Die untenstehende Abbildung sollte die vielfältigen Finanzierungsvarianten verdeutlichen:

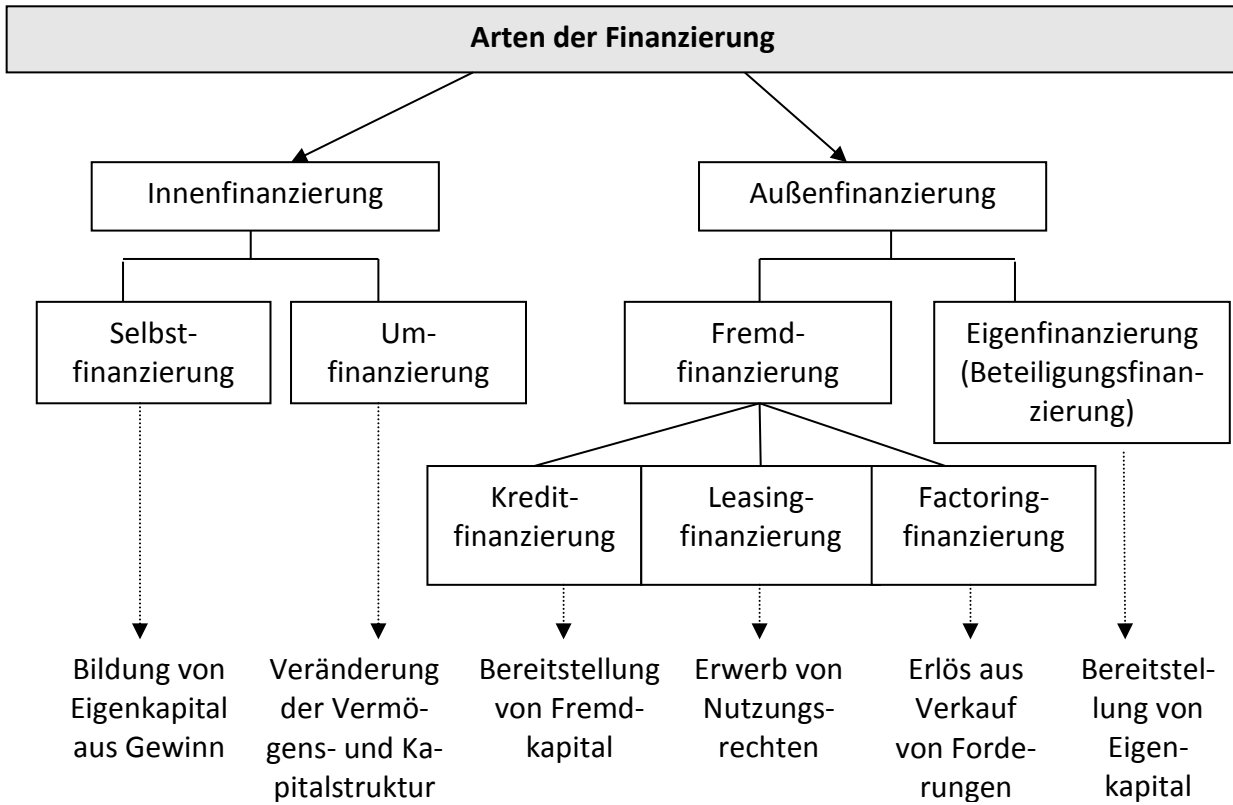


Abbildung 3: Arten der Finanzierung. Quelle: In Anlehnung an 123Versicherung, 2017

3.5.1. Innenfinanzierung

Die InvestorInnen haben die Wahl, die Investition durch eigene Mittel zu finanzieren. Eigenmittel sind jedoch nicht gleichbedeutend mit dem Eigenkapital, da diese auch nicht frei verfügbare Finanzierungsmittel beinhalten können. (vgl. Däumler & Grabe, 2013, S. 28) Ein äquivalenter Ausdruck für Eigenmittel wären dabei die liquiden Mittel, nämlich jene Mittel, die den InvestorInnen innerhalb von kurzer Zeit für eine Innenfinanzierung zur Verfügung stehen.

Das Kapital bei der Innenfinanzierung wird aus den Umsatzerlösen oder Veräußerungen des Unternehmens beschafft. Die Finanzierung kann diesbezüglich aus einbehaltenen Gewinn und Vermögensumschichtungen bestehen (vgl. Kofler & Six, 2021, S. 148–149).

Wird der Gewinn nicht ausgeschüttet, handelt es sich um eine Selbstfinanzierung. Im Falle einer Vermögens- und Kapitalumschichtung liegt eine Umfinanzierung vor. (vgl. Eichholz & Kluge, 1995, S. 107)

Zu den beiden Begriffen an dieser Stelle mehr:

- Selbstfinanzierung:

Im Falle einer Selbstfinanzierung wird der Gewinn anstatt einer Ausschüttung an die Gesellschafter in das Eigenkapital gebucht. Bei Einzelunternehmen und Personengesellschaften werden ausgeschüttete und nicht ausgeschüttete Gewinne ertragssteuerlich gleichbehandelt und mit dem Einkommensteuertarif versteuert. (vgl. Richter, 1995, S. 1782)

- Umfinanzierung:

Eine Investition kann auch durch eine Vermögensumschichtung finanziert werden. Die InvestorInnen können das zur Verfügung stehende Grundstück, welches keine Betriebsnotwendigkeit darstellt, veräußern und auf diese Weise an liquide Mittel gelangen. Neben immateriellen Gütern kann eine Umschichtung auch durch Veräußerung von Sach- und Finanzwerten erfolgen. In der Bilanz würde somit ein Aktivtausch stattfinden und die erhaltenen liquiden Mittel würden nach wie vor im Eigenkapital abgebildet werden. (vgl. Becker, 2009, S. 238)

3.5.2. Außenfinanzierung

Findet in einem Unternehmen ein Finanzmittelzufluss von außen statt, handelt es sich um eine Außenfinanzierung (vgl. Eilenberger, Ernst & Toebe, 2013, S. 271). Die Kapitalbeschaffung an sich wird steuerlich neutral behandelt, jedoch sind die dafür angefallenen Kosten, wie z. B. Notarkosten, bei jeder Art der Außenfinanzierung im Steuerrecht als Betriebsausgaben in voller Höhe abzugsfähig (vgl. Richter, 1995, S. 1774).

- Eigenfinanzierung (Beteiligungsfinanzierung):

Die Beteiligungsfinanzierung ist eine Art der Außenfinanzierung, bei der Geldmittel von außen in das Unternehmen beschafft werden. Die Beschaffung kann durch GesellschafterInnen, wobei in dem Fall allerdings eine Innenfinanzierung vorliegen würde, oder neu hinzukommende AnlegerInnen erfolgen. (vgl. Kurzmann & Eckart, 2021, S. 960)

- Fremdfinanzierung:

Ein Unternehmen sollte stets in der Lage sein, das finanzielle Gleichgewicht beizubehalten. Demnach sollten die InvestorInnen fähig sein, bei einer Finanzierung durch Aufnahme von Fremdmitteln den Zahlungsverpflichtungen seines Unternehmens nachzukommen (vgl.

Däumler & Grabe, 2013, S. 39-41). Dies bedeutet, dass die Liquidität erhalten bleiben muss, was nur durch ein erfolgreiches Finanzmanagement möglich ist.

Ein Unterkapitel der Fremdfinanzierung stellt die Kreditfinanzierung dar. Bei einer Fremdmittelfinanzierung ist der Fremdmittelgeber grundsätzlich ein Kreditinstitut, die den InvestorInnen vielfältige Finanzierungsangebote bieten, die sich vor allem in Themen wie Laufzeit, Zinsbindung und Rückzahlungsbedingungen unterscheiden. (vgl. Bruhn, 2009, S. 210) Bei einer Kreditfinanzierung entstehen zusätzliche Kosten wie Zinsen, Tilgung oder Bearbeitungsgebühren. Diese beeinflussen zwar die Liquidität, jedoch können diese Zinsen im außerbetrieblichen Bereich als Werbungskosten und im betrieblichen Bereich als Betriebsausgaben geltend gemacht werden, vorausgesetzt, dass diese im Zusammenhang mit dem vermieteten Objekt stehen. (vgl. VwGH 30.09.1999 – 99/15/0106, 0107)

Es stellt sich aber die Frage, ob die bestehende Steuerlast durch Aufnahme von Fremdkapital gesenkt werden muss bzw. kann. Liegt die Gesamtkapitalrendite über dem Zinssatz für das geliehene Fremdkapital, dann erwirtschaftet man durch das eigene Immobilieninvestment mehr, als man an Zinsen für das geborgte Kapital zahlen muss. Die Vorteile aus diesem sogenannten Leverage Effekt wären, dass man mehr Mittel zur Verfügung hat und die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals bis zu einem gewissen Grad erhöht wird. Die Gefahren der Fremdkapitalzufuhr liegen wiederum in den sich verändernden Finanzmärkten sowie an dem Punkt, an dem die Fremdkapitalzinsen die Gesamrentabilität übersteigt. (vgl. Fischer, 2015, S. 347–348)

Weder die Hingabe noch der Empfang noch die Rückzahlung eines Kredites stellen Betriebseinnahmen oder -ausgaben dar und sind steuerlich unbeachtliche Vermögensumschichtungen (vgl. Marschner, 2021, S. 379). Es besteht unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, die Kreditkosten als Aufwendungen geltend zu machen (vgl. Stadler, 2008, S. 121). Hierbei sollte unterstrichen werden, dass bei der Besteuerung die persönlichen Verhältnisse der InvestorInnen berücksichtigt werden.

Bei der Fremdfinanzierung gibt es noch die Varianten der Leasing- und Factoringfinanzierung, die hier nicht weiter behandelt werden, da dies besondere Arten der Fremdfinanzierung und daher von dieser Arbeit abzugrenzen sind.

4. BESTEUERUNG VON GEWERBEIMMOBILIEN

Im ersten Teil von Kapitel 4 werden die Besteuerungsformen sowie die Bemessungsgrundlagen erläutert. Im zweiten Teil werden die Steuerbelastungen für entgeltliche sowie unentgeltliche Vorgänge berechnet. Um den Rahmen nicht zu sprengen, wird die Arbeit nur aus Sicht der direkten InvestorInnen analysiert.

4.1. Besteuerungsformen und Bemessungsgrundlagen

Eine Immobilie unterliegt beim Erwerb, beim Besitz, bei der Nutzung und der Veräußerung bestimmten steuerrechtlichen Regelungen. Für die Besteuerung ist maßgeblich, ob die Immobilien sich im Privat- oder Betriebsvermögen der InvestorInnen befinden. Ein weiterer zu klärender Anhaltspunkt wäre die Frage, ob die Investition/Desinvestition entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt ist. Die steuerliche Behandlung von unentgeltlichen Vorgängen weicht von den entgeltlichen ab, was nicht bedeuten soll, dass keine Steuer anfallen. Auch wenn keine Einnahmen vorliegen, sind Steuern mit einem abweichenden Steuersatz zu entrichten, worauf in den entsprechenden Besteuerungsformen näher eingegangen wird.

4.1.1. Erwerb einer Immobilie

Grunderwerbsteuer (GrESt):

In Kapitel 3.3. wurde die Grunderwerbsteuerbelastung bei den Transaktionsformen Asset Deal und Share Deal bereits dargestellt. In diesem Abschnitt geht es nun um den Erwerb einer Immobilie und die daraus resultierenden Steuerpflichten. Gemäß § 1 GrEStG 1987 wird mit dem Erwerb, also der Begründung eines Übereignungsanspruches, einer inländischen Immobilie, die Besteuerung ausgelöst. In Anlehnung an das GrEStG ist es nicht relevant, ob die erworbene Immobilie dem Privat- oder dem Betriebsvermögen gehört, weshalb bei der Ermittlung gleich vorgegangen wird. Als Bemessungsgrundlage fungiert der Kaufpreis, also die Gegenleistung, der Grundstückswert oder der Einheitswert. Des Weiteren erfolgt die Besteuerung, wenn auch unterschiedlich ausgeformt, sowohl bei entgeltlichen, entspricht dem Kauf, sowie unentgeltlichen Erwerbsvorgängen, wie z. B. Schenkung oder Erbschaft. Wann ein Erwerb als entgeltlich oder

unentgeltlich gilt, ist im § 7 Abs. 1 Z. 1.a GrEStG 1987 geregelt und wird jetzt nachfolgend genauer erörtert:

Der entgeltliche Erwerb löst die Grunderwerbsteuer aus. Der allgemeine Steuersatz beträgt gemäß § 7 Abs. 3 GrEStG linear 3,5 %. Die Steuer ist gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG vom Wert der Gegenleistung, mindestens jedoch vom Grundstückswert zu berechnen. (vgl. Beiser, 2015, S. 10) In Anlehnung an § 5 GrEStG besteht die Gegenleistung in allen Leistungen, die die InvestorInnen für den Erwerb des Grundstücks zu leisten versprechen. Hinzugezählt werden auch die auf dem Grundstück ruhenden Belastungen, mitübernommene Schulden oder Fruchtgenussbelastungen. (vgl. § 5 Abs. 2 Z 2 GrEStG)

Erwerbsvorgänge, die wiederum als unentgeltlich bezeichnet werden, sind an bestimmte Voraussetzungen gebunden. Demnach gilt ein Erwerbsvorgang als unentgeltlich, wenn

- eine Gegenleistung nicht vorhanden ist oder diese 30 % des Grundstückswertes nicht übersteigt
- ein Erbe vorliegt (Erwerb von Todes wegen)
- der Erwerb im Sinne des §26a Abs. 1 Z 1 GGG im begünstigten Familienverband stattfindet
- ein Gesellschafterwechsel, Anteilsvereinigungen bzw. -übertragungen und Umgründung nach dem UmgrStG vorliegen. (vgl. Fuhrmann, Verweijen & Witt-Döring, 2021, S. 69)

Als Liegenschaftsübertragung im begünstigten Familienverband gelten Übertragungen an die Ehe- oder eingetragenen PartnerInnen während aufrechter Ehe bzw. Partnerschaft oder an LebensgefährtenInnen im gemeinsamen Hauptwohnsitz oder an Verwandte in gerader Linie, wie Stief- Wahl- oder Pflegekind oder deren Kinder, Geschwister, Nichten und Neffen der ÜberträgerInnen.(vgl. § 26a Abs 1 Z 1 GGG)

§ 7 Abs. 1 Z. 1 lit. a und b GrEStG bestimmt, dass Erwerbe von Todes wegen, unabhängig ob ein Verwandtschaftsverhältnis vorliegt, und Erwerbe im begünstigten Familienverband, auch wenn diese entgeltlich gestaltet sind, auf jeden Fall einen unentgeltlichen Erwerb darstellen (vgl. Zorman, 2021, S. 5).

Bei den zuvor erwähnten unentgeltlichen Erwerben ist der Grundstückswert immer als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Der Grundstückswert kann dabei über ein Gutachten, den Im-

mobilienpreisspiegel der Statistik Austria oder über das Pauschalwertmodell berechnet werden. Letzteres ist gemäß § 2 Grundstückswertverordnung auf der Homepage des Bundesministerium für Finanzen unter der Site: <https://service.bmf.gv.at/service/allg/gwb/> durchführbar.

Bei unentgeltlichen Erwerben kommt ein Stufentarif zur Anwendung. Die Steuer wird für die ersten 250.000 € mit 0,5 %, für die nächsten 150.000 € mit 2 % vom Verkehrswert festgesetzt. Bei einem über 400.000 € festgestellten Grundstückswert beträgt die Steuer 3,5 %. Erwerbe von denselben Personen sind binnen fünf Jahren zusammenzurechnen. (vgl. § 7 Abs 1 Z 2a GreStG)

Ferner gelten Erwerbsvorgänge als teilentgeltlich, wenn die Gegenleistung mehr als 30 %, jedoch unter 70 % des Grundstückswertes beträgt (vgl. Zormann, 2019, S. 19).

Die jeweiligen Erwerbsvorgänge, Steuersätze und Bemessungsgrundlagen werden wie folgt aufgelistet:

Steuersätze der Grunderwerbsteuer		
Erwerbsvorgang	Steuersatz	Bemessungsgrundlage
Unentgeltlich gemäß § 7 (1) Z 2a (Gegenleistung nicht mehr als 30 %.)	Stufentarif: Für die ersten 250.000 € = 0,5 % Für die nächsten 150.000 € = 2 % Darüber hinaus 3,5 %	Grundstückswert § 7 (1) Z 2a
Teilentgeltlich gemäß § 7 (1) Z 3 (Gegenleistung mehr als 30 %, nicht mehr als 70 %.)	Aufteilung des Grundstückswertes in einen entgeltlichen (= 3,5%) und einen unentgeltlichen Teil (= Stufentarif)	Gegenleistung § 5 (1)
Entgeltlich gemäß § 7 (1) Z 3 (Gegenleistung mehr als 70 %.)	3,5 %	Gegenleistung § 5 (1)

Tabelle 1: Darstellung der möglichen Steuersätze der Grunderwerbsteuer. Quelle: Eigene Darstellung

Der Einheitswert dient als Bemessungsgrundlage beim Erwerbsvorgang von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken unter Lebenden und von Todes wegen im Familienverband und bei Anwendung im Umgründungssteuergesetz.

Auch bei den unentgeltlichen Betriebsübertragungen ist eine begünstigte Besteuerung mit dem Stufentarif zulässig. Erfolgt eine Übertragung eines Betriebes unentgeltlich, kann ein Freibetrag von 900.000 € unter Einhaltung gewisser Voraussetzungen, wie dass die ErwerberIn eine natürliche Person im Familienverband ist, der Übergeber erwerbsunfähig ist oder das 55. Lebensjahr vollendet hat, gemäß § 3 Abs 1 Z 2 lit a GrEStG in Abzug gebracht werden. Nach Abzug dieses Betriebsfreibetrages unterliegen die Grundstücke dem Stufentarif und sind mit 0,5 % des Grundstückswertes gedeckelt. (vgl. Fuhrmann, Verweijen & Witt-Döring, 2021, S. 89)

Grundbuchseintragungsgebühr:

Der direkte Erwerb einer Liegenschaft unterliegt der Grundbuchseintragungsgebühr gemäß § 26 GGG in Höhe von 1,1 % der Bemessungsgrundlage, die die vereinbarte Gegenleistung bildet. Dies ist in der Regel der Kaufpreis, mindestens jedoch der gemeine Wert, der den erzielbaren Wert im fremdüblichen Geschäftsleben, also meist den Verkehrswert, darstellt. (vgl. Fuhrmann & Hiesböck, 2021, S. 424)

Generell ist zu beachten, dass bei einem Verkauf der Liegenschaft mit Umsatzsteuer diese als Teil in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer und der Grundbuchseintragungsgebühr miteinfließt. Daraus resultiert eine 20%ige Erhöhung der verkehrssteuerlichen Belastungen bei einem Liegenschaftsverkauf. (vgl. Fuhrmann, 2015, S. 209)

4.1.2. Vermietung und Verpachtung einer Immobilie

- Umsatzsteuer (USt):

Beschließen die InvestorInnen, die erworbene Gewerbeimmobilie zu vermieten oder zu verpachten, liegt eine nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen vor. Damit sind die InvestorInnen, unabhängig von der Rechtsform, UnternehmerInnen und unterliegen somit der Umsatzsteuerpflicht. (vgl. § 2 UStG)

Die Umsätze aus Vermietung und Verpachtung von Gewerbeimmobilien sind grundsätzlich nach § 6 Abs. 1 Z 16 UStG unecht befreit, womit ein Vorsteuerabzug der VermieterInnen ausgeschlossen ist. Eine Option zur Steuerpflicht mit einem Steuersatz von 20 % wäre möglich, infolgedessen auch ein Vorsteuerabzug zulässig wäre (vgl. § 6 Abs 2 UStG). Es gilt zu beachten, dass in diesem Fall die MieterInnen das gemietete Grundstück zu mindestens 95 % für Umsätze ver-

wenden müssen, die eine Berechtigung zum Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Es wäre, trotz Option zur Steuerpflicht, ein Vorsteuerabzug nicht möglich, wenn die MieterInnen beispielsweise KleinunternehmerInnen, eine Bank oder eine Versicherungsgesellschaft wären. Unter diese Regelung fallen ausschließlich UnternehmerInnen, die mit der Errichtung der zu vermietenden Gewerbeimmobilie nach dem 01.09.2012 begonnen haben. (vgl. Mayr, 2017, S. 246)

Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer ist gemäß § 4 Abs. 1 UStG das Entgelt, zu dem nicht nur die Miete, sondern auch Einnahmen für Betriebs- und Heizkosten, Verwaltungskosten mit Ausnahme durchlaufender Posten gemäß § 4 Abs. 3 UStG gehören.

Liegen bei einer vermieteten Immobilie unterschiedliche Gebäudeteile oder Nutzungen vor, sind laut Bürgler (vgl. 2021, S. 377–378) unterschiedliche Steuersätze zu verrechnen:

- Vermietung von Grundstücken für Wohnzwecke – Steuersatz 10 %
- Vermietung und Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören – Steuersatz 20 %
- Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen – Steuersatz 10 %
- Vermietung von Fahrzeugabstellplätzen – Steuersatz 20 %
- Vermietung von Grundstücken für Campingzwecke – Steuersatz 10 %
- Vermietung von Grundstücken während eines ununterbrochenen Zeitraumes von nicht mehr als 14 Tagen (kurzfristige Vermietung) – Steuersatz 20 %

Es kann vorkommen, dass die vermietete Immobilie zum Teil auch privat von InvestorInnen genutzt wird. In dem Fall ist für den privat genutzten Teil keine Umsatzsteuer zu bezahlen, jedoch ist gleichzeitig ein Vorsteuerabzug nicht möglich. Liegen Aufwendungen vor, ist die Vorsteuer in abzugsfähig – für den vermieteten Teil – und nicht abzugsfähig – für den privat genutzten Teil – zu unterteilen. Sofern eine direkte Zuordnung nicht möglich ist, erfolgt die Aufteilung im Regelfall nach der Nutzungsfläche der Immobilie.

KleinunternehmerInnen, die jährlich einen Nettoumsatz in Höhe von 35.000 € nicht überschreiten, sind von der Umsatzsteuer befreit. Eine Option zur Steuerpflicht ist möglich (vgl. § 6 Abs. 1 Z 27 UStG).

- Einkommensteuer (ESt):

Sind die InvestorInnen natürliche Personen gemäß § 16 ABGB und wird die erworbene Immobilie vermietet oder verpachtet, unterliegen diese Personen der Einkommensteuer. Befindet sich die Immobilie im Betriebsvermögen, liegen Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 23 EStG vor. Befindet sich die vermietete Immobilie im Privatvermögen, liegen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vor (vgl. § 28 EStG)

Bemessungsgrundlage für die Einkommensteuer ist der Gesamtbetrag der Einkünfte, der sich gemäß § 2 Abs. 2 EStG wie folgt zusammensetzt:

	Bezeichnung	Rechtsgrundlage
+	Einkünfte aus den in § 2 Abs. 3 gelisteten Einkunftsarten	§§ 21 bis 28 EStG
-	Ausgleich der Verluste	
-	Abzug von Sonderausgaben	§18 EStG
-	Abzug von außergewöhnlichen Belastungen	§§ 34 und 35 EStG
-	Abzug eines allfälligen Freibetrags	§ 105 EStG
=	Gesamtbetrag der Einkünfte	

Tabelle 2: Zusammensetzung des Gesamtbetrages der Einkünfte. Quelle: Eigene Darstellung

Da der Gewinn als Basis für die Berechnung der progressiven Einkommensteuer wesentlich ist, sollte zugunsten des der InvestorInnen ein möglichst geringer Gewinn ermittelt werden. Laut Gesetz ist dies durch Geltendmachung der Betriebsausgaben im betrieblichen und der Werbungskosten im außerbetrieblichen Bereich möglich. Für die Körperschaften gilt dies ebenso, wobei in diesem Bereich die Körperschaftsteuer linear 25 % beträgt (vgl. § 33 KStG).

Bemessungsgrundlage für die AfA bei Kauf:

Das abnutzbare Anlagevermögen unterliegt durch die Abnutzung einem Wertverzehr. Daher kann dieser Wertverlust als Abschreibung steuerlich gewinnreduzierend über eine Nutzungsdauer verteilt geltend gemacht werden. Der Wertanteil für Grund und Boden ist davon abzugrenzen und kann nicht abgeschrieben werden, da dieser nicht abnutzbar ist. Wird eine Immo-

bilie angeschafft, gilt es eine Aufteilung zwischen dem Grundstücks- und Gebäudewert zu finden. (vgl. Thunshirn, 2018, S. 305–306)

Wenn die Immobilie nicht zum Betriebsvermögen der InvestorInnen gehört, gilt zur Berechnung der AfA der Gesamtbetrag bestehend aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Berücksichtigung von § 6 Z 11 und 12 EStG als Bemessungsgrundlage (vgl. § 16 Abs. 1 Z 8a EStG). In diesem außerbetrieblichen Bereich erfolgt die Aufteilung zwischen Grund und Boden ohne Nachweis nach einem Pauschalmodell. Dieses pauschale Aufteilungsverhältnis betrifft angeschaffte bebaute Grundstücke. Bei der Errichtung von Gebäuden ist es nicht anwendbar und die Herstellungskosten sind dafür maßgeblich.

Mit der Grundanteilsverordnung 2016 wurde dieses Pauschalwertmodell in Abhängigkeit der örtlichen Lage und der Einwohnerzahl in drei Kategorien eingeteilt:

1. Kategorie: Es werden 20 % Grundanteil vom Kaufpreis ausgeschieden, wenn in der Gemeinde weniger als 100.000 Einwohner und der Quadratmeterpreis für ein baureifes Land weniger als 400 € beträgt.
2. Kategorie: Es werden 30 % Grundanteil vom Kaufpreis ausgeschieden, wenn in der Gemeinde mindestens 100.000 Einwohner, der Quadratmeterpreis für ein baureifes Land mindestens 400 € beträgt und wenn das Gebäude mehr als zehn Einheiten umfasst.
3. Kategorie: Es werden 40 % Grundanteil vom Kaufpreis ausgeschieden, wenn in der Gemeinde mindestens 100.000 Einwohner, der Quadratmeterpreis für ein baureifes Land mindestens 400 € beträgt und wenn das Gebäude bis zu zehn Einheiten umfasst (vgl. Portele & Portele, 2020, S. 8).

Je angefangene 400 m² Nutzfläche ist eine eigene Geschäftseinheit anzunehmen. Auch ist nur relevant, wie viele Wohn- und Geschäftseinheiten sich auf einer Grundstücksnummer befinden. (vgl. Portele & Portele, 2021, S. 34–35)

Eine Abweichung von dieser pauschalen Ermittlungsmethode ist bloß zulässig, wenn eine offensichtliche und erhebliche Abweichung, vor allem auf Größe und Zustand des Gebäudes, im Verhältnis zur Grundfläche besteht. Ein Nachweis eines geänderten Grund- und Gebäudeteils kann im Zeitpunkt der Inbetriebnahme mittels schlüssigem und nachvollziehbarem Gutachten eines

Sachverständigen erbracht werden (vgl. § 3 Abs. 1 GrundanteilV). Diese pauschale Aufteilungsmethode gilt nicht für Betriebsgebäude, bei denen eine Aufteilung nach den konkreten Wertverhältnissen vorzunehmen ist (vgl. Portele & Portele, 2021, S. 34).

Wird hingegen eine Immobilie eingelegt, gilt es zu unterscheiden, ob diese Einlage aus dem Privat- oder dem Betriebsvermögen erfolgt.

Bemessungsgrundlage für die AfA bei erstmaliger Vermietung:

Wird ein früher angeschafftes Gebäude erstmalig zur außerbetrieblichen Vermietung und Verpachtung genutzt, sind die fiktiven Anschaffungskosten zu ermitteln und als Bemessungsgrundlage für die Abschreibung im Zeitpunkt des Beginns der Vermietung heranzuziehen.

An erster Stelle sollte festgestellt werden, ob die Immobilie gemäß 1. StabG 2012 ein Alt- oder Neugrundstück ist. Für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage ist relevant, wann die Immobilie erworben und seit wann diese vermietet oder verpachtet wurde. Altgrundstücke sind Grundstücke, die vor dem 31.03.2002 erworben wurden. Diese Unterscheidung ist für die Ermittlung der AfA-Bemessungsgrundlage sowie bei der Veräußerung der Immobilie bezüglich der Immobilienertragsteuer von Bedeutung.

Bei erstmaliger Vermietung nach dem 01.01.2013 darf diese Art der fiktiven Bemessungsgrundlagenermittlung nur noch für Altgrundstücke zum Ansatz gebracht werden. Sollte die Vermietung schon zu einem früheren Zeitpunkt stattgefunden haben und wurde diese jetzt lediglich fortgesetzt, sind die seinerzeitigen Anschaffungskosten maßgebend. (vgl. Studera & Thunshirn, 2013, S. 230)

Nach dem 01.04.2002 erworbene Grundstücke sind als Neugrundstücke zu qualifizieren und als Bemessungsgrundlage für die Abschreibung sind die tatsächlichen Anschaffungskosten maßgeblich.

Unter fiktiven Anschaffungskosten sind die Anschaffungskosten im engeren Sinn, also der gedachte Kaufpreis, zu verstehen. Nach § 6 Z 9 lit. b EStG sind die fiktiven Anschaffungskosten jener Betrag, den die EmpfängerInnen für das Wirtschaftsgut im Zeitpunkt des Vermietungsbeginnes hätte aufwenden müssen. (vgl. Prodinger & Ziller, 2020, S. 159) Im Rahmen der außerbetrieblichen Einkünfteermittlung sind wiederum die fiktiven Anschaffungskosten primär nach der

Ertragswertmethode zu ermitteln. Das BFG hat dies erneut in 28.06.2017, RV/4100713/2015; 29.11.2018, RV/3100838/2015 bestätigt.

Laut Doralt (2013, Rz 149) sind durch den Ansatz der fiktiven Anschaffungskosten beim unentgeltlichen Erwerb Steuervorteile erlaubt, die gegen das vorherrschende Nominalwertprinzip in der Einkommensteuer verstoßen.

Für den betrieblichen Bereich ist festzuhalten, dass alle Wirtschaftsgüter, die objektiv erkennbar im Betrieb verwendet werden zum notwendigen Betriebsvermögen zählen. Es erfolgt hier ebenso eine Unterteilung in Alt- und Neuvermögen. Für Altvermögen, mit Ausnahme von Grund und Boden, wird für Einlagen der Teilwert zum Ansatz gebracht. Der Teilwert ist jener Betrag, den ErwerberInnen des gesamten Betriebes im Rahmen des Kaufpreises für das einzelne Wirtschaftsgut ansetzen würden. Für Gebäude des Neuvermögens erfolgt die Bewertung mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, es sei denn, der Teilwert ist niedriger. Diese Anschaffungs- und Herstellungskosten werden um die bereits steuerlich wirksamen Abschreibungen vermindert, um keine Doppelinanspruchnahme zu bewirken. (vgl. Kovar & Eichinger, 2021, S. 181–182)

Absetzung für Abnutzung (AfA):

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist das Gebäude einer Abnutzung ausgesetzt. Dieser Aufwand wird, soweit er mit der Erzielung von Einkünften zusammenhängt, steuerlich über die Abschreibung berücksichtigt. Wenn die Immobilie dem Betriebsvermögen zugeordnet wird, ist gemäß § 8 Abs. 1 EStG vorzugehen. Demnach beträgt der AfA-Satz 2,5 %, wenn das Gebäude nicht für Wohnzwecke überlassen wird. In dem Fall würde der AfA-Satz 1,5 % betragen, woraus sich eine Nutzungsdauer von 66,6 Jahren ergibt. Bemessungsgrundlage ist, wie im vorigen Punkt erläutert, der auf den Gebäudeteil entfallende Kaufpreis. Eine kürzere Nutzungsdauer ist mittels Gutachten nachzuweisen und nur im Zeitpunkt der Inbetriebnahme möglich. Sie ist schlüssig und nachvollziehbar darzulegen (vgl. VwGH 09.09.2004, 2002/15/0192). Sollte sie in der Vergangenheit von den VorbesitzerInnen bereits nachgewiesen worden sein, kann es zu keiner Änderung der Nutzungsdauer kommen (vgl. Portele & Portele, 2021, S. 24).

Es bestehen bei Gebäuden in Leichtbauweise, die ab 2007 angeschafft oder fertig gestellt wurden, keine Bedenken, die Nutzungsdauer von mindestens 25 Jahren ohne Vorlage eines Gut-

achtens anzuerkennen (vgl. Rz 3139a EStR). Anschaffungen von Gebäuden im außerbetrieblichen Bereich können ohne Nachweis der Nutzungsdauer jährlich 1,5 % der Bemessungsgrundlage als Absetzung für Abnutzung als Werbungskosten geltend machen. Gebäude, die vor 1915 erbaut wurden, können mit 2 % abgeschrieben werden. (vgl. Rz 6444 EStR)

Sowohl im betrieblichen als auch im außerbetrieblichen Bereich ist bei Gebäuden, die nach dem 30.06.2020 angeschafft wurden, eine beschleunigte Abschreibung möglich. Diese kann begrenzt mit dem dreifachen des jeweiligen vorgenannten maximal möglichen Prozentsatzes von 7,5 % oder 4,5 % im ersten Jahr und mit dem maximal zulässigen zweifachen Prozentsatz von 5 % oder 3 % im darauffolgenden Jahr berücksichtigt werden. Auch wenn die Inbetriebnahme des Gebäudes in der zweiten Jahreshälfte 2020 erfolgt ist, kann ein Jahres-AfA-Betrag aufwandswirksam verbucht werden (vgl. Portele & Portele, 2021, S. 26).

Die im § 7 Abs. 1a EStG eingeführte degressive AfA ist auf Gebäude nicht anwendbar (vgl. KonStG 2020, BGBl I 96).

Zinsaufwendungen:

Immobilieninvestitionen werden zum überwiegenden Teil durch Kreditinstitute finanziert. Obwohl die Tilgung des Kredits einen Abfluss für InvestorInnen darstellt, werden diese nicht als Werbungskosten angesehen. Das bedeutet, dass lediglich die in der Kreditrate enthaltenen Zinsen für InvestorInnen zusätzliche Aufwendungen bilden, die als Ausgabe abzugsfähig sind und den Überschuss bzw. Gewinn reduzieren. Der Fremdmittelaufwand ist nur dann als steuermindernder Posten zu berücksichtigen, wenn die Kreditmittel tatsächlich dem Betrieb dienen. (vgl. Stadler, 2008, S. 122)

Entstehen durch einen Betrieb veranlasste Kreditkosten wie Bereitstellungszinsen, sind diese sofort abzugsfähig und müssen nicht auf die voraussichtliche Laufzeit des Kredits verteilt werden. (vgl. Rz 1493 EStR)

Auch im betrieblichen Bereich stellen die Zinsaufwendungen, sofern diese im Zusammenhang mit der Anschaffung einer vermieteten Immobilie stehen, eine Betriebsausgabe dar.

Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung:

Im Einkommensteuergesetz werden Instandsetzungsaufwendungen als jene Aufwendungen definiert, die nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehören und den Nutzungswert oder die Nutzungsdauer der Immobilie erhöhen. Der Instandsetzungsaufwand trägt dabei allein oder zusammen mit einem Herstellungsaufwand zu einer wesentlichen Erhöhung des Nutzwertes oder der Nutzungsdauer bei. Darunter sind insbesondere Aufwendungen betreffend den Austausch von Fenster oder Türen, Aufzugsanlagen, Heizungsanlagen oder Elektroinstallationen sowie der Erneuerung der Wärmedämmung und der Trockenlegung von Mauern zu verstehen. (vgl. § 4 Abs 7 EStG)

Bei vermieteten Wohngebäuden im außerbetrieblichen Bereich sind diese zwingend gleichmäßig auf 15 Jahre verteilt abzusetzen. Dient ein Gebäude gewerblichen Zwecken können diese Instandsetzungsaufwendungen sofort oder über Antrag auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden. Handelt es sich um kleinere Reparaturen, sind diese als Instandhaltungsaufwand unter Umständen sofort absetzbar. (vgl. Thunshirn, 2018, S. 215–216)

- Körperschaftsteuer (KöSt):

Das Einkommen einer Kapitalgesellschaft des privaten Rechts, wie GmbH, AG, unterliegt gemäß § 7 Abs. 1 KStG der Körperschaftsteuer. Das Einkommen ist gemäß § 7 Abs. 2 KStG der Gesamtbetrag der Einkünfte, bestehend aus den in § 2 Abs. 3 EStG aufgelisteten Einkunftsarten. In Anlehnung an § 7 Abs. 3 KStG sind Kapitalgesellschaften zur Gewinnermittlung gemäß § 5 Abs. 1 EStG verpflichtet. Die Bemessungsgrundlage und Höhe der Abschreibung von Gebäuden werden nach den Vorschriften des EStG ermittelt. (vgl. Tumpel, 2021, S. 52)

Die Einkünfte aus Vermietung der Immobilie unterliegen der KöSt in Höhe von (pauschal) 25 % (vgl. § 22 Abs. 1 KStG). Zusätzlich fallen 27,5 % Kapitalertragsteuer an, wenn der Gewinn an natürliche Personen, also GesellschafterInnen, ausgeschüttet wird. Die Gesamtsteuerbelastung bei Besteuerung und Vollausschüttung beträgt 45,63 % und wird in der nächsten Tabelle abgebildet:

Gültig ab 01.01.2016	Betrag
Gewinn gemäß § 5 EStG	100,00 €
Körperschaftsteuer 25 %	25,00 €
Gewinn nach Körperschaftsteuer	75,00 €
Kapitalertragsteuer 27,5 % von 75 EUR	20,63 €
Ausschüttung (Gesellschafter)	54,37 €
Gesamtbelastung bei Ausschüttung in %	45,63 €

Tabelle 3: Steuerbelastung einer Kapitalgesellschaft. Quelle: Wirtschaftskammer Wien, 2021

Durch ein reduziertes Ausschüttungsverhalten könnte in dieser Rechtsform durch eine Steuerbelastung von 25 % die verbleibenden erhöhten liquiden Mittel zur Tilgung der Verbindlichkeiten bzw. Erweiterung des Immobilienportfolios rascher beitragen.

4.1.3. Veräußerung einer Immobilie

- Immobilienenertragsteuer (ImmoEST):

Seit dem Stabilitätsgesetz vom 01.04.2012 unterliegt die Veräußerung einer Immobilie der Immobilienenertragsteuer. Die Immobilienveräußerung wird in § 30 EStG 1988 geregelt.

Die ImmoEST gilt nicht für alle Rechtsformen, sondern nur für jene, die unter das EStG fallen, für GesellschafterInnen von Personengesellschaften, wie OG und KG, sowie für wenige ausdrücklich genannte juristischen Personen, wie jene des öffentlichen Rechts (etwa von Gemeinden) oder selten für ausländische juristische Personen (vgl. Thunshirn, 2018, S. 7).

Bemessungsgrundlage ist der Veräußerungsgewinn, bestehend aus der Differenz des Veräußerungserlöses und der Anschaffungskosten. Letztere werden entsprechend der Regelungen für Neu- und Altgrundstücke unterschiedlich ermittelt.

Gemäß § 30 Abs. 3 EStG ist für die Ermittlung der Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen grundsätzlich die unterhalb dargestellte Regeleinkunftsermittlung durchzuführen. Diese Rege-

lung ist für Neugrundstücke zwingend, für Altgrundstücke gemäß § 30 Abs. 5 EStG auf Antrag anwendbar.

Regeleinkunftsermittlung § 30 Abs. 3 EStG	
+	Veräußerungserlös
-	Anschaffungskosten
-	Werbungskosten
=	Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen

Tabelle 4: Berechnung der Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen – Neugrundstück. Quelle: Eigene Darstellung

Soweit Instandsetzungskosten noch nicht steuerlich wirksam berücksichtigt wurden, vermindern diese die nach § 30 Abs. 3 EStG ermittelten Einkünfte, und das sowohl bei betrieblichen als auch außerbetrieblichen Einkünften, jedoch nicht bei nicht vermieteten Gebäuden (vgl. Thunshirn, 2018, S. 216).

Die Einkünfte werden gemäß § 30 Abs. 4 EStG bei Altgrundstücken pauschal ermittelt, wie unterhalb gezeigt. Neben der pauschalen Berechnungsmethode sind bei Altgrundstücken keine weiteren Werbungskosten gemäß § 20 Abs. 2 EStG abzugsfähig.

Pauschale Einkünfteermittlung § 30 Abs. 4 EStG	
+	Veräußerungserlös
-	Anschaffungskosten (pauschal 86 % des Veräußerungserlöses)
+	Abschreibungen (50 % der Abschreibung § 28 Abs. 3 EStG in den letzten 15 Jahren vor der Veräußerung)
=	Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen

Tabelle 5: Berechnung der Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen – Altgrundstück. Quelle: Eigene Darstellung

Damit kommt es zu einer effektiven Steuerbelastung von 4,2 %.

Bei einer Änderung der Widmung von Grün- in Bauland vor dem 31.12.1987 bzw. nach dem letzten entgeltlichen Erwerb werden die Anschaffungskosten pauschal statt mit 86 % nur mit 40 % des Veräußerungserlöses angesetzt. Dadurch soll die mit der Umwidmung verbundene Wertsteigerung pauschal miterfasst werden, demzufolge sich hier eine finale Steuerbelastung von 18 % errechnet. Eine Regeleinkunftsermittlung ist, wie oben angeführt, jederzeit auf Antrag möglich. (vgl. Knechtel, Mitterlehner & Panholzer, 2021, S. 273)

Betriebsanlagen und -vorrichtungen sind in der Regel als selbständiges Wirtschaftsgut und nicht als Teil des Gebäudes anzusehen. Werden sie veräußert, kommen daher die Sonderbestimmungen für Grundstücksveräußerungen nicht zur Anwendung. (vgl. Thunshirn, 2018, S. 309)

InvestorInnen wären von der ImmoESt befreit, wenn es sich um eine Eigentumswohnung handelt, die zwischen der Anschaffung und Veräußerung durchgehend mindestens zwei Jahre bewohnt wurde. Eine weitere Variante wäre, wenn die Immobilie innerhalb der letzten zehn Jahre mit Anschaffung durchgehend mindestens fünf Jahre Hauptwohnsitz der InvestorInnen wurde und diese nun aufgegeben wird (vgl. § 30 Abs. 2 Z 1 EStG). Des Weiteren wären die InvestorInnen steuerbefreit, wenn die Immobilie selbst bebaut und über diese innerhalb der letzten zehn Jahre keine Einkünfte erzielt wurden (vgl. § 30 Abs. 2 Z 2 EStG). Eine Vermietung wäre in dem Fall also schädlich (vgl. Thunshirn, 2018, S. 241).

Im Grunde werden Einkünfte aus privaten und betrieblichen Grundstücksveräußerungen gemäß § 30 EStG gleichbehandelt. Jedoch werden die Einkünfte aus betrieblicher Grundstücksveräußerung nach den Grundsätzen der ordnungsmäßigen Buchführung ermittelt. Gemäß § 4 Abs. 1 und 3 EStG setzt sich der Veräußerungsgewinn aus dem Veräußerungserlös abzüglich des Buchwertes, bestehend aus Anschaffungs- und/oder Herstellungskosten abzüglich der AfA zusammen. (vgl. Zirngast, Weinzierl & Leistentritt, 2017, S. 179–180) In Anlehnung an 1. StabG 2012 sind Kosten für die Mitteilung oder Selbstberechnung gemäß § 30c ebenfalls abzugsfähig. Die Sonderregelungen in § 4 Abs. 3a EStG sollten bei der Ermittlung der Einkünfte beachtet werden. Der Veräußerungsgewinn gemäß § 30b Abs. 1 EStG ist mit einem Steuersatz von 30 % zu versteuern.

Grundsätzlich lösen unentgeltliche Grundstücksveräußerungen bzw. -übertragungen keine Immobilienertragsteuer aus (vgl. Fuhrman & Holubiczka, 2020, S. 376).

Wenn kein Anwendungsfall des § 31 vorliegt und im Zuge des Verkaufes, der im außerbetrieblichen Bereich befindlichen Immobilie, auch die Einrichtungsgegenstände mitveräußert werden, so gehören diese Ablösezahlungen nicht zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (vgl. Doralt, 2021, zu § 28, Rz. 41).

- Gewerblicher Grundstückshandel:

Laut Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofs wird ein Grundstücksverkauf als ein Gewerbebetrieb angesehen, wenn ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt. Voraussetzung für die Einstufung ist, dass die Verwertung des Vermögens in den Vordergrund und die Nutzung des Vermögens in den Hintergrund rückt. Des Weiteren muss die Veräußerung eine nachhaltige Tätigkeit mit Absicht auf Gewinnerzielung sein und währenddessen eine Beteiligung am wirtschaftlichen Verkehr vorliegen. Demnach werden Veräußerungsgewinne aus Grundstücksverkäufen den Einkünften aus Gewerbebetrieb zugeordnet, welche regulär besteuert werden müssen. (vgl. Reinold, 2019, S. 63)

- Juristische Personen:

Demnach werden Grundstücksveräußerungen gemäß § 30b Abs. 1 EStG mit 30 % der Bemessungsgrundlage versteuert. Sind die Steuerpflichtigen bzw. InvestorInnen eine Körperschaft gemäß § 1 Abs. 1 KStG, ist die Bemessungsgrundlage gemäß § 30b Abs. 1a EStG mit einem Steuersatz in Höhe von 25 % zu versteuern. Darüber hinaus fallen bei einer Gewinnausschüttung, wenn diese beschlossen wird, zusätzlich 27,5 % Kapitalertragsteuer an. (vgl. § 27a EStG)

4.1.4. Möglichkeiten der Verlustnutzungen

Verluste sind eine alltägliche Begleiterscheinung unternehmerischer Betätigung. Die Absicht auf Gewinnerzielung kann sowohl von inner- als auch außerbetrieblichen Gründen behindert bzw. beeinträchtigt werden. Gemäß § 2 Abs. 2 EStG bildet der Verlustausgleich ein Teil der Einkommensdefinition. Demnach sind Verluste negative Einkünfte, die sich auf die steuerliche Bemessungsgrundlage reduzierend auswirken. Dabei können sie steuerrechtlich berücksichtigt werden, wenn sie aus einer steuerlich relevanten Tätigkeit resultiert sind. Sind Verluste außerhalb einer Einkunftsart, z. B. ein Spielverlust, oder aufgrund von Liebhaberei (siehe Kapitel

3.4.) angefallen, werden diese einkommensteuerrechtlich nicht beachtet. (vgl. Becker, Loitz & Stein, 2009, S. 21)

Für einen Verlustausgleich stehen drei Varianten der Reihe nach zur Verfügung:

1. Innerbetrieblicher Verlustausgleich: Für jede Einkunftsquelle sollte zunächst der Gesamtbetrag der Einkünfte ermittelt werden. Die Reihenfolge des innerbetrieblichen Verlustausgleiches wird dabei dem Steuerpflichtigen überlassen (vgl. EStR 2000, Rz 152).
2. Horizontaler Verlustausgleich: Nachdem für jede Einkunftsquelle der Saldo bekannt ist, sollten als Nächstes die Einkünfte aus den jeweiligen Einkunftsarten getrennt ermittelt werden. Ein horizontaler Verlustausgleich erfolgt, indem innerhalb der selben Einkunftsart die negativen Einkünfte den positiven Einkünften gegenübergestellt werden.
3. Vertikaler Verlustausgleich: Ein vertikaler Verlustausgleich findet statt, wenn eine Einkunftsart nach horizontalem Verlustausgleich weiterhin einen Verlust aufweist. In dem Fall werden die negativen Einkünfte mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen. (vgl. Zirngast, Weinzierl & Leistentritt, 2016, S. 9–10)

Für einige Betriebe oder Beteiligungen ist der Verlustausgleich beschränkt. Liegt der Schwerpunkt eines Unternehmens im Bereich der Verwaltung von unkörperlichen Wirtschaftsgütern, wie Lizenzen oder Rechten, sind Verluste gemäß § 2 Abs. 2a EStG nur mit den positiven Einkünften aus derselben Betätigung frühstmöglich zu verrechnen.

Verluste aus einer kapitalistischen mitunternehmerischen Beteiligungen gemäß § 23a Abs. 2 EStG sind ebenfalls beschränkt, da es sich um sogenannte Wartetastenverluste handelt, die gemäß § 23 Abs. 4 Z 1 EStG ausschließlich mit Gewinnen späterer Wirtschaftsjahre zu verrechnen sind. Übergangs- und Veräußerungsgewinne werden hier mit eingeschlossen. Kapitalistische MitunternehmerInnen sind ein GesellschafterInnen, die Dritten gegenüber nicht oder nur eingeschränkt haften und keine ausgeprägte Mitunternehmerinitiative entfalten. (vgl. Bergmann, 2015, S. 363)

Für Verlustverwertungen bei Grundstücken gelten seit 2016 abweichende Regelungen, die sowohl den privaten als auch den betrieblichen Bereich betreffen (vgl. Tumpel, 2021, S. 111).

Haben die InvestorInnen einen Verlust aus einer privaten Grundstücksveräußerung erlitten, ist ein Ausgleich mit gleichartigen Gewinnen aus Grundstücksveräußerungen möglich. Falls keine gleichartigen Gewinne erzielt wurden bzw. vorhanden sind, stehen zwei Möglichkeiten zur Wahl: Der Gesamtbetrag des Verlustes kann im Entstehungsjahr mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ausgeglichen werden oder 60 % des Verlustes kann über 15 Jahre verteilt mit Überschüssen aus Vermietung und Verpachtung verrechnet werden. Da im Privatvermögen ein Ausgleich mit den anderen Einkunftsarten ausgeschlossen ist, kommt ein Verlustvortrag nicht in Frage. (vgl. Berger & Mayer, 2021, S. 43)

Verlustverwertungen bei Grundstücken im Betriebsvermögen werden entsprechend der Rechtsformen unterschiedlich behandelt. Sind InvestorInnen EinzelunternehmerInnen oder PersonengesellschafterInnen, müssen einige Regelungen bezüglich der Sondersteuersätze beachtet werden. Wenn Verluste aus Grundstücken angefallen sind, die dem Betriebsvermögen gehören, müssen an erster Stelle Verluste aus Grundstücksveräußerungen sowie Abschreibungen auf den niedrigen Teilwert mit positiven Einkünften aus der Veräußerung bzw. Zuschreibung derartiger Grundstücke desselben Betriebes verrechnet werden. Liegt der Saldo im Minus ist eine Ausgleich zu 60 % mit progressiv besteuerten Einkünften möglich. (vgl. Wirtschaftskammer Wien, 2021)

Der Verlust kann lediglich dann in das künftige Veranlagungsjahr vorgetragen werden, wenn im aktuellen Veranlagungsjahr eine Verrechnung mit den anderen Einkunftsarten ausgeschlossen ist. Neben dem im § 2 Abs. 2 EStG genannten Verlustausgleich kennt das Steuerrecht auch noch den Verlustabzug. Dieser ist im Folgejahr gemäß § 18 Abs. 6 EStG als Sonderausgabe abzugsfähig (vgl. Tumpel, 2021, S. 108).

Die InvestorInnen können, sofern § 5-ErmittlerInnen für erwartete Verluste gemäß § 9 Abs. 1 EStG Rückstellungen bilden, die in Anlehnung an § 9 Abs. 3 EStG jedoch nachgewiesen werden müssen und, falls zutreffend, mit dem Teilwert anzusetzen sind (vgl. § 9 Abs. 5 EStG).

4.2. Berechnung der steuerlichen Belastung

An dieser Stelle der Arbeit sollen die aus einer Investition bzw. Desinvestition anfallenden Steuerbelastungen berechnet werden, die in entgeltliche und unentgeltliche Vorgänge unterteilt

werden können. Weiters wird hier eine Zuordnung zum Privat- oder Betriebsvermögen getroffen. In beiden Fällen beschränken sich die Ausführungen auf eine natürliche Person, um den Gegenstand ein wenig einzugrenzen. Abschließend werden die Berechnungen für InvestorInnen einer GmbH separat durchgeführt.

4.2.1. Steuerbelastung bei einer entgeltlichen Investition/Deinvestition

Wie auch schon in Abschnitt 4.1.1. erläutert, ist es für die Grunderwerbsteuer nicht relevant, ob die Immobilie dem Privat- oder Betriebsvermögen zugeordnet wird. Die folgenden Fallbeispiele beziehen sich auf beide Varianten:

Fallbeispiel 1: Die InvestorInnen haben eine kleine Büroimmobilie als Neugrundstück zu einem Kaufpreis von 245.000 € erworben. Besteuert wird mit 3,5 % Grunderwerbsteuer:

Grunderwerbsteuer	
Kaufpreis	245.000,00 €
+ Ruhende Belastungen gemäß § 5 Abs. 2 Z 2 GrESt	0,00 €
= Wert der Gegenleistung gemäß § 4 Abs. 1 GrESt	245.000,00 €
x Steuersatz gemäß § 7 Abs. 2a Z 3 GrESt	3,5 %
= Abzuführende Grunderwerbsteuer	8.575,00 €

Tabelle 6: Darstellung der Grunderwerbsteuerbelastung bei entgeltlichem Erwerb. Quelle: Eigene Darstellung

Fallbeispiel 1: Die erworbene Büroimmobilie wird umsatzsteuerbefreit vermietet, jedoch unterliegt sie gemäß § 28 EStG der Einkommensteuer. Um die abzuführende Einkommensteuer zu berechnen, müssen vorerst die Einkünfte ermittelt werden. Der Grundanteil wird aufgrund der Lage pauschal mit 20 % angenommen. Die 1,5%ige Abschreibung wird vom Gebäudeteil mit 80 % vom Kaufpreis, das sind 196.000 €, vorgenommen.

Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung		
Mieteinnahmen		
Miete in Höhe von 3.000 € x 12	36.000,00 €	
Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 190 € x 12 + 120 € einmalig	2.400,00 €	
Gesamtbetrag		38.400,00 €
Werbungskosten		
Abschreibung 1,5 % von 196.000 €	2.940,00 €	
Schuldzinsen	1.660,00 €	
Grundsteuer	180,00 €	
Gebäudeversicherung	480,00 €	
Beitrag für die Hausverwaltung	50,00 €	
Gesamtbetrag der Werbungskosten		5.310,00 €
Überschuss aus der Vermietung		33.090,00 €

Tabelle 7: Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung im Privatvermögen. Quelle: Eigene Darstellung

Nachdem die Einkünfte ermittelt wurden, ist die Einkommensteuer zu berechnen, siehe nachfolgende Tabelle:

Einkommensteuer	
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung § 28	33.090,00 €
- Sonderausgaben § 18	0,00 €
- Außergewöhnliche Belastungen §§ 34, 35	0,00 €
- Freibeträge § 105	0,00 €
= zu versteuerndes Einkommen § 2 Abs. 2	33.090,00 €

Übertrag:	33.090,00
x Steuersatz 0 % für die ersten 11.000,00 € (§ 33)	
x Steuersatz 20 % für die nächsten 7.000,00 €	
x Steuersatz 35 % für die nächsten 15.090,00 €	
= Abzuführende Einkommensteuer	6.827,80 €

Tabelle 8: Berechnung der Einkommensteuer für natürliche Personen. Quelle: Eigene Darstellung

Durch den Stufentarif ergibt sich in dem Fall eine Einkommensteuer in Höhe von 6.827,80 €, die abzuführen ist. Dies entspricht einem Durchschnittssteuersatz von 20,63%. Der Gewinnfreibetrag mit 13 % kann aufgrund der Erzielung von außerbetrieblichen Einkünften nicht in Abzug gebracht werden.

Die Einkommensteuer wird im Privat- und Betriebsvermögen zwar gleich berechnet, jedoch sind die Einkünfte verschieden zu ermitteln. So müssen die Einkünfte im Betriebsvermögen nach den Gewinnermittlungsarten (siehe Kapitel 2.4.) erhoben werden.

Fallbeispiel 2: Es wird angenommen, dass die InvestorInnen Gewerbetreibende sind und die Vermietungseinkünfte der Gewinnermittlungsart gemäß § 4 Abs. 3 unterliegen:

Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 3 EStG		
A Betriebseinnahmen		
Einnahmen aus Gewerbebetrieb	125.000,00 €	
Einnahmen aus gewerblicher Vermietung	14.400,00 €	
Gesamtbetrag der Einkünfte		139.400,00 €
B Betriebsausgaben		
Personalkosten	88.745,00 €	
Raumkosten	5.440,00 €	
Steuern, Versicherungen und Beiträge	1.170,00 €	

Fahrzeugkosten	6.055,00 €	
Abschreibung für Gebäude 2,5 %	4.900,00 €	
Summe der Ausgaben		106.310,00 €
Zwischensumme		33.090,00 €
-investitionsbedingter Gewinnfreibetrag 13 %		- 4.301,70 €
Gesamtbetrag der Einkünfte		28.788,30 €

Tabelle 9: Ermittlung der Einkünfte im Betriebsvermögen nach § 4 Abs. 3 EStG. Quelle: Eigene Darstellung

Nachdem der Gesamtbetrag der Einkünfte ermittelt wurde, ist im nächsten Schritt die Einkommensteuer zu berechnen:

Einkommensteuer	
Gesamtbetrag der Einkünfte	28.788,30 €
- Sonderausgaben § 18	0,00 €
- Außergewöhnliche Belastungen §§ 34, 35	0,00 €
- Freibeträge § 105	0,00 €
= zu versteuerndes Einkommen § 2 Abs. 2	28.788,30 €
x Steuersatz 0 % für die ersten 11.000,00 € (§ 33)	
x Steuersatz 20 % für die nächsten 7.000,00 €	
x Steuersatz 35 % für die nächsten 10.788,30 €	
= Abzuführende Einkommensteuer	5.175,91 €

Tabelle 10: Ermittlung der Einkommensteuer für gewerbetreibende InvestorInnen. Quelle: Eigene Darstellung

Fallbeispiel 2: Nach Erhalt eines guten Angebotes beschließen die InvestorInnen die Immobilie zu veräußern. Die Berechnung erfolgt nach der Regeleinkünfteermittlung gemäß § 30 Abs. 3 EStG. Der Veräußerungserlös beträgt 330.000 €, wovon auf das Grundstück 10 % des Verkaufs-

preises entfällt. Noch abzusetzen sind die AfA mit 1,5 % und Kosten für Selbstberechnung in Höhe von 320 € und die Grundbuchseintragungsgebühr mit 2.695 €.

Da es sich um eine Regeleinkünfteermittlung handelt, ist in diesem Fall der Verkaufspreis auf das Gebäude und das Grundstück aufzuteilen.

Der auf das Gebäude entfallende Verkaufspreisanteil ist als Veräußerungsgewinn entsprechend den betrieblichen Gewinnermittlungsvorschriften zu ermitteln. Der Veräußerungserlös abzüglich der Restbuchwerte ist dabei der Besteuerung zu unterziehen. Der progressive Einkommensteuertarif kommt zur Anwendung, während eine pauschale Einkünfteermittlung bei Gebäuden nicht möglich ist.

Der Veräußerungsgewinn aus dem Grundstücksanteil wird wie folgt errechnet, wobei aus Vereinfachungsgründen auch die Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten mit demselben Aufteilungsverhältnis dargestellt werden:

Immobilienwertsteuer Grundstück	
1. Veräußerungserlösanteil Grundstück	33.000,00€
- Anschaffungskostenanteil Grund (Kaufpreis)	-24.500,00 €
- Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbsteuer)	-857,50 €
- Anschaffungsnebenkosten (Grundbuchseintragungsgebühr)	-269,50 €
+ Absetzung für Abnutzung (Grund ist nicht abnutzbar)	0,00 €
2. Zwischenergebnis:	25.627,00 €
= Adaptierte Anschaffungskosten (Pkt. 1 abzgl. Pkt. 2)	7.373,00 €
- Kosten der Mitteilung/Selbstberechnung § 30c EStG	320,00 €
= Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen	7.053,00 €
x Steuersatz § 30b (1) EStG	30 %
= Abzuführende Immobilienwertsteuer	2.115,90 €

Tabelle 11: Berechnung Immobilienwertsteuer bei entgeltlicher Veräußerung. Quelle: Eigene Darstellung

Damit wurde die Immobilienertragsteuer berechnet und im nächsten Kapitel wird die unentgeltliche Investition dargestellt.

4.2.2. Steuerbelastung bei einer unentgeltlichen Investition/Deinvestition

Auch dieser Aspekt stellt wieder eine natürliche Person in den Mittelpunkt und soll anhand eines Fallbeispiels veranschaulicht werden:

Fallbeispiel: Die InvestorInnen hat eine kleine Büroimmobilie unentgeltlich geschenkt bekommen. Laut Gutachten beträgt der Grundstückswert 245.000 €. Gemäß § 7 Abs. 1 Z 2a GrEStG sind 0,5 % des Grundstückbetrags als Grunderwerbsteuer nach dem Stufentarif abzuführen (siehe Abschnitt 4.1.1.):

Grunderwerbsteuer	
Ermittelter Grundstückswert laut Gutachten	245.000,00 €
+ Ruhende Belastungen gemäß § 5 (2) Z 2 GrESt	0 €
= Grundstückswert § 4 (1) GrESt	245.000,00 €
x Steuersatz § 7 (1) Z 2a Stufentarif GrESt	0,5 %
= Abzuführende Grunderwerbsteuer	1.225,00 €

Tabelle 12: Ermittlung der Grunderwerbsteuer bei unentgeltlichem Erwerb. Quelle: Eigene Darstellung

Unentgeltliche Vermietung und Verpachtung werden ertragsteuerlich nicht behandelt, da Liebhaberei (siehe Kapitel 3.3.) vorliegt.

Wie in Punkt 4.1.3. schon erläutert, fällt bei unentgeltlichen Grundstücksveräußerungen bzw. -übertragungen keine Immobilienertragsteuer an.

Sollte die Immobilie einer entgeltlichen Vermietung zugeführt werden, gilt das in Abschnitt 4.1.2. Gesagte.

4.2.3. Steuerbelastung bei einer Kapitalgesellschaft

Von der Grunderwerbsteuer sind nur juristische Personen des öffentlichen Rechts befreit. In der Rechtsgrundlage der Grunderwerbsteuer werden die verbleibenden Personen gleichbehandelt. Daraus ergibt sich, dass für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer für natürliche und juristische Personen des privaten Rechts gleich vorgegangen wird. Die Berechnung der Grunderwerbsteuer für eine Kapitalgesellschaft wird daher nicht separat angeführt und errechnet sich wie in Kapitel 4.2.1. dargestellt.

Für InvestorInnen, die der Körperschaftsteuer unterliegen, müssen die Mieteinnahmen und Veräußerungen nach dem Körperschaftsteuergesetz behandelt werden. Das nachstehende Fallbeispiel handelt von einer vor dem 30.06.2013 gegründeten GmbH, wobei auszugehen ist, dass die Mindestkörperschaftsteuer anfällt.

Fallbeispiel: Von der vermieteten Immobilie werden jährlich Mieteinnahmen generiert, die den Einkünften aus dem Gewerbebetrieb zugeordnet werden. Laut Gewinnermittlung nach § 5 EStG weist das Unternehmen nach einem Betriebsvermögensvergleich einen Gewinn in Höhe von 33.090 € auf. Die Körperschaftsteuervorauszahlung in Höhe von 1.750 € wurde bereits entrichtet:

Körperschaftsteuer	
Gewinn gemäß § 5 EStG	33.090,00 €
- Sonderausgaben §8 (4)	0,00 €
= Zu versteuerndes Einkommen §7 (1)	33.090,00 €
x Steuersatz §22 (1)	25 %
= errechnete Körperschaftsteuer	8.272,50 €
- Vorauszahlungen	1.750,00 €
= noch zu entrichtende Körperschaftsteuer	6.522,50 €

Tabelle 13: Ermittlung der Körperschaftsteuerbelastung für eine Kapitalgesellschaft. Quelle: Eigene Darstellung

Fallbeispiel: Nach Erhalt eines guten Angebotes beschließt die GmbH die Immobilie zu veräußern. Der Veräußerungswert beträgt 330.000 €. Noch abzusetzen sind die AfA mit 1,5 % und Kosten für Selbstberechnung in Höhe von 320 €. Eine Vorauszahlung in Höhe von 1.750 € wurde bereits verrichtet:

Körperschaftsteuer		
1. Veräußerungserlös		330.000,00 €
Ermittlung Restbuchwert laut Anlageverzeichnis		
Anschaffungskosten inkl. GrESt + inkl. GB-Eintragungsgeb.	245.000,00 €	
- GrESt 8.575 € + GB-Eintragungsgeb. 2.695 €	11.270,00 €	
- Absetzung für Abnutzung x 1,5 %	+ 3.844,05 €	
2. Restbuchwert:		252.425,95 €
= Adaptierte Anschaffungskosten (Pkt. 1 abzgl. Pkt. 2)		77.574,05 €
- Kosten der Mitteilung/Selbstberechnung § 30c EStG		320,00 €
= Einkünfte aus Gewerbebetrieb		77.574,05 €
x Steuersatz § 22 (1) KStG		25 %
= Abzuführende Körperschaftsteuer		19.313,51 €

Tabelle 14: Steuerbelastung bei juristischen Personen und entgeltlicher Veräußerung. Quelle: Eigene Darstellung

Die Steuerbelastung bei einer unentgeltlichen Investition/Desinvestition im Betriebsvermögen einer Kapitalgesellschaft, in dem Fall einer GmbH, wird entsprechend dem Kapitel 4.2.2. behandelt. Die abzuführende Grunderwerbsteuer einer unentgeltlichen Immobilieninvestition folgt ebenso den gleichen Besteuerungsgrundsätzen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass es egal ist, ob die entgeltliche Investition direkt in eine Immobilie oder über eine Kapitalgesellschaft erfolgt. Die Belastung für die Grunderwerbsteuer und die Grundbucheintragungsgebühren ist in beiden Fällen gleich hoch. Der unentgelt-

liche Erwerb durch Schenkung oder Erbe reduziert hingegen diese steuerliche Belastung durch die Anwendung des Stufentarifes in der Grunderwerbsteuer.

Wie aus den in Abschnitt 4.2.1. dargestellten Fallbeispielen hervorgeht, ist das zu versteuernde Einkommen von 33.090 € im außerbetrieblichen Bereich mit einer Steuerlast von 6.827,80 € berechnet, während beim selben Betrag im betrieblichen Bereich die Steuerlast lediglich 5.175,91 € beträgt. Die Differenz liegt in der unterschiedlichen Höhe des Abschreibsatzes und in der Möglichkeit, im gewerblichen Bereich einen Gewinnfreibetrag geltend zu machen. Diese vordergründig positiv erscheinende geringere Steuerlast im gewerblichen Bereich stellt sich durch die Pflichtvorschreibung der gewerblichen Sozialversicherung als negativ dar.

Auch bei der GmbH wird bei einem Gewinn von 33.090 € eine Steuerlast von 6.522,50 € fällig. Um die verbleibenden Geldbeträge in den privaten Verfügungsbereich zu transferieren, muss jedoch zusätzlich noch 27,5 % Kapitalertragsteuer entrichtet werden

5. BEANTWORTUNG DER THEORETISCHEN SUBFORSCHUNGSFRAGEN

Bezugnehmend auf die in Kapitel 1.3. verfassten theoretischen Subforschungsfragen, werden diese in diesem Kapitel beantwortet.

Theoretische Subforschungsfrage 1:

Zunächst wird auf die Frage nach den Möglichkeiten der Immobilieninvestition in Österreich und die sich daraus ableitenden Besteuerungsarten eingegangen. Aufgrund der theoretischen Erkenntnisse stehen erstmaligen InvestorInnen eine Vielzahl von Möglichkeiten zur Verfügung, um in eine Immobilie zu investieren und im Anschluss zu vermieten. Auch für InvestorInnen mit bereits bestehenden Immobilienvermögen ist eine Überprüfung der Vorteilhaftigkeit des seinerzeit gewählten Durchführungsweges sinnvoll, wohl wissend, dass dadurch einmalige Wechselkosten anfallen.

Bei der Planung, eine Immobilieninvestition zu tätigen, sind unternehmens- und steuerrechtliche Überlegungen, aber auch Entscheidungen hinsichtlich Dauer der Investition, Rechtsform, Finanzierungsart, Know-how und PartnerInnen zu treffen. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren und der Risikoneigung der InvestorInnen ist jedenfalls mithilfe fachmännischer Beratung festzulegen, welcher Durchführungsweg eingeschlagen werden soll.

Ist es geplant, nur in kleinem Umfang zu investieren, wird man vermutlich das Einzelunternehmen mit den geringsten Gründungskosten bevorzugen. Wenn die zur Verfügung stehende Investitionssumme durch entsprechende Fremdfinanzierungen die Anschaffung einer größeren Anzahl an Objekten zulässt und die Behaltdauer über eine längere Zeit geplant ist, ist der Kauf über eine GmbH vorzuziehen, sofern die Überschüsse nicht überwiegend für das tägliche Leben benötigt werden. Errichtungs-, Bilanzierungs-, Firmenbuchkosten sowie weitere laufende Kosten einer GmbH sind beim Rechtsformvergleich auf jeden Fall zu berücksichtigen. Sollte es geplant sein, den Investitionswunsch mit PartnerInnen oder Familienmitglieder umzusetzen, wäre die Personengesellschaft, wie OG und KG, das geeignetste Mittel. Auch eine GmbH ist, mit der Möglichkeit die Gesellschaftsanteile entsprechend aufzuteilen, eine oftmals gewählte steuerlich günstige Rechtsform, um den Kauf und die Bewirtschaftung mit PartnerInnen umzusetzen.

Da Investitionen in Gewerbeimmobilien einen sehr hohen, meist fremdfinanzierten Kapitalbedarf verursachen, besteht ein nicht zu unterschätzendes unternehmerisches Risiko, bei dem die GmbH den Vorteil bietet, die persönliche Haftung zu beschränken. Die Rechtsformen der AG, GmbH & Co KG, Genossenschaften, Stiftungen und Societas Europea als sehr spezielle Gesellschaftsformen kommen in der Praxis kaum vor und daher in der Masterarbeit nicht behandelt.

Die Investition erfolgt als EinzelunternehmerIn direkt in die Immobilie, wobei persönliches Eigentum erworben wird. Die Investition über eine selbst im Eigentum stehende Gesellschaft wird einer direkten Investition gleichgestellt. Bei dieser hat man den Vorteil, dass volle Verfügungsgewalt und Eigentum durch Eintragung im Grundbuch begründet wird und damit ein gänzlicher Totalverlust des eingesetzten Kapitals auszuschließen ist.

Sollten den InvestorInnen mangels Eigenkapital und Fremdfinanzierungsmöglichkeit die Anschaffung der Immobilie auf direktem Wege nicht möglich sein, können sich diese bei diversen Immobiliengesellschaften indirekt beteiligen. Zu nennen wären hier die Offenen und Geschlossenen Immobilienfonds und die Immobilien-AGs. Dem Vorteil der raschen Liquidierbarkeit des Investments stehen die Nachteile, wie mangelnde Möglichkeit auf Unternehmensentscheidungen Einfluss zu nehmen und die hohen Kauf- und Verwaltungskosten neben dem Totalverlust im Falle eines Konkurses des Investmentvehikels gegenüber.

Bei schon bestehenden Immobilienvermögen wären ein Günstigkeitsvergleich zu erstellen, um die bei einem Wechsel anfallenden Wechselkosten, wie Vertragserrichtungskosten, Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Immobilienertragsteuer, mit der künftigen, in der Regel günstigeren Besteuerung zu vergleichen. Erst dann kann zuverlässig unter Einbeziehung aller übrigen Faktoren gesagt werden, ob und vor allem wie lange es dauert, die entstandenen Wechselkosten, wie die einmaligen Steuern und Gebühren, Rechtsanwalts- und Notarkosten, durch die zukünftige Steuerersparnis auszugleichen. Sollten die Immobilien zu einem Gewerbebetrieb gehören, wäre die günstigste Möglichkeit den Rechtsformwechsel unter Anwendung des Umgründungssteuergesetzes umzusetzen.

Nachdem zuvor die Möglichkeiten der Immobilieninvestitionen erörtert wurden, stellt sich nun die Frage, welche Besteuerungsarten sich daraus ableiten lassen. An die Wahl der Rechtsform knüpft unwiderruflich die Besteuerungsart, muss dazu konstatiert werden. Wird die Immobili-

eininvestition in der Rechtsform als EinzelunternehmerIn oder als Personengesellschaft getätigt, ist zwingend das Einkommensteuerrecht anzuwenden. Erfolgt der Erwerb über eine GmbH, ist das Körperschaftsteuerrecht maßgeblich. Auch bei indirekten Investitionen sind die Bestimmungen des Einkommensteuergesetzes zu beachten.

Die Grunderwerbsteuer und die Grundbuchseintragungsgebühr gelten, unabhängig von der Rechtsform, gleichermaßen für alle UnternehmerInnen. Die Einkommensteuer mit dem progressiven Tarif von 0 % bis 55 % besteuert den erwirtschafteten Gewinn bzw. Überschuss. Ausschließlich im betrieblichen Bereich ist ein (evtl. investitionsbedingter) Gewinnfreibetrag von 13 % abziehbar. Dies würde den angenommenen Spitzensteuersatz von 50 % auf 43,5 % reduzieren. Demgegenüber steht das Körperschaftsteuergesetz mit einem linearen Steuersatz von 25 %. Bei Ausschüttung dieser Beträge an den Gesellschafter entstehen weitere 27,5 % Kapitalertragsteuerbelastung, was in Summe einen Steuersatz von 45,6 % ergibt. Ausschließlich bei Vermietungsgewinnen im betrieblichen Bereich gilt es zu beachten, dass es zu einer Vorschreibung von Sozialversicherungsbeiträgen kommt, was zusätzlich die Rendite belastet.

Theoretische Subforschungsfrage 2:

Im Folgenden wird die Frage beantwortet, welche Gestaltungsfelder identifiziert werden können und wie sich diese auf die Steuerbelastung auswirken.

Der Kauf einer Immobilie löst, unabhängig von der Rechtsform der kaufenden oder verkaufenden Person, die Grunderwerbsteuerpflicht von 3,5 % aus. Erfolgt der Kauf oder die Schenkung im Familienverband, kommt immer der günstigere Stufentarif zur Anwendung. Werden die Anteile einer immobilienbesitzenden GmbH im Zuge eines Share Deals erworben, besteht die Möglichkeit, die Grunderwerbsteuer zur Gänze zu vermeiden, wenn mehr als 5 % der Anteile ein zweiter Käufer erwirbt. Dessen Rechtsform ist unerheblich, es darf nur keine gruppenmäßige Verbindung im Sinne des § 9 KStG vorliegen. Dies könnte eine weitere Gesellschaft mit den gleichen Besitzverhältnissen oder auch eine natürliche Person sein. Anders wäre die Situation beim Erwerb der Anteile einer Immobilien-KG/OG. Gemäß § 1 Abs. 2a GrESt wäre durch Kauf eines Zwergenanteils durch einen weiteren Gesellschafter die Steuervorschreibung nicht vermeidbar, da der Wechsel von mindestens 95 % innerhalb von 5 Jahren schon für sich die zwar nicht sehr hohe, aber dennoch vorhandene Grunderwerbsteuer mit dem ermäßigten Tarif von

0,5 % vom Grundstückswert auslöst. Dieser günstige Steuersatz von 0,5 % käme auch bei Umgründungen gemäß Umgründungssteuergesetz zur Anwendung. Der genannte Grundstückswert ist eine günstige Bemessungsgrundlage und liegt wesentlich unter dem Verkehrswert der Immobilie. Ebenso wäre der Kauf von Anteilen an einer Holding-GmbH, die wiederum Eigentum an einer grundstücksbesitzenden GmbH hält, grunderwerbsteuerfrei möglich.

Im Zeitpunkt der erstmaligen Anschaffung einer Immobilie ist ein Gutachten über die Aufteilung des Grund- und Gebäudeanteiles empfehlenswert, da der erhöhte Gebäudeanteil abschreibbar wäre. Dieser Steuervorteil wäre über 40 bzw. 67 Jahre erzielbar. Es sollte, natürlich in Abhängigkeit vom Zustand des Gebäudes, mit einem schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten über den technischen Bauzustand eine kürzere Nutzungsdauer erreicht werden. Trotz kritischer Haltung der Finanzverwaltung gegenüber derartigen Gutachten gilt die freie Beweiswürdigung.

Um Gegensatz zu EinzelunternehmerInnen und Personengesellschaften, bei denen die Gewinne nach dem progressiven Einkommensteuertarif versteuert werden müssen, lässt die GmbH eine Thesaurierung der nicht ausgeschütteten Gewinne nach Abzug der 25%igen KöSt zu. Die Senkung des Körperschaftsteuertarifes im Zuge der Steuerreform auf 23 % bis zum Jahr 2024 begünstigt eine GmbH zusätzlich. Diese genannten Steuervorteile erhöhen die Liquidität und ermöglichen einen schnelleren Vermögensaufbau bzw. Schuldenreduktion.

Durch zeitlich gesteuerte Gebäudesanierungen kann der Gewinn beeinflusst werden. Instandsetzungskosten sind als Erhaltungsaufwand bei Gewerbeimmobilien im Betriebsvermögen sofort abzugsfähig oder wahlweise auf 15 Jahre zu verteilen. Ist diese Immobilie im Privatvermögen, müssen diese Instandsetzungsaufwendungen zwingend auf 15 Jahre verteilt werden.

Eine weitere Variante zur Gewinnminderung wäre die Abschreibung. Als AfA-Sätze können für Gewerbeimmobilien im Privatvermögen 1,5 % und im Betriebsvermögen 2,5 % geltend gemacht werden, wobei der 2,5%ige AfA-Satz auch für Körperschaften gilt. Bei einer vermieteten Wohnimmobilie, sind immer, egal ob privat oder betrieblich genutzt, nur 1,5 % AfA zulässig.

Im Bereich der Einkommensteuer haben laufenden Verluste den positiven Effekt, dass diese bei Vorliegen von hohen übrigen Einkünften durch den Verlustausgleich die Steuerlast reduzieren. Hingegen besteht bei dauerhaften Verlusten das Risiko, entsprechend der LVO eine steuerlich unbeachtliche Tätigkeit auszuüben, die eine Verlustverwertung gänzlich ausschließt.

Verluste einer GmbH, sowohl aus der laufenden Tätigkeit als auch aus der Veräußerung von Immobilien, sind grundsätzlich ausgleichs- und unbegrenzt vortragsfähig, sofern dies kein außerbetriebliches Vermögen darstellt. Genannt könnte hier die risikobehaftete fremdunübliche Vermietung an die EigentümerInnen werden. Die LVO gilt in diesem Fall nicht.

Im Regime der Einkommensteuer dürfen Verlustüberhänge aus dem Verkauf von Immobilien im Betriebsvermögen zu 60 % mit anderen, auch nichtselbständigen Einkünften verrechnet werden. Wenn die Verrechnung nicht möglich ist, wäre ein Vortrag in das nächste Jahr möglich. Erfolgt der Immobilienverkauf mit Verlust aus dem außerbetrieblichen Privatvermögen, darf nur ein Ausgleich zu 60 % mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stattfinden. Der nicht ausgleichsfähige Teil ist verloren und kann nicht in das Folgejahr vorgetragen werden. Ein Antrag auf Verteilung dieses Betrages auf 15 Jahre ist aber möglich.

Im Falle des Verkaufes einer Gewerbe- oder einer Wohnimmobilie im außerbetrieblichen Bereich ist es sinnvoll, die Ablösezahlungen für die beweglichen Einrichtungsgegenstände mittels separater Rechnung zu verkaufen. Sollten diese länger als ein Jahr in Besitz sein, greift kein Spekulationstatbestand, womit der Verkauf dieser Gegenstände steuerfrei möglich wäre.

Verkauft eine natürliche Person das Immobilienunternehmen als Asset Deal, könnte, etwa bei Tod, Erwerbsunfähigkeit, Pensionierung, gemäß § 37 EStG der halbe Steuersatz beantragt werden, der auf jeden Fall günstiger als die 30 % ImmoESt ist. Ein weiterer Vorteil wäre dadurch, dass auch die Kosten der Immobilienveräußerung abzugsfähig sind.

Wird geplant, eine immobilienbesitzende GmbH zu verkaufen, wäre aus Sicht der verkaufenden Person ein Share Deal zu bevorzugen, da nach Abzug der Anschaffungskosten der Verkaufspreis mit einem finalen Steuersatz von 27,5 % besteuert wird. Beim Kauf von GmbH-Anteilen wäre aus KäuferInnensicht ein Asset Deal dem Share Deal vorzuziehen, mit der Begründung, dass beim Asset Deal die stillen Reserven, inklusive dem Firmenwert, aufgedeckt und abgeschrieben werden können und sich dadurch die laufende Steuerlast reduziert. Auch der Zinsaufwand zur Finanzierung der Beteiligungsanschaffung wäre als Betriebsausgabe absetzbar. Die gesetzlichen Vorschriften lassen keines dieser Argumente bei der Anschaffung mittels Share Deal durch eine natürliche Person zu, wodurch hier ein Interessenkonflikt entstehen kann.

6. ERHEBUNG UND AUSWERTUNG DER EMPIRISCHEN ERGEBNISSE

Die im vorigen Kapitel gewonnenen theoretischen Erkenntnisse werden nun folgend mit den empirischen Auswertungen verknüpft. Damit ist es abschließend möglich, neben den Subforschungsfragen, auch die Hauptforschungsfrage zu beantworten. Im Folgenden, werden die angewandte Erhebungsmethode, das Sampling, der Interviewleitfaden, als auch die Auswertungsmethode beschrieben.

6.1. Methodologie

Die empirische Forschung kennt zwei verschiedene Verfahrensmethoden. Die quantitative und die qualitative Untersuchungen wären dabei zu nennen.

In der quantitativen Untersuchung wird an Hand von standardisierten Fragebögen die gewonnenen Daten objektiv analysiert und gemessen. Durch die gleichbleibende Fragestellung eignet sich diese sehr gut bei größeren Stichproben (vgl. Berger-Grabner, 2016, S. 117). Die quantitative Form zielt darauf ab, das erhobene Zahlenmaterial statistisch auszuwerten. Die Resultate bestehen nur noch aus statistischen Parametern, Koeffizienten und Modellen sowie deren Interpretation (vgl. Kuckartz, 2018, S 48.).

In dieser Masterarbeit wurde eine qualitative Untersuchung durchgeführt. Das Hauptaugenmerk bei einer qualitativen Forschung liegt auf der Bildung von Theorien und der Entwicklung von Hypothesen. Die qualitative Form ist mehr am Text bezogen, also an seiner Gesamtheit interessiert. Zentrales Element der qualitativen Inhaltsanalyse ist die Idee der Strukturierung des Textes in Kategorien und Interviewpersonen (vgl. Kuckartz, 2018, S 49). Es erfolgt keine standardisierte Befragung mittels Fragebogen. Die Untersuchung der Theorie wird mit einem Interviewleitfaden durchgeführt. Die offenen Fragen des Leitfadens werden an ExpertInnen gestellt und anschließend detailliert ausgewertet und analysiert (vgl. Ebster & Stalzer, 2017, S. 152). Es besteht dadurch auch die Möglichkeit, dass unbekannte und noch neue Sachverhalte im Zuge der Forschung hinzukommen (vgl. Goldenstein, Haunoldt & Walgenbach, 2018 S. 92).

- Erhebungsmethode

In der qualitativen Forschung wird als Erhebungsmethode die Befragung durchgeführt, um den Befragten die Möglichkeit zu geben, Erfahrungen und Erkenntnisse aus der Praxis mitzuteilen.

Bei diesen Befragungen wird zwischen zwei unterschiedliche Arten der Durchführung unterschieden. Es besteht die Möglichkeiten sowohl Einzel- als auch Gruppeninterviews zu führen (vgl. Oehlrich, 2019, S. 84). Bei Gruppeninterviews werden in kurzer Zeit umfangreiche Datenmengen und Sichtweisen aufgenommen. Bei Gruppenbefragungen wird die soziale Dynamik sichtbar. Auch wäre eine Gruppenbefragung in dieser Masterarbeit, durch sich teilweise konkurrierenden Unternehmerpersönlichkeiten, nicht möglich gewesen. Da es jedoch um die persönliche Meinung des einzelnen Befragten geht, wurde als Erhebungsmethode das Einzelinterview gewählt. Diese geführten qualitativen Interviews stellen eine problemzentrierte Interviewform dar. Diese Variante der Interviewführung verlangt einen strukturierten Interviewleitfaden (vgl. Helfferich, 2019, S 676). Der Fokus liegt stärker auf einer strukturierten Abfolge von konkret und prägnant beantwortbaren Fragen (vgl. Helfferich, 2019, S. 682). Durch die vorgegebenen Fragen und einer offenen Erzählaufforderung, kommt es einerseits zu einer gleichbleibenden Struktur und andererseits gibt es keine Einschränkungen bei der Beantwortung. Dadurch können die Antworten dieser problemzentrierten Einzelinterviews verdichtet und ausgearbeitet werden. Die Konzentration auf Streichung der nebensächlichen und Hervorhebung der zentralen Aussagen steht im Fokus (vgl. Lamnek, 2005, S. 404). Eine Vergleichbarmachung ist damit möglich, um die zuverlässige Beantwortung der Forschungsfragen gewährleisten zu können. Besonderes Augenmerk wurde auf die Auswahl der Stichprobe, die Reliabilität und Validität der Daten und die Datenauswertung gelegt (vgl. Diekmann, 2013, S. 543).

6.2. Sampling oder Stichprobenziehung

Ein zentrales Gütekriterium qualitativer Forschung ist die Zusammenstellung des Sampels, also der teilnehmenden Personen. Es wurden Personen mit eine speziellen Fachwissen, sogenannte ExpertInnen gesucht. Diese müssen über ein fundiertes Spezialwissen verfügen (vgl. Oelrich, 2019, S 85). Für die vorliegende Masterarbeit sind dies die Themenbereiche der Ertragssteuern und der Gewerbeimmobilien. Die Stichprobe muss die Vielfalt abdecken. Die Auswahl der ExpertInnen sollte in zwei Gruppen eingeteilt werden. Die Kontaktaufnahme erfolgte in der Zeit

von Juli bis Oktober 2021 und wurde vorab per Mail und nachfolgend per Telefonkontakt fixiert. Einerseits war es geplant natürliche Personen mit Investitionserfahrung und GeschäftsführerInnen von immobilienverwaltenden Gesellschaften sowie andererseits ImmobilienmaklerInnen und SteuerberaterInnen zu befragen. Es stellte sich heraus, dass für die vorliegende Masterarbeit, bei der es um die Ertragsbesteuerung, als auch um die steueroptimalen Gestaltungsmöglichkeiten bei Gewerbeimmobilien geht, nur Personen von steuerberatenden Berufen und steuerlich versierte Immobilienmakler, als auch langjährig Vortragende in diesem Bereich, geeignet sind. Der Fokus wurde nur auf Personen gelegt, die reichhaltigste Informationen zum Forschungsthema liefern können (vgl. Misoch, 2015, S. 186). Die Interviews mit der Personengruppe der Personen mit Investitionserfahrung, als auch die GeschäftsführerInnen von immobilienverwaltenden Gesellschaften wurden nach kurzer Zeit abgebrochen, da diese nicht den erhofften Erkenntnisgewinn brachten. Die Interviews wurden, auf Grund der aktuellen Corona-Situation nicht persönlich, sondern ausschließlich über Online-Meetings und Telefon durchgeführt. Nachfolgend eine Auflistung der InterviewpartnerInnen (IP):

IP	Tätigkeitsbereich	Datum	Dauer
IP1	Steuerberater, leitender Angestellter	01.09.2021	1 Std. 11 Min. 44 Sek.
IP2	Bilanzbuchhalter, Partner	02.09.2021	58 Min. 0 Sek.
IP3	Steuerberater, Partner	06.09.2021	56 Min. 5 Sek.
IP4	Steuerberater, Gesellschafter-Geschäftsführer	07.09.2021	1 Std. 44 Sek.
IP5	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Senior Manager	09.09.2021	1 Std. 26 Min. 26 Sek.
IP6	Finanzamt, Teamleiter, Vortragender, Fachbuchautor	09.09.2021	1 Std. 5 Min. 34 Sek.
IP7	Steuerberater, Geschäftsführer	13.09.2021	1 Std. 9 Min. 0 Sek.
IP8	Steuerberater, Geschäftsführer, Vortragender	13.09.2021	1 Std. 28 Min. 26 Sek.
IP9	Finanzamt, Fachbereich, Immobilienmakler	18.10.2021	1 Std. 5 Min. 5 Sek.
IP10	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Fachbuchautor	27.10.2021	1 Std. 4 Min. 26 Sek.

Tabelle 15: Darstellung der InterviewpartnerInnen und Interviewdauer. Quelle: Eigene Darstellung

Die Gesamtzeit, die mit allen 10 InterviewpartnerInnen aufgenommen wurde, beträgt 11 Stunden 25 Minuten und 37 Sekunden.

- Interviewleitfaden

Leitfadeninterviews sind alle mit einem Leitfaden durchgeführten, den Interviewablauf gestaltende, Interviews. Der Leitfaden wurde vorab schriftlich festgelegt und zur Datenerhebung eingesetzt. Es wird eine systematische Vorgabe verwendet, um den Interviewablauf zu gestalten. Nach erfolgter Fragestellung, sollten alle Möglichkeiten als Antworten zugelassen werden. Diese maximale Offenheit sollte durch eine strukturierte Form, ein einen gewissen Maße gesteuert werden, um die Erreichung des Forschungszweckes zu gewährleisten. Auch stellt der Leitfaden sicher, dass keine wesentlichen Kategorien oder Themen vergessen werden (vgl. Helfferich, 2019, S. 670).

Bei der zielgerichteten Erstellung der Fragen des Interviewleitfadens, galt es die Beantwortbarkeit und die Dauer des Interviews sorgsam zu prüfen. Zu diesem Zweck wurde im Vorfeld die Fokussierung und die Dauer festgestellt (vgl. Helfferich, 2019, S. 682).

Der erstellte Leitfaden wurde abschließend auf Qualität und Verständlichkeit geprüft und den ExpertInnen zur Beantwortung vorgelegt. Es wurde mit 10 InterviewpartnerInnen, jeweils 60 Minuten qualitative Einzelinterviews geführt. Diese wurden mit Zustimmung der InterviewpartnerInnen alle aufgezeichnet und anonymisiert. Es wurden 37 Fragen gestellt und zur Aufrechterhaltung und Konkretisierung der Antworten wurden zusätzlich einige Aufrechterhaltungsfragen und Stichwörter vorbereitet. Dadurch liegen abschließend qualitative Daten in Form von Texten vor. Die Texte sind dabei definiert als strukturierte nicht zufällige Anordnungen von Aussagen (vgl. Helfferich, 2019, S. 669). Dieser beschriebene Interviewleitfaden liegt dieser Masterthesis im Anhang bei.

6.3. Auswertungsmethode

Für die Auswertung des gesammelten Datenmaterials wurde die inhaltlich-strukturierte Inhaltsanalyse nach Kuckartz gewählt.

Es wurden die gesamten ExpertInneninterviews transkribiert. Unter Transkription versteht man die wortgleiche Verschriftlichung des Gesagten, damit im Anschluss ausgewertet und analysiert werden kann.

Auf Basis der Forschungsfragen wird die inhaltlich strukturierte Inhaltsanalyse in mehreren Schritten durchlaufen (vgl. Kuckartz, 2018, S. 98). Es wurden auf Basis der Erkenntnisse im Theorieteil und den Forschungsfragen die Inhalte der Interviews thematisch in 4 Hauptkategorien zusammengefasst. Diesen Hauptkategorien wurden im Zuge der Auswertung entsprechende Subkategorien zugeordnet. Wie dieses Kategoriensystem aussieht, wird im nächsten Punkt erläutert. Im darauffolgenden Codierprozess wurde jeder relevante Textabschnitt einer Hauptkategorie zugewiesen (vgl. Kuckartz, 2018, S. 102). In einem zweiten Durchlauf wurden den einzelnen Subkategorien die jeweils relevanten Textabschnitte zugewiesen. Für die Forschungsfrage nicht relevante Textpassagen bleiben uncodiert. Dadurch wird der Text auf die wesentlichen Textpassagen reduziert. Durch das Vorhandensein von mehreren Subkategorien die sich wechselseitig nicht zur Gänze ausschließen, kam es bei der Codierung fallweise zu Textpassagen die sich mehreren Hauptkategorien zuordnen lassen und dadurch eine Überlappung bzw. Verschachtelung eintrat. Die Kategorien und die dazugehörigen codierten Textstellen wurden zur Weiterverarbeitung in einer Tabelle zusammengefasst. Es wurde abschließend pro Interview eine kompakte und aussagekräftige Auswertung erstellt (vgl. Kuckartz, 2018, S. 111).

Abschließend muss noch angemerkt werden, dass bei den im Anhang befindlichen Transkripten, auf Grund von unterschiedlichen Formatierungen, die Zeilennummern vom Originaltranskript abweichen. Die Auswertungen und Codierungen wurden mit dem Originaltranskript durchgeführt.

- Kategoriensystem

Für die qualitative Inhaltsanalyse ist es notwendig und wichtig ein Kategoriensystem zu formulieren. Die inhaltliche und themenorientierte Auswertung erfordert eine Bildung von Haupt- und Subkategorien. Die Entwicklung und Definition der Kategorien werden als grundlegende Elemente der Inhaltsanalyse angesehen (vgl. Kuckartz, 2018, S. 38–39). In der nachfolgenden Über-

sicht, werden sowohl die Haupt- als auch die Subkategorien tabellarisch dargestellt.

Hauptkategorie	Subkategorie
Kategorie 1: Möglichkeiten der Investition	1A Entwicklungen von Immobilieninvestitionen 1B Chancen und Risiken 1C Direkte oder indirekte Investition 1D Persönliche Perspektive
Kategorie 2: Herausforderungen bei Immobilieninvestitionen	2A Organisatorische Herausforderungen 2B Unternehmerische Herausforderungen 2C Covidbedingte Herausforderungen und Lösungen 2D Einflussnahme durch den Gesetzgeber
Kategorie 3: Rechtsformen und Besteuerungsarten	3A Themen bei der Rechtsformwahl 3B EinzelunternehmerInnen und Personengesellschaften 3C Gesellschaften mit beschränkter Haftung
Kategorie 4: Einflussfaktoren und Optimierungsmöglichkeiten	4A Entscheidungsfaktoren 4B Optimierungsansätze

Abbildung 4: Einteilung Haupt- und Subkategorien. Quelle: Eigene Darstellung

- Qualitätssicherung

Durch die systemische und regelgeleitete Vorgehensweise wird in der qualitativen Inhaltsanalyse den einschlägigen Gütekriterien Rechnung getragen. Um einen exakt definierten und abgegrenzten Sachverhalt zu untersuchen, sind bei wissenschaftlichen Arbeiten einheitliche und klar definierte Qualitätskriterien anzuwenden (vgl. Eco, 2007, S. 40–44). Relevanz, Originalität, Objektivität, Nachvollziehbarkeit, Überprüfbarkeit, Reliabilität und Validität stellen zentrale wissenschaftliche Ansprüche dar (vgl. Heesen, 2014, Kap. 3, Abb. 288 – 334.)

Durch die wertfreie und unbeeinflusste Durchführung, Auswertung und Interpretation des Forschungsthemas, wird eine unverfälschte Darstellung gewährleistet. Der Weg zum Erkenntnisfortschritt wird nachvollziehbar dokumentiert und durch die Angabe von Quellenbelegen prüfbar. Durch die entsprechende Anzahl der ExpertInneninterviews erhöht sich zuverlässig die Qualität und es wird damit dem Gütekriterium Validität Rechnung getragen.

Die ExpertInneninterviews sind definiert über die spezielle Zielgruppe der Befragten und über das besondere Forschungsinteresse an Spezialwissen das als besondere Art von Wissen bestimmt ist. Es wurde in einer eigenen Liste möglicher InterviewpartnerInnen ausgewählt und danach entschieden welche Personen als ExpertInnen behandelt werden sollen (vgl. Helfferich, 2019, S. 670–671).

Die Einhaltung von Standards bei der Entwicklung des Interviewleitfadens gewährleistet eine Replizierbarkeit der wissenschaftlichen Untersuchung (vgl. Kruse, 2014, S. 222, 266). Durch diese, nach wissenschaftlichen Regeln und Vorgaben, faktenbasierende Durchführung, wird die Qualität der Masterarbeit sichergestellt.

7. ERGEBNISDARSTELLUNG DER EMPIRISCHEN ARBEIT

- Grundlagen

Als Kategorien der Analyse wurden im Rahmen des kombinierten induktiven und deduktiven Verfahrens fünf Aspekte identifiziert, die zur Bearbeitung der Forschungsfrage relevant sind. Dies wären zum einen die Möglichkeiten der Investition, die sich für InvestorInnen bei der Immobilieninvestition ergeben, die Herausforderungen bei Immobilieninvestitionen, mit denen in diesem Kontext zu rechnen ist und die bewältigt werden müssen, weiterhin die in diesem Zusammenhang relevanten Rechtsformen und Besteuerungsarten, die Einflussfaktoren, von denen eine Investitionsentscheidung abhängig ist und die ebenso in dieser Kategorie zusammengefassten Optimierungsmöglichkeiten für Immobilieninvestitionen, die eventuell auftretende Probleme löst.

Als Unterkategorien im Bereich der Möglichkeiten wurden die Entwicklungen von Immobilieninvestitionen allgemein, sowie konkret in diesem Zusammenhang auftretenden Chancen und Risiken identifiziert. Auch wurden in dieser Kategorie die Möglichkeit der direkten und indirekten Investition sowie die persönliche Perspektive erkannt. Als Unterkategorien der Herausforderungen lassen sich organisatorische Herausforderungen, unternehmerische Herausforderungen sowie covidbedingte Herausforderungen und Lösungen und die Einflussnahme durch den Gesetzgeber beschrieben. Unterkategorien der Rechtsformen und Besteuerungsarten sind im Wesentlichen die Themen bei der Rechtsformwahl, die Besteuerung der EinzelunternehmerInnen und Personengesellschaften sowie die Besteuerung der Gesellschaften mit beschränkter Haftung. In den letzten Kategorien der Einflussfaktoren und Optimierungsmöglichkeiten werden Entscheidungsfaktoren und Optimierungsansätze als Unterkategorien abgebildet.

Zu betonen ist dabei, dass es zwischen diesen Kategorien, wie bei qualitativen Erhebungen nicht ungewöhnlich, gewisse Überschneidungen gibt. Dies gilt insbesondere für die Kategorien der Möglichkeiten bzw. Herausforderungen einerseits und der Rechtsformen und Einflussfaktoren andererseits. Eine aktuelle oder grundsätzliche Herausforderung etwa im Bereich der organisatorischen Herausforderung wird logischerweise auch zu den Faktoren zählen, von denen eine unternehmerische Herausforderung, oder eine

Investitionsentscheidung abhängt. Sofern sich Kategorien überschneiden, werden die entsprechend kodierten Äußerungen unter beiden Gesichtspunkten diskutiert, wobei gegebenenfalls im Text auf die jeweils relevantere Kategorie verwiesen wird.

7.1. Kategorie 1: Möglichkeiten der Investition

- Subkategorie 1A: Entwicklungen von Immobilieninvestitionen

Im Rahmen der strukturierten Interviews wurde zunächst die Frage aufgeworfen, wie es um die Investitionsperspektiven sowie die Vor- und Nachteile von Immobilieninvestitionen im Allgemeinen sowie von Wohnimmobilien beziehungsweise Gewerbeimmobilien im Besonderen derzeit bestellt ist. Dabei wurde von den meisten befragten ExpertInnen betont, dass derzeit die Lage für eine Investition eher als günstig zu beurteilen ist. IP9 hält einen seit 2008 anhaltenden Boom bei Immobilieninvestitionen quer durch alle Assetklassen und alle Investorenkategorien fest (IP9, Z. 39–42). Derzeit ist es sehr einfach, sich an Immobilien zu beteiligen oder solche zu erwerben, da Kredite mit annähernd 0 % vergeben werden. IP2 meint hierzu beispielsweise, dass derzeit ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren die Investitionsperspektiven begünstigt. Die Nullzinspolitik sei ein wesentlicher Faktor, auch bei privaten GeldgeberInnen sei entsprechend eine hohe grundsätzliche Kreditbereitschaft gegeben, und die Covid-Krise sei ein weiterer treibender Aspekt, da viele Unternehmen mit hohen Geldreserven in einer Art Panikreaktion versuchten, ihre Reserven in der als sicher geltenden Anlagereform der Immobilien unterzubringen. Dies treibe den Markt weiter an und nach der Krise sei ein fortgesetzter Boom zu erwarten (IP2, Z. 36–38). Österreich wird zudem als sehr sicheres, stabiles Investitionsland angesehen, in welchem keine politischen Erdbeben in Hinsicht auf steuerliche Belastung oder Regulierung des Marktes zu erwarten sind.

Diese Dynamik erleichtert die Fremdfinanzierung enorm und stellt einen wesentlichen Faktor der Möglichkeiten einer Investition dar. Hinzu kommt vor allem im Bereich indirekter Investitionen, konkret beim Bauherrenmodell, dass ein politischer Wille besteht, solche Investitionen zu fördern. Zwar sind die Renditen im Immobilienbereich in der Regel auf den ersten Blick deutlich niedriger als am Kapitalmarkt, jedoch betonen die InterviewpartnerInnen übereinstimmend, dass durch den Wert der Immobilie selbst immer zumindest eine

Inflationssicherung gegeben sein dürfte und man durch die in aller Regel zu erwartende Wertsteigerung der Immobilie selbst beim Verkauf derselben in den meisten Fällen eine ähnliche Rendite wie bei Aktieninvestitionen zu erwarten hat. In besonders günstigen Lagen kann diese sogar deutlich höher sein (IP10, Z. 132).

- Subkategorie 1B: Chancen und Risiken

Ein zentraler Vorteil ist also die Wertbeständigkeit: „Durch die Immobilie und die Eintragung im Grundbuch [...] hat man doch eine sehr hohe Sicherheit, dass das Kapital zumindest erhalten bleibt“ (IP3, Z. 56–58).

Die Möglichkeit einer Blase besteht zwar theoretisch, jedoch betont IP7 (Z. 43–46) dass sofern kein „Börsen- bzw. Wirtschaftskrach oder Wirtschaftseinbruch [bevorsteht], dann rechne ich jetzt nicht damit, dass die Immobilien stark in ihrem Preis sinken werden. Was ich mir aber vorstellen könnte wäre, dass die Preise eventuell mehrere Jahre hinweg nicht mehr steigen“. Zumindest die Perspektive der Werterhaltung ist also mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit gegeben. Weiterhin ist natürlich zwischen Investitionen in Wohnimmobilien und Gewerbeimmobilien zu unterscheiden. Hierbei gehen die befragten InterviewpartnerInnen überwiegend davon aus, dass derzeit eher in Wohnungen investiert werden sollte. Im Bereich der Gewerbeimmobilien sind derzeit lediglich bestimmte Objekte, vor allem Lagerhallen, interessant, welche aufgrund der sich verändernden Wirtschaftslage durch die Pandemie in Zukunft verstärkt nachgefragt werden dürften. Auch kann es sich lohnen, solche Objekte in gebrauchtem Zustand zu übernehmen, da die Sanierungskosten geringer sind als bei Wohnimmobilien (IP2, Z. 214–217).

Lagerobjekte sind auch deswegen interessant, weil sie sehr flexibel sind und sich bei Bedarf in kleinere Einheiten zerlegen lassen, zudem sind die Baukosten sehr niedrig, beziehungsweise bei einer Übernahme auch die Sanierungskosten (IP4, Z. 83–86).

Als besonders günstige Form der Investition nennt IP2 die Altbauwohnung, welche im Verhältnis von Kosten und Rendite sehr günstig ist und außerdem bei Reparaturen steuerlich begünstigt wird: „Durch den günstigen Kauf und dem geplanten Reparaturbedarf liegt man vom Kapitaleinsatz unter einer Neubauwohnung und kann sich die Großreparatur auf 15 Jahre verteilt von der Steuer in Abzug bringen“ (IP2, Z. 220–225).

- Subkategorie 1C: Direkte oder indirekte Investition

Grundsätzlich betonen alle befragten InterviewpartnerInnen übereinstimmend, dass zwischen direkten und indirekten Investitionsformen unter Berücksichtigung des Einzelfalls abgewogen werden muss, da beide Investitionsmöglichkeiten Vor- und Nachteile aufweisen, derer sich die einzelne InvestorInnen bewusst werden müssen. Grundlegend wird betont, dass die zentralen Möglichkeiten einer direkten Investition darin bestehen, dass man eine ideale langfristige Vorsorge für die eigene Zukunft hat, es besteht vor allem bei leicht zu vermietenden Vorsorgewohnungen im Bereich von 40-50 Quadratmetern die Möglichkeit, entweder durch Vermietung ein laufendes, arbeitsfreies Einkommen zu schaffen oder durch Veräußerung einen Gewinn zu erzielen. Damit kann sowohl die eigene Pension gesichert werden als auch für eventuelle Nachkommen eine Wohnung zum persönlichen Gebrauch (etwa während des Studiums) gesichert werden. Wird die Wohnung an Nachkommen oder andere Familienmitglieder weitergegeben, bietet dies nach Aussage der InterviewpartnerInnen unter Umständen auch steuerliche Vorteile, hierauf soll im Rahmen der dritten Kategorie jedoch noch gezielter eingegangen werden.

Ob eine direkte oder indirekte Investition angestrebt werden sollte, ist dabei davon abhängig, „ob [...] eine Eigenkapitalbasis [...] vorhanden ist oder ob [...] mit Krediten finanziert werden soll, also teilweise mit Bankverbindlichkeiten ausgestattet sein soll“ (IP1, Z. 86–88). Grundsätzlich ist es bei kleineren Investitionen ratsam, sich eher indirekt zu beteiligen, da das notwendige Eigenkapital für eine Direktinvestition nicht gegeben und eine Direktinvestition, die fast ausschließlich mit Fremdkapital finanziert wird, aufgrund des damit verbundenen sehr hohen Risikos nicht nachhaltig ist. Hiervon können jedoch Ausnahmen bestehen, wenn man Immobilien in Toplagen zu günstigen Konditionen erwirbt, die innerhalb von relativ kurzer Zeit stark im Wert steigen. IP10 berichtet hierzu von einer Situation, in der eine KollegIn eine Büroimmobilie im 1. Wiener Gemeindebezirk für den Preis von 1,3 Millionen kaufte. Dies wurde aufgrund der günstigen Lage und des vergleichsweise preiswerten Kaufangebots zu fast 100 % fremdfinanziert. Solche Investitionen sollten aber nur mit entsprechender Expertise getätigt werden (IP10, Z. 130–133).

Grundsätzlich ist es im Fall kleinerer Summen (fünfstelliger bis niedriger sechstelliger Beträge) eher ratsam, über eine Beteiligung an einer Gesellschaft indirekt zu investieren. Indirekte

Investitionen bieten zudem den Vorteil, deutlich flexibler zu sein. Ein Exit durch Wiederverkauf der Anteile kann in wesentlich kürzeren Zeiträumen erfolgen, als dies bei einer Direktinvestition realistischerweise je der Fall sein könnte (IP2, Z. 186–190).

Die Vorteile solcher indirekter Investitionen bestehen vor allem darin, dass der Bürokratie- und Verwaltungsaufwand für die InvestorInnen entfällt. Man beteiligt sich und erhält einmal im Jahr eine Ausschüttung eines Anteils am Gesamtgewinn der Gesellschaft. Allerdings geht mit dieser stillen Beteiligung natürlich kein Nutzungsrecht einer konkreten Wohnung einher.

Bei sehr hohen Investitionssummen wiederum empfiehlt sich dann wieder eine überwiegend indirekte Investition, abgesehen von einigen wenigen Objekten, welche man möglicherweise auch privat nutzt beziehungsweise für die Nachkommen hält. IP 1 äußert sich hierzu wie folgt: „man [hat] wahrscheinlich auch nicht die Zeit hat, sich mit 15 Mietern von 15 Eigentumswohnungen über das ganze Monat zu beschäftigen [...] man muss die ganzen Abrechnungen machen ja, Betriebskostenabrechnungen, Heizkostenabrechnungen, man hat vor allem in den Großstädten das Problem im Mietsrechtsgesetz.“ (IP1, Z. 350–357)

- Subkategorie 1D: Persönliche Perspektive

Eine direkte Investition (sofern ein ausreichendes Maß an Eigenkapital gegeben ist) hat natürlich den sehr zentralen Vorteil, dass die Immobilie selbst genutzt werden kann. Diese Investitionsform macht natürlich vor allem dann Sinn, wenn man eigene Nutzung jetzt oder in der Zukunft, entweder für die eigene Person oder für Familienmitglieder beabsichtigt. IP2 nennt hierzu die grundsätzliche, krisenbeständige Werthaltigkeit dieser praktisch nutzbaren Investition und des damit verbundenen Besitzes von Grund und Boden (IP2, Z. 103–106). IP6 spricht ausführlich über die Möglichkeit, durch die Gründung separater GesbRs, an denen beide Ehepartner unterschiedlich große Anteile haben, sowohl beide PartnerInnen langfristig abzusichern als auch für beide Rechtssubjekte in die Kleinunternehmerregelung zu fallen (IP6, Z. 446–451). Immobilien stellen somit eine Art „Bausparvertrag“ dar, bei dem man nicht viel falsch machen kann, wenn man einige grundlegende Aspekte beachtet (IP8, Z. 168–170).

IP4 führt weiterhin aus, dass durch den Erwerb von Immobilien bei Direktinvestition auch entweder eine gesicherte Unterkunft oder aber ein steuerfreies Einkommen für die eigenen Nachkommen erzielt werden kann, was beispielsweise für finanzielle Absicherung während des

Studiums sorgt (IP4, Z. 249–255). Auf die Spezifika dieser Möglichkeiten soll im Kapitel zu den Rechtsformen und Besteuerungsarten noch näher eingegangen werden.

7.2. Kategorie 2: Herausforderungen bei Immobilieninvestitionen

- Subkategorie 2A: Organisatorische Herausforderungen

Mit Investitionen in Immobilien sind jedoch auch zahlreiche Herausforderungen und Risiken verbunden. Hierzu sind zunächst organisatorische Herausforderungen zu nennen, die oft von der Rechts- und Organisationsform abhängig sind. Gründet man beispielsweise gemeinsam mit GeschäftspartnerInnen eine Personengesellschaft, so ist damit zu rechnen, dass Interessensgegensätze auftreten. Durch den langfristigen Charakter von Immobilieninvestitionen kann dies erst Jahre oder Jahrzehnte nach Beginn des Unterfangens auftreten und ist zu Beginn nicht unbedingt absehbar. Beispielsweise kann es vorkommen, dass ein Beteiligter kurzfristig Gewinne maximieren will, andere hingegen eher die langfristige Perspektive der Investition im Blick hat. Dies kann beispielsweise Entscheidungen zu Umbauten, Renovierungen etc. beeinflussen und birgt enormes Spaltpotenzial. Dazu betont IP1 (Z. 405–417) dass es, falls keine Einigung erzielt wird, häufig zu einer Teilungsklage kommt. Hierbei besteht das Risiko, dass im Extremfall die gesamte Immobilie verkauft werden muss, da es häufig nicht möglich ist, einzelne Wohnungen herauszuparifizieren. Durch die entsprechenden Kosten des Rechtswegs sowie möglicherweise Zuschüsse im Fall nicht ausreichender Rücklagen, um vor dem Verkauf anstehende Reparaturen durchzuführen, ist dies mit enormen Schwierigkeiten für alle Beteiligten verbunden.

Weitere organisatorische Herausforderungen bestehen vor allem, wenn neu gebaut werden soll, sowie insbesondere im Bereich von Gewerbeimmobilien, im Zusammenhang mit Betriebsprüfungen, Umweltverträglichkeitsbescheinigungen, Bauverordnungen und dergleichen. Solche Verfahren können unter Umständen Jahre dauern und sind, wie IP1 betont, für den Laien nur schwer zu überblicken. Für bestimmte Gewerbeimmobilien, etwa Hotels, aber auch gastronomische Betriebe, Seilbahnen oder andere Freizeitprojekte, ist auch mit Gegenwehr aus der Bevölkerung etwa in Form von Bürgerinitiativen zu rechnen. Hier müssen Aspekte des Dialogs mit den Anwohnern sowie der Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit

von vornherein mitbedacht und eingeplant werden, ebenso die unter Umständen jahrelange Dauer solcher Erwägungen und Auseinandersetzungen (IP1, Z. 767–786).

- Subkategorie 2B: Unternehmerische Herausforderungen

Unternehmerische Risiken bei der Investition in Immobilien entstehen den InterviewpartnerInnen zufolge zunächst bei der Auswahl des passenden Objekts. Die sogenannten ‚drei wichtigsten Kriterien‘ bei der Auswahl lauten „Lage, Lage, Lage“ (IP1, Z. 130), wobei die Qualität der Lage sehr starken Schwankungen unterworfen ist, wie ebenfalls sehr häufig in den Interviews betont wird. Das zentrale Problem hierbei liegt darin, dass diese Schwankungen von nicht sachkundigen Personen praktisch nicht eingeschätzt werden können und selbst Sachverständige nicht alle zukünftigen Entwicklungen überblicken können. Dies stellt vor allem bei Gewerbeimmobilien ein Risiko dar, wo einerseits zu beobachten war, dass früher äußerst attraktive Innenstadtlagen massiv an Wert verloren haben und Randlagen interessanter wurden. Hinzukommen wird, nicht zuletzt im Zusammenhang mit dem durch die Covid-19-Pandemie verstärkten Trend zum Home Office, eine verringerte Nachfrage nach Büroimmobilien.

Auch bei Wohnimmobilien besteht jedoch das Risiko, dass sich die Lagebedingungen ändern. Wo beim Kauf der Immobilie noch ein schöner Ausblick auf freies Feld oder Wald bestand, kann sich fünf Jahre später ein neues Hochhaus oder eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße befinden. Dies stellt sowohl in attraktiven A-Lagen als auch in Randlagen im Speckgürtel ein enormes Risiko dar, da eine solche Entwicklung natürlich mit massivem Wertverlust verbunden ist (IP8, Z. 329–335). Dieses Risiko lässt sich vor allem bei indirekten Investitionen durch Diversifizierung minimieren, bei direkter Investition hingegen hat man häufig ein starkes „Klumpenrisiko“, man investiert in ein oder zwei bestimmte Objekte und hofft darauf, dass diese sich günstig entwickeln. Wenn sich dann die Lagebedingungen negativ entwickeln, ist es sehr schwer, diesen Nachteil auszugleichen (IP9, Z. 218–227).

Als häufigstes und mitunter stärkstes unternehmerisches Risiko lassen sich Probleme mit den Mietern identifizieren, wobei dies zumindest bei direkten Investitionen auch noch zusätzlich eine organisatorische Herausforderung darstellt. Bei Zahlungsunfähigkeit eines Mieters werden die Einnahmen wegfallen, vor allem bei Wohnimmobilien dauert es mitunter sehr lang, eine fällige Räumung auch tatsächlich durchzusetzen. Bei Gewerbeimmobilien ist dies in der Regel

rascher möglich, jedoch kann es hier sehr lange dauern, bis ein Nachmieter gefunden ist. Das Risiko des zeitweise völligen Ausfalls von Einnahmen muss einkalkuliert werden (IP2, Z. 72–86). Im Bereich der Wohnimmobilien ist zudem das Risiko von Mietnomaden gegeben. Diese tatsächlich hinauszuklagen kann sehr lange dauern, neben Verlust von Einnahmen besteht auch das Risiko, dass Mietnomaden Schäden an der Substanz hinterlassen, die dann aufwändig saniert werden müssen. IP4: „Zuerst schaut alles noch schön aus und ich bekomme eine sehr sehr gute Miete, manchmal aber nicht einmal einen Monat lang, das ist dann der Worstcase. Bis ich diesen Mietnomaden aus meinem Eigentum rausgebracht habe, hat er schon enormen Schaden angerichtet“ (IP4, Z. 57–60).

Bei indirekten Investitionen besteht das Risiko, betrogen oder zumindest in die Irre geführt zu werden. Man hat in diesem Bereich selbst natürlich keinen direkten Zugriff auf das Investitionsobjekt, und diejenigen, die diesen Zugriff haben, können tendenziell eher auf den eigenen Vorteil als den der indirekten InvestorInnen bedacht sein. IP6 äußert sich dahingehend, in diesem Bereich bereits schlechte Erfahrungen gemacht zu haben: „Das ist in der Vergangenheit immer wieder vorgekommen, dass die Gesellschaften ausgelutscht haben und die sich selbst bereichert haben. Da fehlt mir ein bisschen das Vertrauen.“ (IP6, Z. 149–151).

Zudem besteht das Risiko, vor allem bei vermeintlichen Schnäppchen im ländlichen Bereich, nachhaltige Verluste zu machen, also keinen Mietzins durchsetzen zu können, der Betriebskosten, Abschreibung und Fremdkapitalfinanzierung deckt. Hier gerät man dann, je nach Rechtsform, sehr schnell in den Bereich der Liebhabereiverordnung, da ein Versuch, positives Einkommen mit negativen Mieteinkommen zu subventionieren, vom Gesetzgeber nicht anerkannt wird. Die genauen Risiken unterscheiden sich hier jedoch noch einmal erheblich je nach Rechtsform beziehungsweise Besteuerungsart und sollen daher unter dieser Kategorie genauer erläutert werden (IP1, Z. 552–556).

- Subkategorie 2C: Covidbedingte Herausforderungen und Lösungen

Die Covid-Krise hat die Situation am Immobilienmarkt massiv beeinflusst. Bezüglich der aktuellen Situation im Kontext der Pandemie und ihrer Folgen müssen als unternehmerische Risiken einerseits die Teuerung von Baustoffen und damit verbunden steigende Preise von Neubauprojekten berücksichtigt werden. Damit verbunden sind, wenn indirekt investiert wurde, ein Stau in der Projektentwicklung und sinkende Rendite, wenn man direkt in ein

Neubauprojekt investiert hat, trägt man natürlich alle damit verbundenen Risiken und Kosten selbst. Es ist auch nicht möglich, Projekte auf unbestimmte Zeit zu pausieren, weil Genehmigungen unter Umständen zeitlich befristet sind (IP1, Z. 840–849). Aufgrund der derzeit sehr hohen Baukosten rät IP4 dazu, derzeit eher keine Neubauprojekte in Angriff zu nehmen (IP4, Z. 112–118).

Jedoch auch im laufenden Betrieb bestehen Herausforderungen für Gewerbeimmobilien. Selbst bei Gewerbeimmobilien, die sehr gut vermietbar sind, sich in hervorragenden Lagen befinden, kann es so sein, dass der derzeitige Mieter das covidbedingt nicht nutzen hat können, entsprechend muss man mit Mietausfällen rechnen. Das ist ein Problem, welches für A-Lagen bisher völlig unbekannt war und viele Immobilienbesitzer sehr unvorbereitet getroffen haben (IP3, Z. 763–770).

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass pandemiebedingt gewachsene Phänomene wie verstärkte Hinwendung zu Home-Office und Internethandel bleiben werden. Dies kann zum Problem werden, wenn man in die ‚falschen‘ Gewerbeimmobilien investiert, bei richtiger Einschätzung des Marktes aber auch eine Chance darstellen, Zu erwarten ist hier etwa eine Verschiebung zulasten von Büroimmobilien und zugunsten von Lagerhallen und Logistikzentren (IP2, Z. 84–86).

- Subkategorie 2D: Einflussnahme durch den Gesetzgeber

Als weitere Herausforderung ist das Risiko staatlicher Interventionen zu nennen. Steuererhöhungen stellen hier noch ein relativ kalkulierbares Problem dar; ein Beispiel stellt die Immobilienertragssteuer dar, die erst vor wenigen Jahren von 25 auf 30 % erhöht wurde (IP2, Z. 758–760). Dies stellt zwar einen erheblichen Wettbewerbsnachteil dar, die Steuer lässt sich jedoch teilweise minimieren oder umgehen; hierzu siehe auch die genaueren Ausführungen in der folgenden Kategorie. Dennoch können Steuererhöhungen auf lange Sicht zum Problem werden, vor allem, da dies aus politischer Sicht ein sehr interessantes Feld der Besteuerung darstellt. Nachdem in Österreich sehr viel Vermögen in Immobilien gebunden ist (IP7, Z. 832–834) kann man sich dem nicht entziehen, es besteht das Risiko, dass hier in weiterer Folge immer höhere Besteuerungen und neue Formen eingeführt werden (IP8, Z. 101–104).

Problematischer hingegen sind Versuche, wie etwa in Berlin den Markt zu regulieren und preisliche Obergrenzen festzusetzen. In dieser Hinsicht ist beispielsweise der (vorerst gescheiterte) Versuch der Berliner Landesregierung zu nennen, eine Mietpreisobergrenze pro Quadratmeter festzusetzen. Solche nicht kontrollierbaren und häufig auch nur bedingt absehbaren politischen Programme stellen natürlich für InvestorInnen ein enormes Risiko dar. Dazu IP8: „wenn mir diese Rendite durch staatliche Beschränkungen gekappt wird, dann werde ich natürlich als Immobilienbesitzer danach trachten trotzdem noch einen Gewinn zu machen bzw. trotzdem meine Ratenverpflichtungen zu erfüllen, weil das ja meist zum Großteil kreditfinanziert ist. In der Folge werde ich versuchen in anderen Bereichen zu sparen. Das ist natürlich ein wesentlicher Nachteil, wenn man diese steuerliche Willkür der Gesetzgebung einfließen lassen muss.“ (IP8, Z. 106–110).

Erhebliche steuerliche Unterschiede bestehen vor allem in sehr hohen Investitionsbereichen. Dies wird IP3 zufolge auch nach der bevorstehenden Senkung der Körperschaftssteuer so bleiben, da die Senkung um 1-2 % für kleinere Beträge nicht so relevant sein werden, dass sich eine Umgründung lohnen würde (IP3, Z. 212–215). IP8 meint hingegen, dass sich im Fall einer Steuersenkung eine Änderung der Rechtsform unter Umständen durchaus lohnen kann. In solchen Fällen wäre eine Berechnung anzustellen, wie lange es dauert, um Einmalkosten wie Grunderwerbsteuer, Grundbuchseintragungsgebühr und Kaufvertragserrichtungskosten durch eine günstigere Besteuerung wettzumachen. IP8: „Meist ergibt sich ein Faktor von 6-10 Jahren, [worauf] dann die Überlegung die Änderung durchzuführen von der Entscheidung der UnternehmerInnen abhängig ist.“ (IP8, Z. 689–691).

7.3. Kategorie 3: Rechtsformen und Besteuerungsarten

- Subkategorie 3A: Themen bei der Rechtsformwahl

Bei der Diskussion der Rechtsformen im Rahmen der Interviews hat sich die Besteuerung als einziges für die Praxis relevantes Kriterium herauskristallisiert, Unterschiede etwa im Bereich der Haftung sind den InterviewpartnerInnen zufolge kaum je relevant. Zwar bestehen solche Unterschiede (EinzelunternehmerInnen haften immer mit ihrem gesamten Vermögen. Die Kapitalgesellschaft haftet nur mit ihrem eigenen Kapital und die InvestorInnen oder

GesellschafterInnen haften grundsätzlich nur mit ihrer Stammeinlage), jedoch sind diese in der Praxis wenig interessant, da ja die Immobilie selbst für die Fremdkapitalgeber ohnehin eine Sicherheit darstellt und zudem gerade bei GmbHs mit hohem Fremdkapital vom Hauptgesellschafter üblicherweise über die GmbH hinausgehende Haftungszusagen verlangt werden (IP7, Z. 304–312). Zudem ist die beschränkte Haftung „kein Freibrief, [...] auch der Geschäftsführer hat eine gewisse Haftung, wenn er nicht ordnungsgemäß handelt und gewisse Fehler macht oder gewisse Handlungen unterlässt. Dann könnte eine Geschäftsführerhaftung daraus entstehen.“ (IP8, Z. 465–468)

Aus diesem Grund befasst sich diese Kategorie nur mit den Unterschieden in der Besteuerungsform, die diesen jeweiligen Rechtsformen zugrunde liegen. Als relevant angesehen werden hier nur die Formen der EinzelunternehmerInnen, Personengesellschaft und GmbH. Andere Formen, etwa Stiftungen, spielen laut den InterviewpartnerInnen für die Praxis keine wesentliche Rolle. So etwa IP7: „, aktuell rate ich grundsätzlich nicht zu Stiftungen, weil aus meiner Sicht die Kosten sehr hoch sind, ich sehr unflexibel bin und die steuerlichen Vorteile kaum mehr vorhanden sind. Das würde ich nur dann raten, wenn es wirklich darum geht, großes Vermögen, vielleicht für mehrere Generationen anzulegen.“ (IP7, Z. 189–192). Solche Formen kommen nur dann in Frage, wenn erstens mehrere Millionen auf mehrere Generationen hinaus angelegt werden sollen und zweitens die Erben in ihrer Handlungsfähigkeit gezielt eingeschränkt werden sollen. In der Praxis werden solche Erwägungen die meisten InvestorInnen nicht betreffen.

Die Besteuerung stellt also eines der wichtigsten Kriterien bei der Planung einer Immobilieninvestition dar, dies wird von allen InterviewpartnerInnen gleichmäßig betont. IP1 sieht diese etwa gar als deutlich wichtiger als Haftungsfragen an: „das wichtigste Kriterium wäre für mich die Steuer, die Haftung jetzt nicht [...] ich glaube das einzige Wesentliche in dem Punkt [ist] die Steuer, die laufende Besteuerung, die Finale Besteuerung beim Exit“ (IP1, Z. 458–461). Welche Steuern in welcher Höhe anfallen, hängt dabei von der Rechtsform ab. Von besonderer Wichtigkeit ist hierbei, dass nicht allgemein gesagt werden kann, welche Rechtsform günstiger ist, sondern dies für jeden Einzelfall genau geprüft werden muss.

Betont wird von den InterviewpartnerInnen in diesem Zusammenhang auch, dass die Wahl der Investitionsform schon allein deswegen sorgfältig geplant werden muss, weil ein späterer

Wechsel der Rechtsform in der Regel mit sehr hohen Kosten verbunden ist. Jede Änderung, sofern sie nicht über das Umgründungssteuerrecht läuft, verursacht Kosten, die dann wieder eingeholt werden müssen. Grundsätzlich wird ebenfalls weitgehend übereinstimmend von allen InterviewpartnerInnen betont, dass die zwei vorherrschenden Formen die Investition als natürliche Person beziehungsweise im Rahmen des Betriebsvermögens als Kapitalgesellschaft einerseits und die GmbH andererseits darstellen. Diese beiden Modelle unterscheiden sich in der Besteuerung auf den ersten Blick erheblich.

Zunächst fällt beim Erwerb der Immobilie die Grunderwerbssteuer an. Diese ist unabhängig von der Rechtsform zu entrichten, wobei es im Fall einer Umgründung gewisse Vergünstigungen gibt. Im privaten Bereich oder als Personengesellschaft fallen die Einnahmen im laufenden Betrieb (Vermietung) unter die Einkommenssteuerregelung, der Verkauf einer Immobilie wird mit 30 % Immobilienertragssteuer besteuert. In der GmbH fallen lediglich 25 % Körperschaftssteuer an, eine Immobilienertragssteuer wird hier nicht fällig. Sollen jedoch die Gewinne aus der GmbH für die persönliche Verwendung abgeschöpft werden, wird Kapitalertragssteuer fällig. Durch diese doppelte Besteuerung kommt man auf einen effektiven Steuersatz von 46,2 %, wodurch sich der praktische Unterschied für die meisten Investorinnen in Grenzen halten wird. Entsprechend betont IP1, dass „ein normalsterbliche[r] InvestorIn [...] bis 50 % [Steuer] in Kauf nehmen müssen, da werden wir nicht drum herumkommen“ (IP1, Z. 635–636).

Dies erklärt, warum keine allgemein gültige Aussage über das ‚passendere‘ Steuermodell getroffen werden kann. Wenn allgemein eher geringere Einkünfte bestehen, dann dürfte der Zugang über die Einkommenssteuer günstiger sein, da hier eine Staffelung vorliegt. Bei einem niedrigen übrigen Einkommen wäre also das Einzelunternehmen der GesmbH vorzuziehen. Der steuerliche Einkommensteuer-Stufentarif ist in den unteren Bereichen niedriger, hingegen ist ab dem ersten Euro in der GMBH mit einer Steuerlast von 25 % zu rechnen. Damit ist ein Nachteil gegeben, sofern man vom Stufentarif der Einkommenssteuer profitieren könnte (IP2, Z. 204–213).

Vor allem, wenn ein allgemein hohes Einkommen vorliegt und somit von der Staffelung nicht profitiert werden kann, sowie insbesondere bei hohem Fremdkapitaleinsatz (und damit auch bei der Investition in Gewerbeimmobilien im Besonderen, da hier mit höherer

Fremdkapitalquote gerechnet werden muss) die Form einer GmbH wahrscheinlich günstiger. Zu bedenken ist hierbei aber, dass die Gründung und der Betrieb der GmbH mit höheren Kosten verbunden sind, daher sollte dies vorab genau durchgerechnet werden (IP2, Z. 208–210).

Unterschiede zwischen den Rechtsformen bestehen auch im Bereich der Abschreibung, doch auch hier sind diese eher klein. §28 Absatz 2 für den Vermieter im privaten Bereich entspricht §4 Absatz 7 im betrieblichen Bereich im Wesentlichen deckungsgleich (IP6, Z. 403–405). Bei Instandsetzungen und Reparaturen ist im außerbetrieblichen Bereich, sprich Vermietung, eine zwingende Verteilung auf 15 Jahre vorgesehen und im betrieblichen Bereich gemäß § 4 Abs. 7 EStG. gibt es diese ebenso, wenn die im Anlagevermögen befindlichen Gebäudeteile zu Wohnzwecken vermietet werden. Anders ist es bei Instandhaltungen und Instandsetzungen bei betrieblich genutzten Immobilien, diese werden unter dem Oberbegriff Erhaltungsaufwand zusammengefasst und können sofort abgeschrieben werden (IP3, Z. 660–666). Bei Großreparaturen und Einbauten, beispielsweise ein Lift wird eingebaut, ist dieser auf eine separate Nutzungsdauer als Herstellungsaufwand über die Nutzungsdauer des Gebäudes abschreibbar. Dies gilt unabhängig von der Rechtsform.

- Subkategorie 3B: EinzelunternehmerInnen und Personengesellschaften

Personengesellschaften, die steuerlich denselben Regelungen unterliegen wie EinzelunternehmerInnen, sind vor allem im Familienverband sinnvoll. Da die PartnerInnen beziehungsweise die eigenen Kinder jeweils separat besteuert werden, ist es möglich, diese höheren Anteile an der Personengesellschaft zu überschreiben, damit sie vom jeweils niedrigeren Einkommenssteuersatz profitieren können. Hierbei kommt es etwa in Frage, dass die Person mit dem höheren Einkommen 30 % der Anteile hält und die andere 70 %. In solchen Fällen ist es möglich, für zwei separate Immobilien zwei unterschiedliche GesbRs zu gründen, an denen wie gesagt beide PartnerInnen unterschiedlich große Anteile halten.

Sofern man Kinder hat, kann man, wenn diese volljährig sind, Kommanditanteile an diese übertragen. Da die volljährigen Kinder separate Rechtssubjekte sind und somit separat besteuert werden, können diese aus den an sie übertragenen Immobilien bis zu 11.000 € jährlich steuerfreies Einkommen beziehen, welches beispielsweise zur Finanzierung des Studiums genutzt werden kann. Auch eine persönliche Nutzung ist natürlich möglich. Ebenso kann man ein sogenanntes Fruchtgenussrecht eintragen, in diesem Fall verbleibt das Eigentum

zwar bei den Eltern, die Mieteinnahmen gehen jedoch an die Kinder über und sind wiederum bis zur Freibetragsgrenze steuerfrei. Eine Grunderwerbssteuer fällt hierbei nicht an, sofern nicht mehr als 95 % der Anteile verschoben werden (IP4, Z. 240–255).

Bei kürzerer Haltedauer, wenn also wirklich vor allem auf die Wertsteigerung einer Immobilie spekuliert wird und dies in einem Zeitrahmen von unter 10 Jahren, ist aus steuerlichen Gründen IP7 zufolge ebenfalls die Investition als Privatperson zu bevorzugen. Auf solche kurzen Zeiträume gerechnet sind 30 % Immobilienertragssteuer deutlich günstiger als die kombinierten 46,2 % aus Körperschaftssteuer und Kapitalertragssteuer, entsprechend ist die EinzelunternehmerInnensituation zu bevorzugen (IP7, Z. 260–267).

Es bestehen einige Ausnahmeregelungen und gewisse legale Tricks, die man vor allem als EinzelunternehmerIn oder in einer Personengesellschaft kennen sollte, um Steuern zu sparen. Eine dieser Regelungen ist die sogenannte Hauptwohnsitzbefreiung. Hat man eine Immobilie 2 Jahre lang als Hauptwohnsitz genutzt, kann man diese steuerfrei verkaufen, es fällt keine Immobilienertragssteuer an. Dies kann unter gewissen Voraussetzungen selbst bei Zinshäusern oder sogar manchen Gewerbeimmobilien funktionieren, wie IP2 betont: „Wenn das ein Zinshaus oder ein Hotel ist, dann würde ich vorher eine Parifizierung meines selbst genutzten Wohnteils vornehmen, dann kann ich auch diesen Teil mit der Hauptwohnsitzbefreiung steuerfrei verkaufen und müsste nur den Rest mit der Immobilienertragsteuerbelastung versteuern.“ (IP2, Z. 588–591). Bei Verkauf als EinzelunternehmerIn oder Personengesellschaft besteht zusätzlich die Möglichkeit, von der Altvermögensregelung zu profitieren. Altvermögen bedeutet, dass die jeweilige Immobilie bereits vor dem 1.1.2002 mehr als 10 Jahre im Besitz war. IP6 betont, dass in diesem Fall nur die halbe Immobilienertragssteuer zu bezahlen ist, von dieser können zusätzlich noch pauschale Ausgaben abgezogen werden (IP6, Z. 570–573).

Zusammenfassend lässt sich also sagen, dass Investitionen als EinzelunternehmerIn beziehungsweise Personengesellschaft vor allem dann in Betracht kommen, wenn kein allzu hohes übriges Einkommen besteht, wenn eher Beträge von unter 500.000 € investiert werden, wenn eigene Nutzung in Betracht kommt sowie bei Investitionen im Familienverband.

- Subkategorie 3C: Gesellschaften mit beschränkter Haftung

Die GmbH kann den InvestorInnen entweder zu 100 % gehören oder mehrere Gesellschafter haben. Eine GmbH wird von den Gesellschaftern mit Geld ausgestattet und investiert dann direkt in Immobilien. (IP8, Z. 325). Die GmbH selbst ist vor allem dann anzuraten, wenn eine Investition von einem bestimmten Gewicht getätigt wird. „Da muss ich viel Fremdkapital aufnehmen, zumindest wenn die Immobilie entsprechend rentierlich ist. Wenn ich dann von meinen Überschüssen nur 25 % Körperschaftssteuer abführen muss und wenn ich die Gewinnthesaurierung verwenden kann, mein Fremdkapital rasch abzubauen, spricht das eindeutig für eine GmbH.“ (IP4, Z. 240–244)

In diesem Zusammenhang ist das Bauherr-Modell von großem Interesse. Wie zuvor betont, wird dieses Modell steuerlich begünstigt. IP1 (Z. 526–539) betont in diesem Zusammenhang etwa, dass hier Verluste zur Abschreibung geltend gemacht werden können und über diese Steuererleichterungen dann der Kredit gegenfinanziert werden kann. In anderen Modellen sind Verluste dagegen ein enormes Risiko, da man als natürliche Person Gefahr läuft, in den Bereich der Liebhaberei zu kommen, also dass der Immobilienbesitz vom Finanzamt nicht als wirtschaftlich nachhaltige Tätigkeit akzeptiert wird. Für GmbHs gilt die Liebhabereiverordnung dagegen nicht, allerdings wird eine GmbH erwartungsgemäß bei nicht abschreibbaren Verlusten über längere Zeit Liquiditätsprobleme bekommen.

GmbHs sind darüber hinaus vor allem dann interessant, wenn Gewinnthesaurierung betrieben werden soll, also die Gewinne in der GmbH verbleiben und eventuell reinvestiert werden sollen. Bei der Ausschüttung der Gewinne wäre nämlich eine erneute Versteuerung fällig (IP2, Z. 236–239).

Sind größere Investitionen geplant und wird eine GmbH gegründet, so empfiehlt sich als übergeordnete Struktur eine Holding. Dies hat den Vorteil, dass Gewinne aus den einzelnen operativen Gesellschaften in die Holding ausgeschüttet werden können, die damit dann weitere Investitionen tätigen kann. Bei der Ausschüttung der Gewinne in die Holding fallen, anders als bei der Ausschüttung an eine natürliche Person, keine Kapitalertragsbesteuerungen an (IP3, Z. 188–193).

Für Gewerbeimmobilien empfiehlt sich unter anderem immer die Form der GmbH. Gerade bei Gewerbeimmobilien ist in aller Regel mit einem Investment oder einem Ertrag zu rechnen, der weit über Bereiche hinausgeht, in denen man über einen Progressionssteuersatz nachdenkt. In diesem Bereich müsste man mit 48 % bis zu 55 % Steuersatz rechnen, selbst mit der doppelten Besteuerung (insgesamt 46,2 %) ist hier die GmbH auf jeden Fall die steuerlich günstigere Rechtsform (IP5, Z. 498–500).

Die GmbH eignet sich also vor allem bei hohem übrigen Einkommen, bei Investitionsbeträgen von über einer halben Million Euro sowie insbesondere für die Investition in Gewerbeimmobilien.

7.4. Kategorie 4: Einflussfaktoren und Optimierungsmöglichkeiten

- Subkategorie 4A: Entscheidungsfaktoren

Als Einflussfaktoren, von denen eine Investitionsentscheidung abhängt, lassen sich zentral die Lage, die Art der Immobilie (Gewerbe- oder Wohnimmobilie) sowie die konkrete Form der Immobilie zu nennen. Bei einer Wohnimmobilie also beispielsweise kleinere Vorsorgewohnung, Einfamilienhaus, Zinshaus etc., bei Gewerbeimmobilien Büroimmobilie, Ladenfläche, Einkaufszentrum, Lagerhalle usw. Diese wiederum sind insbesondere mit den jeweils individuellen finanziellen Voraussetzungen, Perspektiven und Absichten verknüpft. Hat man vor, für sich oder Angehörige selbst eine Nutzung in Betracht zu ziehen, sollte natürlich eine direkte Investition in Wohnimmobilien gewählt werden.

Steht vor allem eine hohe Rendite im Vordergrund, verfügt man über sehr hohes Eigenkapital und ist risikofreudig, so ist eine Investition in Gewerbeimmobilien anzudenken. IP2 etwa rät in diesem Zusammenhang dazu, mit Kapitalien unter 500.000 € immer in Wohnimmobilien zu investieren und bei höheren Beträgen Gewerbeimmobilien in Erwägung zu ziehen. Dies lässt sich unter anderem damit begründen, dass bei Gewerbeimmobilien zwar höhere Investitionssummen erforderlich sind, jedoch auch höhere Renditen erzielt werden können, weil den Mieten in Gewerbeimmobilien keine staatlichen regulatorischen Grenzen gesetzt sind. Zusätzlich hält im Markt für Wohnimmobilien die Konkurrenz durch gemeinnützige Träger die

Preise ebenfalls niedrig, diese Konkurrenz ist bei Gewerbeimmobilien nicht gegeben (IP2, Z. 134–158).

Ein weiterer wesentlicher Faktor ist, unabhängig von der Immobilienform, die umgebende Infrastruktur. Diese kann – wie zuvor ausgeführt – mittelfristig Schwankungen unterliegen, was zu berücksichtigen ist. Generell gilt aber, dass bei Wohnimmobilien vor allem die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgern, bei Gewerbeimmobilien ebenfalls die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, noch mehr aber die Verfügbarkeit von Parkplätzen und die Anbindung an größere Verkehrsadern eine zentrale Rolle spielen. Weiterhin ist für Gewerbeimmobilien auch zu berücksichtigen, ob sich in der Umgebung der Immobilien entweder Konkurrenten oder aber Immobilien mit konvergierenden Interessen befinden (IP2, Z. 43–50).

Investitionen in Gewerbeimmobilien in Innenstadtlage scheinen derzeit, aufgrund der Popularität von Einkaufszentren am Stadtrand sowie des Onlinehandels, nicht unbedingt erste Wahl zu sein. Hat man ein entsprechend breit gestreutes Portfolio und bietet sich die Möglichkeit zum günstigen Erwerb, ist über eine Investition in solche Gewerbeimmobilien IP3 zufolge durchaus eine Überlegung wert. Wenn der öffentliche Verkehr stärker ausgebaut wird und auch die Bevölkerung stärker auf den öffentlichen Verkehr umsteigt, könnten diese Immobilien durchaus an Wert gewinnen: „ich denke, mit Stichpunkt Klimawandel wird sich da noch einiges tun. Ich glaube der Individualverkehr wird abnehmen und dadurch hat das Auto an sich nicht mehr diese große Relevanz wie es derzeit hat. Dadurch könnten auch die Innenstadtlagen wieder stärker profitieren“ (IP3, Z. 731–735).

Beabsichtigt man selbst, neu zu bauen, so ist unter Umständen – abhängig vom verfügbaren Bauland – eine Gewerbeimmobilie unter Umständen besonders interessant. Bauland in für Gewerbeimmobilien interessanten Randlagen in Autobahnnähe kann relativ günstig sein, die Baukosten sind in aller Regel deutlich niedriger als bei Wohnimmobilien und Gewerbeimmobilien sind häufig sehr vielseitig, nicht auf ein einzelnes Gewerbe zugeschnitten (IP2, Z. 56–71).

- Subkategorie 4B: Optimierungsansätze

Zu den Optimierungsüberlegungen, um mit den zuvor geschilderten Herausforderungen umzugehen und die relevanten Einflussfaktoren richtig einschätzen zu können, wird von den befragten InterviewpartnerInnen relativ übereinstimmend vor allem das Hinzuziehen sachverständiger Expertise genannt. Sowohl im Bereich der Verordnungen und rechtlichen Bestimmungen als auch in der Wahl der Rechtsform oder beispielsweise in der Beurteilung der Bausubstanz bei einer zum Kauf stehenden Immobilie bestehen Herausforderungen, die für Laien nur schwer zu überblicken sind. IP1 meint hierzu beispielsweise: „sorgfältige Auswahl bei der Immobilie [...] entscheidet [...] letztendlich über die Wertstabilität, Wertentwicklung oder Wachstum von diesem Investment und [...] der Zustand der Immobilie sollte natürlich auch genauestens überprüft werden. Also vor allem dem Keller als Fundament, vor allem in den Altbauwohnungen, erfährt man sehr viel in dem Kellergewölbe.“ (IP1, Z. 874–879).

In Randlagen, in krisenträchtigen Gewerbeimmobilien oder einfach nur, um höherklassige Wohnimmobilien gegen Mietnomadentum abzusichern, empfiehlt sich als Lösungsstrategie das Ansetzen einer höheren Kautions als Absicherung, um im Konkursfall finanzielle Ausfälle zu vermeiden. Hierbei empfiehlt sich vor allem Flexibilität und fallweise Beurteilung der Situation, IP2 rät etwa dazu, bei der Einmietung eines Arztes oder Steuerberaters in einer Büroimmobilie eher keine sehr hohen Kautions zu verlangen, in riskanten Gewerben wie etwa einem Stadthotel oder Landgasthaus hingegen schon. In diesen Bereichen hat insbesondere die Covid-19-Pandemie die Wichtigkeit einer solchen flexiblen Absicherungsstrategie aufgezeigt (IP2, Z. 75–86).

Wenn man direkt vermietet, sollte man auch bei den Mieten und im Umgang mit den Mietern eine entsprechende Flexibilität an den Tag legen. IP3 betont, dass viele Vermieter bei sich verschlechternder Situation, wenn sich eine Lage negativ entwickelt, viel zu spät bereit sind, bei den Mieten Abstriche zu machen, obwohl ihre Vorstellungen schon längst nicht mehr marktüblichen Preisen entsprechen. (IP3, Z. 720–723). Dies sollte auf jeden Fall vermieden werden, es ist im Zweifel besser, eine niedrigere Miete zu akzeptieren als Leerstand zu riskieren. Dies gilt vor allem bei Gewerbeimmobilien, wo die Suche nach einem Nachmieter schon allgemein lange dauern kann, und dies umso mehr, wenn sich die Immobilie ohnehin in

einer derzeit weniger attraktiven Lage befindet. In solchen Fällen sollte man eher Entgegenkommen zeigen, als einen Totalausfall zu riskieren (IP10, Z. 245–251).

Auch kann sich ein kulanter Umgang mit dem Mieter, etwa ein Verzicht auf die Indexanpassung in Krisenzeiten, langfristig lohnen, da man dann zwar auf ein relativ geringfügiges Plus verzichtet, allerdings eine langfristige vertrauensvolle Geschäftsbasis schafft (IP4, Z. 522–529). Bei Gewerbeimmobilien ist diese Langfristigkeit auch durch Pachtverträge mit langer Laufzeit sicherzustellen. Hierdurch lässt sich gewährleisten, über lange Zeiträume laufende Einnahmen generieren zu können und man ist (abgesehen von Krisensituationen und Konkurs eines Mieters) gegen plötzliche Abwanderung gesichert (IP5, Z. 164–169).

Das finanzielle Risiko lässt sich durch eine höhere Eigenkapitalquote minimieren. Zwar ist der sogenannte Leverage-Effekt zu berücksichtigen, wonach der Einsatz von Fremdkapital die Rentabilität des Eigenkapitals erhöht, jedoch stellen die dafür zu zahlenden Zinsen eine wesentliche Problematik dar. Daher sollte in den meisten Fällen eine sehr wesentliche Eigenkapitalquote eingebracht werden. IP2 nennt 30 % als absolutes Minimum und führt aus, seine Berechnungen hätten ergeben, „dass 50 % Eigenkapital die Rückführung des notwendigen Kredites unter Umständen durch die erzielbare Miete nach Abzug aller Kosten möglich macht.“ (IP2, Z. 438–441).

Grundsätzlich ist auch auf eine gesunde Durchmischung der Investitionsbereiche zu achten, um Verluste in einem Bereich durch andere Bereiche ausgleichen zu können. Man sollte niemals ausschließlich in Immobilien investieren. IP7 warnt davor, dass ein Großteil der Österreicher nicht optimal diversifiziert ist und eher zu viel als zu wenig in Immobilien investiert hat (IP7, 832–834). Auch innerhalb des Teilvermögens, das man in Immobilien investiert hat, sollte diversifiziert werden. Insbesondere bei Gewerbeimmobilien ist auf einen breiten Branchenmix zu achten. Der Branchenmix ist ein wesentlicher Indikator, damit es auch bei Leerstand und Krisenmodus in einem Bereich zu keinem Totalausfall kommt. Wer beispielsweise nur in Hotels investiert hat, hat während der Covid-Krise wahrscheinlich viel Geld verloren. Wer dagegen auch in Supermärkte, Lager und Logistikzentren investiert hat, konnte die Verluste im Bereich der Hotels durch Gewinne in anderen Bereichen ausgleichen (IP2, Z. 710–719).

8. BEANTWORTUNG DER EMPIRISCHEN SUBFORSCHUNGSFRAGEN

Bezugnehmend auf die in Kapitel 1.3. verfassten empirischen Subforschungsfragen, werden diese in diesem Kapitel beantwortet.

Empirische Subforschungsfrage 1

Zur Beantwortung der Frage, welche Herausforderungen und Lösungsansätze für ImmobilieninvestorInnen sowohl allgemein als auch in Bezug auf die Covid-Krise bestehen, liefern die leitfadengestützten Interviews eine sehr umfangreiche Datengrundlage, wobei – wie zuvor erwähnt – wenig Kontroverse und sehr weitgehende Einigkeit bezüglich des Charakters dieser Herausforderungen und Lösungsansätze besteht.

Als Herausforderungen in genereller Hinsicht sind insbesondere die üblichen organisatorischen und unternehmerischen Schwierigkeiten zu nennen, mit denen man als VermieterIn oder auch als indirekte InvestorIn konfrontiert ist. Einige dieser Schwierigkeiten sind allgemein, andere wiederum werden eher in einer bestimmten Situation, Immobilienform, Rechtsform oder Investitionsform auftreten.

Zu den allgemeinen unternehmerischen Schwierigkeiten zählen insbesondere die Beurteilung der Lage. Verschätzt man sich hier, kann dies unter Umständen fatal sein. „Lage, Lage, Lage“ wird als die ‚drei Hauptkriterien‘ der Immobilieninvestition von mehreren Befragten genannt. Bei indirekten Investitionen ist man für eventuelle Fehler auf diesem Gebiet natürlich nicht direkt verantwortlich, wird aber eventuell von den Fehlern anderer mit betroffen sein. Man sollte deshalb immer gründlich prüfen, wie sich die jeweilige Lage entwickelt hat und wie die weitere Prognose lautet, und dabei sowohl Unterlagen des Bauamts prüfen als auch externe Expertise einholen. Dennoch bleibt die Schwierigkeit bestehen, dass die Entwicklung der Lage nicht immer zuverlässig eingeschätzt werden kann, es besteht häufig die nicht absehbare Gefahr, dass beispielsweise in Stadtlagen nebenan ein neuer Wohnblock errichtet oder in Grünlagen Flächen verbaut werden. Diesem Risiko sollte man durch Diversifizierung begegnen.

Ähnliche Problematiken bestehen in der Substanz der Gebäude, allgemein entscheidet die sorgfältige Auswahl bei der Immobilie letztendlich über die Wertstabilität, Wertentwicklung oder Wachstum dieser Investition. Dieser Herausforderung kann ebenso dadurch begegnet werden,

dass man genau und gegebenenfalls unter Hinzuziehung externer Expertise prüft. Hierzu zählt auch beim Kauf die Kontrolle von Rücklagen für allfällige Reparaturen.

Investiert man direkt und vermietet man seine Immobilie, so ist abhängig von der Art der Immobilie mit unterschiedlichen Schwierigkeiten zu rechnen, die jedoch in beiden Fällen mit Zahlungsverzug des Mieters enden. Im Fall von Wohnimmobilien besteht die Problematik von Mietnomaden, welche die Zahlung teils schlicht verweigern und die Substanz beschädigen, bis zu deren Räumung kann es teilweise sehr lange dauern. Bei Gewerbeimmobilien besteht ein ähnliches Risiko durch Zahlungsunfähigkeit des Mieters in wirtschaftlichen Krisenzeiten. Beiden Schwierigkeiten kann man dadurch begegnen, dass man hohe Kauttionen verlangt und auf langfristige Vermietung orientiert, hier ist es ratsam, durch kulanten Umgang mit vertrauenswürdigen Mietern langfristige Geschäftsbeziehungen aufzubauen. Als wesentliche Chance ist in diesem Zusammenhang zu nennen, dass man auch wenn die Gewinne ausbleiben in aller Regel zumindest keinen Wertverlust hat.

Konkret im Bereich von Gewerbeimmobilien besteht eine große Herausforderung im Zusammenhang mit Betriebsprüfungen, Umweltverträglichkeitsbescheinigungen, Bauverordnungen und dergleichen. Solche Verfahren können sich, teils durch Proteste aus der Bevölkerung befeuert, über Jahre hinweg ziehen und sind für Laien nur schwer zu durchschauen. Dies kann durch die Hinzuziehung entsprechend sachverständigen Know-Hows gelöst werden. Sachverständige Expertise sollte auch bei der Wahl der Rechtsform oder beispielsweise in der Beurteilung der Bausubstanz bei einer zum Kauf stehenden Immobilie berücksichtigt und in den Kosten einkalkuliert werden.

Bei Investitionen mit mehreren Beteiligten können Interessensgegensätze auftreten. Durch den langfristigen Charakter von Immobilieninvestitionen ist dies zu Beginn der Unternehmung nicht unbedingt absehbar, sondern kann unter Umständen Jahre oder Jahrzehnte nach Beginn des Unterfangens auftreten. Dies ist nie völlig vermeidbar, kann jedoch minimiert werden, indem konkrete Ziele der Unternehmung klar definiert werden; prinzipiell raten auch einige InterviewpartnerInnen dazu, solche Investitionen nur im Familienverband zu tätigen, wo eine ökonomische Interessensgemeinschaft besteht.

Finanzielle Risiken lassen sich durch eine höhere Eigenkapitalquote begegnen, je höher die Eigenkapitalquote, desto weniger ist man von Banken abhängig. Um sich gegen die allgemeinen wirtschaftlichen Unwägbarkeiten des Immobilienmarkts abzusichern, ist es als Lösungsansatz grundsätzlich außerdem ratsam, zu diversifizieren. Optimalerweise legt man hierzu ein Drittel seines Vermögens in Immobilien, ein weiteres Drittel in Gold und das letzte Drittel am Kapitalmarkt an.

Als weitere zentrale Herausforderung ist die Problematik staatlicher regulierender Eingriffe zu nennen, sowohl in Form erhöhter Steuern als auch in Gestalt von Mietendeckeln und anderen direkten oder indirekten Eingriffen in den Markt. Minimiert werden kann dieses Risiko durch internationale Diversifizierung des Portfolios, sodass nie das gesamte Immobilienportfolio von solchen Änderung betroffen hat, man Verluste durch Gewinne in anderen Ländern ausgleichen kann und ausreichend Zeit hat, auf die Änderungen zu reagieren.

Die Covid-Krise hat die Situation am Immobilienmarkt massiv beeinflusst. Bezüglich der aktuellen Situation im Kontext der Pandemie und ihrer Folgen müssen als unternehmerische Risiken einerseits die Teuerung von Baustoffen und damit verbunden steigende Preise von Neubauprojekten berücksichtigt werden. Damit verbunden sind, wenn indirekt investiert wurde, ein Stau in der Projektentwicklung und sinkende Rendite, wenn man direkt in ein Neubauprojekt investiert hat, trägt man natürlich alle damit verbundenen Risiken und Kosten selbst. Es ist auch nicht möglich, Projekte auf unbestimmte Zeit zu pausieren, weil Genehmigungen unter Umständen zeitlich befristet sind. Eine wirkliche Gegenstrategie besteht hier nicht, es muss gut überlegt werden, ob Neubauprojekte derzeit rentabel und sinnvoll sind.

Bezüglich der Herausforderungen durch die Covid-19-Pandemie ist außerdem zu erwähnen, dass die Pandemie insbesondere die Gewerbeimmobilien stark getroffen hat und sowohl Büro- als auch Ladenräumlichkeiten häufig Mietausfälle hatten. In einigen Bereichen werden die hierdurch angestoßenen Änderungen wohl zumindest partiell zum Dauerzustand werden. Dies gilt insbesondere für die Trends zum Home-Office und zum Onlinehandel, welche natürlich negative Auswirkungen auf die Perspektiven von Büroimmobilien und Geschäftslokalen haben. Andererseits bestehen hierdurch für ImmobilieninvestorInnen aber auch Chancen, da andere Gewerbeimmobilien, insbesondere Lager, verstärkt nachgefragt werden. Auch die Nachfrage nach

Wohnimmobilien ist krisensicher, durch den Trend zum Home Office könnte sich zudem eine Tendenz zu mehr Platzbedarf ergeben, welche nutzbar ist.

Grundsätzlich ist es also wichtig, den Markt und das jeweilige Immobilienobjekt genau zu kennen, flexibel auf Veränderungen zu reagieren und mit ausgesuchten, vertrauenswürdigen Mietern langfristige Geschäftsbeziehungen einzugehen, bei denen der kurzfristige Gewinn zugunsten der Nachhaltigkeit mitunter hintenangestellt werden sollte. Werden diese Dinge berücksichtigt, so hat man grundsätzlich in aller Regel gute Chancen, Herausforderungen zu überstehen und mit seiner Investition in Immobilien eine zumindest akzeptable Rendite zu erzielen.

Empirische Subforschungsfrage 2

Die Art der Besteuerung und das Volumen der Besteuerung hängen von der Rechtsform ab, in der man sich jeweils bewegt. Wie in Kapitel 6.4 ausführlich diskutiert wurde, ist die Frage, welches Besteuerungsmodell im Einzelfall günstiger ist, nicht immer leicht zu beantworten. Diese hängt im Gegenteil von sehr vielen Faktoren ab. Dazu zählen die Einkommenssteuerklasse aus anderen Quellen, die Art der Immobilie, in die investiert werden soll, die Form der Investition, die Dauer der geplanten Unternehmung, die eigene Familiensituation sowie eventuelle weitere lokale Gegebenheiten sowie persönliche Präferenzen.

Grundsätzlich lässt sich jedoch sagen, dass nur drei Modelle für die Praxis wirklich relevant sind: die Form der EinzelunternehmerIn, die Form der Personengesellschaft und die der GmbH. Andere Modelle, wie etwa Stiftungen, spielen nur in sehr überschaubaren Ausnahmefällen eine Rolle. Die Steuern beim Erwerb und die Möglichkeiten der Abschreibung unterscheiden sich nur unwesentlich und spielen für die Entscheidung keine ausreichend große Rolle. Anders sieht dies jedoch hinsichtlich der Besteuerung im laufenden Betrieb sowie bei der Veräußerung der Immobilie aus.

In der Rechtsform der EinzelunternehmerIn oder auch der Personengesellschaft fallen die laufenden Einnahmen aus der Vermietung einer Immobilie unter das Einkommenssteuergesetz, werden also progressiv besteuert und die Höhe dieser Steuer hängt von sonstigen Einnahmen aus Arbeit, Aktien etc. ab. In der Rechtsform der GmbH fällt dagegen ein fester Körperschaftsteuersatz von 25 % für die laufenden Einnahmen an, dies gilt jedoch nur, wenn Gewinne the-

sauriert werden, also in der GmbH verbleiben. Bei Entnahme der Gewinne wird zusätzlich die KeSt fällig, wodurch sich ein realer Steuersatz von 46,2 % ergibt.

Bei Veräußerung der Immobilie würde in der GmbH ebenfalls diese doppelte Besteuerung aus Körperschafts- und Kapitalertragssteuer anfallen, während im privaten Bereich eine 30%-ige Immobilienertragssteuer fällig wird. Diese lässt sich jedoch unter Umständen reduzieren oder sogar vermeiden, wenn die Immobilie unter die Hauptwohnsitz- oder die Altvermögensregelung fällt.

Zusammengefasst lässt sich also sagen, dass die Form des Einzelunternehmens oder der Personengesellschaft dann gewählt werden sollte, wenn man über kein allzu hohes übriges Einkommen verfügt und somit von der Steuerprogression profitieren kann. Zudem kommt diese Form tendenziell in, wenn eher kleinere oder mittlere Beträge von unter 500.000 € investiert werden sollen. Weiterhin ist diese Form ratsam, wenn eigene Nutzung in Betracht kommt sowie bei Investitionen im Familienverband. Dies gilt insbesondere dann, wenn durch Übertragung von Anteilen an die PartnerIn oder die volljährigen Kinder die Möglichkeit besteht, durch unterschiedlich große Anteile mehrfach von der KleinunternehmerInnenregelung zu profitieren beziehungsweise für die Kinder nach Erreichen der Volljährigkeit durch Überschreiben oder Fruchtgenussrecht ein steuerfreies Einkommen zu lukrieren. Schließlich ist zu dieser Form auch zu raten, wenn eher kurzfristig mit der Wertsteigerung einer Immobilie spekuliert werden soll, da in diesem Fall die ImmoEst günstiger ist als die Kombination aus Körperschaftssteuer und KeSt.

Die Form einer GmbH und somit eben die Körperschaftssteuer sollte hingegen gewählt werden, wenn ein hohes übriges Einkommen besteht, sodass nicht von der Progression der Einkommenssteuer profitiert werden kann. Weiterhin empfiehlt sich diese Form bei Investitionsbeträgen von über einer halben Million Euro sowie (damit verbunden) für die Investition in Gewerbeimmobilien, die meist sehr große Summen umfassen. Da die KeSt erst bei Abschöpfung der Gewinne fällig wird und somit die Besteuerung in der GmbH vor dem Exit deutlich günstiger ist, empfiehlt sich diese Herangehensweise außerdem, wenn Gewinnthesaurierung betrieben und langfristig investiert werden soll. Schließlich ist der Weg über eine GmbH auch dann sinnvoll, wenn eine hohe Fremdkapitalquote besteht und Kredite getilgt werden müssen.

9. CONCLUSIO UND AUSBLICK

Mithilfe der durchgeführten theoretischen, als auch empirischen Untersuchung, war es das erklärte Ziel dieser Masterarbeit, Antworten auf folgende Hauptforschungsfrage zu finden:

Wie werden Gewerbeimmobilien im Ertragssteuerrecht besteuert und welche steueroptimalen Gestaltungsmöglichkeiten, gibt es aus Sicht von direkten InvestorInnen.

Die Relevanz für dieses Thema war erkennbar, da durch die schon länger anhaltenden unsicheren Marktbedingungen, in Verbindung mit einem historisch tiefen Zinsniveau und mangels interessanter Veranlagungsalternativen, sich in der vergangen Zeit, eine immer größer werdende Käuferschicht für Immobilien herausgebildet und damit den Immobilienmarkt befeuert hat. All jene Personen die planen erstmalig in Immobilien zu investieren und zu vermieten, treffen auf eine Vielzahl von Fragen. In welcher Rechtsform soll investiert werden? Welche Steuerbelastung erwartet mich und wie kann eine InvestorIn diesen Weg steueroptimal beschreiten? Aber auch InvestorInnen die sich für einen Durchführungsweg bereits entschieden haben, stehen vor der Frage, ob die gewählte Form eine steueroptimale Gestaltung zulässt oder sogar erfordert.

Aus diesen genannten Gründen, ist es das Ziel dieser Masterarbeit, InvestorInnen einen Überblick über die Möglichkeiten der direkten Investition in Gewerbeimmobilien zu geben. Auch wurden die Herausforderungen und Einflussfaktoren beleuchtet, um in der Lage zu sein, den richtigen Durchführungsweg zu wählen. Abschließend ist es das Ziel die Gestaltungsfelder zu identifizieren, um die Steuerbelastung zu optimieren.

Im Theorieteil wurde eine umfassende und themenbezogene Aufarbeitung der steuerrechtlichen Rechtsprechung vorgenommen. Es wurde die Gesetzgebung studiert, entsprechende Fachbücher zu den einzelnen Themen gelesen und die relevanten Textpassagen verarbeitet. Die verwendete Literatur dieser Masterarbeit wird im beiliegenden Inhaltsverzeichnis abgebildet. Nur kurz werden die nicht vernachlässigbaren umsatzsteuerlichen Problemfelder aufgezeigt. Alle ertragsteuerlich relevanten Themenfelder, mit dem Fokus auf eine Optimierungsmöglichkeit, werden beleuchtet.

Im zweiten Teil, der empirischen Untersuchung, wurde eine qualitative Untersuchung durchgeführt. Es wurden zehn ExpertInnen mittels Interview befragt. Diese problemzentrierten Inter-

views wurden mit einem zielgerichteten Leitfaden durchgeführt. Die Antworten der Themenbereiche wurden kategorisiert und strukturiert, damit konnten diese verglichen und entsprechend ausgewertet werden. Ziel der Interviews war es Spezialwissen abzufragen, um Erfahrungen und Erkenntnisse aus deren Praxis mitgeteilt zu bekommen. Dies wurde erreicht, indem nur Personen mit einem fundierten Spezialwissen für das Interview befragt wurden.

Die zentralen Ergebnisse bestätigen, dass es vielfältigen Möglichkeiten gibt, in Immobilien zu investieren. Jene InvestorInnen, die vor der erstmaligen Immobilieninvestition stehen, haben sich sorgfältig zu überlegen, ob indirekt oder direkt investiert werden soll und welche Rechtsform gewählt werden soll. Ist diese Entscheidung getroffen und die Investition getätigt, verursachen nachträgliche Änderungen entsprechend hohen Kosten.

Die überwiegende Anzahl der Personen meinten, dass eine indirekte Investition über einen Immobilienfond nur bei kleinen Investitionssummen sinnvoll ist. Als Nachteil erwähnten sie, dass eine Einflussnahme auf die Entscheidungen der Gesellschaft, in diesem Fall, nicht möglich sei und eine schnellere Verkäuflichkeit wurde als Vorteil genannt. Hingegen wird vom überwiegenden Teil der Befragten die direkte Investition bevorzugt. Der Eigentumserwerb, egal ob selbst oder über eine eigene Gesellschaft, und die damit verbundene Entscheidungsgewalt ist, neben einem Ausschluss eines Totalverlustes des Investments, als überaus positiv erwähnt worden.

Im empirischen Teil der Untersuchung wurde festgestellt, dass die drei Modelle, EinzelunternehmerIn, Personengesellschaft und GmbH für die Praxis relevant sind. Die gewählte Rechtsform hat, wie im theoretischen Teil ausgearbeitet, nicht veränderbare Auswirkungen auf die Besteuerung der laufenden Einnahmen. In Abhängigkeit der Rechtsformwahl, kommt es zu einer Einordnung in das Besteuerungssystem der Einkommensteuer oder der Körperschaftsteuer. Diese weisen sowohl bei den zu versteuernden laufenden Einnahmen, als auch bei der Beendigung der Tätigkeit permanente, als auch temporäre Unterschiede auf. Die Einkommensteuer, mit dem progressiven Tarif von 0 % bis 55 % und günstigen Veräußerungstatbeständen, steht dem fixen Körperschaftsteuertarif mit 25 % und bei Ausschüttungen zusätzlichen 27,5 % Kapitalertragsteuer, als permanenter Unterschied gegenüber.

Die Wahl der GmbH sollte, auf Grund der empirischen Auswertung, von Personen die über ein hohes übriges Einkommen verfügen, über eine größere Investitionssumme disponieren können und einen längeren Anlagehorizont haben, bevorzugt werden. Auch die Gewinnthesaurierungsmöglichkeit und die Haftungsbeschränkung bei einer hohen Fremdmittelquote, wurden als Vorteil für diese Rechtsform genannt.

Hingegen sollte die Rechtsform der EinzelunternehmerIn oder der Personengesellschaft von InvestorInnen gewählt werden, die durch ein niedrigeres übriges Einkommen von einer günstigeren Einkommensteuerprogression profitieren und über ein geringeres Investitionsvolumen verfügen. Im Theorieteil wurde festgestellt, dass es für diese Personengruppe erstrebenswert ist, außerbetriebliche Einkünfte zu erzielen. Diese haben den Vorteil, dass bei den laufenden Einkünften keine renditebelastenden Sozialversicherungsbeiträge anfallen und der Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf der Immobilie mit einer Immobilienertragsteuer von 30 % endbesteuert ist. Sollte die verkaufte Immobilie ein Altvermögen darstellen, wäre die Steuerlast auf 4,2 % reduziert, was bei einer GmbH nicht möglich ist. Ist hingegen, im Bereich der Einkommensteuer, die Gewerbeimmobilie im Betriebsvermögen, darf im Veräußerungsfalle nur das Grundstück, mit dem günstigen Steuersatz von 4,2 % bei Altvermögen und 30 % bei Neuvermögen, besteuert werden. Die auf das Gebäude entfallenden Verkaufspreisanteile wären dem progressiven Steuertarif zu unterziehen und nur bei einer Erwerbsunfähigkeit, bei der Pensionierung oder dem Tod käme der halbe progressive Steuertarif zur Anwendung.

Wie in der theoretischen Auswertung erwartet, spielt auch auf Grund der empirischen Auswertung, die Steuerbelastung des Grundstückserwerbes, bei der Wahl einer Rechtsform keine Rolle, da diese in jeder Rechtsform annähernd gleich hoch ist.

Überraschenderweise wurde im empirischen Teil auch festgestellt, dass die Höhe der Abschreibung, als temporärer Unterschied, keinen wesentlichen Einfluss auf eine Kaufentscheidung hat. Dies wäre im theoretischen Teil jedenfalls zu widerlegen, da die Möglichkeit der Abschreibung von 2,5 % für jene InvestorInnen die ihre Gewerbeimmobilie im betrieblichen Bereich vermieten, als auch für die GmbH, jedenfalls eine geringere Steuerlast zur Folge haben und dadurch die Liquidität erhöht wird.

Als weitere Gestaltungsmöglichkeiten kann in der theoretischen Auswertung noch die Möglichkeit der Vermeidung der Grunderwerbsteuer festgestellt werden. Wird nicht das Grundstück selbst, sondern die Gesellschaftsanteile einer indirekt grundstücksbesitzenden Holding erworben, so löst dies keine Grunderwerbsteuer von 3,5 % und keine Grundbuchseintragungsgebühr von 1,1 % vom Kaufpreis aus. Auch ohne Belastung dieser genannten Steuern könnte ein Share Deal, also der Erwerb von Gesellschaftsanteilen einer juristischen Person umgesetzt werden. Einziges Erfordernis wäre, dass nicht 100 % der Anteile durch eine KäuferIn gekauft werden. Die Gestaltung des Kaufes, von knapp mehr als 5 % der Anteile, durch eine zweite GesellschafterIn, wäre notwendig, um die Grunderwerbsteuer zu vermeiden. Die zweite GesellschafterIn könnte jede beliebige Rechtsform haben, aber auch ein Familienmitglied sein, bemerkte ein Befragter.

In der Theorie wurde festgestellt, dass es ertragssteuerlich optimal wäre, eine vermögensverwaltende Personengesellschaft zu erwerben. Der Kaufpreis könnte abgeschrieben werden und der gänzliche Erwerb dieser Gesellschaft wäre nur mit 0,5 % Grunderwerbsteuer vom Grundstückswert günstig besteuert. Genannt wurde von InterviewpartnerInnen, dass erfahrungsgemäß der Grundstückswert, je nach Lage um ca. 30 % - 40 % unter dem Verkehrswert liegt.

Sollte es geplant sein die gewählte Rechtsform zu ändern, um damit eine Reduktion der Steuerlast zu erreichen, wurde von beinahe allen Befragten erwähnt, dass dies, wenn möglich, unter Anwendung des Umgründungssteuergesetzes erfolgen soll. Wenn die gesetzlich geforderten Kriterien erfüllt sind, wäre als steuerliche Belastung nur die Grunderwerbsteuer mit 0,5 % vom Grundstückswert zu nennen. Dies nannten einige InterviewpartnerInnen, als eine der wenigen Möglichkeiten, annähernd steuerfrei, einen Rechtsformwechsel umzusetzen.

Als weitere Maßnahme die in der Masterarbeit analysiert wurde, ist die Erstellung eines Sachverständigengutachtens, um eine günstige Aufteilung des Kaufpreises auf die Anteile Grund und Boden und Gebäude zu erreichen. Damit könnten die im Gesetz verankerten pauschalen Aufteilungssätze ausgehebelt und durch einen höheren Gebäudeanteil, eine höherer Abschreibung für die gesamte Vermietungszeit, erreichen werden. Auch wäre in freier Beweiswürdigung ein Gutachten über eine allenfalls verkürzte Nutzungsdauer geeignet, die Steuerlast zu senken.

Sollte die Gesellschaft verkauft werden, wurde festgestellt, dass aus Sicht der VerkäuferInnen ein Share Deal zu bevorzugen ist, da der Gewinn aus diesem Anteilsverkauf mit 27,5 % Kapital-

ertragsteuer belegt ist. Weitere Steuerbelastungen gäbe es keine, wenn die Anteile im Privatvermögen gehalten werden. Aus Sicht der KäuferInnen wäre jedoch, genau umgekehrt ein Asset Deal, sprich der Kauf der einzelnen Wirtschaftsgüter, zu empfehlen. In diesem Fall käme es zur Aufdeckung der stillen Reserven, inklusive dem Firmenwert und diese wären abschreibbar. Auch die Zinsbelastung, aus einer eventuell fremdfinanzierten Anschaffung, wäre steuerlich absetzbar, was bei einem Share Deal nicht möglich ist.

Aus der empirischen Auswertung der Aussagen ging hervor, dass ein Vorteil der immobilienbesitzenden Personengesellschaft, also KG oder OG, auch darin zu finden ist, dass es kostengünstig möglich ist, einen Anteil von bis zu 95 % einen einkommenslosen Familienmitglied zu schenken. Die Schenkung an die Gattin könnte, als legales Einkommenssplitting, die Steuerlast reduzieren und sollte das Kind die Anteile erhalten, wäre durch die Überschüsse eine sozialversicherungs- und steuerfreie Finanzierung des Studiums möglich. Diese Möglichkeit kann, auf Basis der theoretischen Ausarbeitung, bestätigt werden.

Die Grenze der vorliegenden Arbeit liegt im Bereich der Entscheidungsfindung welche Rechtsform gewählt werden soll. Die Besteuerung von Gewerbeimmobilien hängt entscheidend von der Rechtsform ab. Die Wahl der steuerlich optimalen Rechtsform ist der Punkt, der in dieser Arbeit nicht verallgemeinert beantwortet werden kann, da eine Vielzahl von Faktoren beeinflussend wirken. Zu nennen wäre die Risikobereitschaft, die Bonität der InvestorInnen und davon abhängig, ob überhaupt und wenn ja, zu welchen Konditionen, Fremdmittel aufgenommen werden können. Auch die Wahl der PartnerInnen, sollten mehrere Personen in das Projekt investieren und eine Vielzahl weiterer Faktoren können bei der vorliegenden Arbeit nicht abgebildet werden. Auch stellt die Rechtsformwahl eine Zeitpunkentscheidung dar, und damit können mit dieser Arbeit, künftige gesetzliche Änderungen im Steuerrecht, aber auch im Privatrecht nicht beurteilt und beantwortet werden.

Abschließend kann festgestellt werden, dass die Forschungsfrage, wie Gewerbeimmobilien besteuert werden und welche steueroptimalen Gestaltungsmöglichkeiten es gibt, sehr viele komplexe Themenbereiche tangiert und die Vor- und Nachteile stark einzelfall- und kontextabhängig sind. Als Schlusssatz kann angemerkt werden, dass jeder der in Immobilien investiert oder investieren will, um das Thema Steuern nicht herumkommt und es zu empfehlen ist, jedenfalls fachlichen Rat von ExpertInnen einzuholen, um teure Fehlentscheidungen zu vermeiden.

10. LITERATURVERZEICHNIS

10.1. Wissenschaftliche Quellen

Abbl, A. & Frech, M. (2021). *Praxishandbuch OG* (1. Aufl.). Wien: Linde Verlag

Altmann, R. (2021). Performance einer Immobilieninvestition. In K. Braunisch, K. Fuhrmann & R. Ledl (Hrsg.), *Handbuch Immobilienbewirtschaftung* (3. Aufl., S. 527-542). Wien: Linde Verlag.

Beck, H.-J. (2009). Die Besteuerung verschiedener Formen von Immobilienkapitalanlagen. In M. Brunner (Hrsg.), *Kapitalanlage mit Immobilien: Produkte, Märkte, Strategien* (S. 237-270). Wiesbaden: Gabler Verlag.

Becker, H. P. (2009). *Investition und Finanzierung: Grundlagen der betrieblichen Finanzwirtschaft* (3. Ausg.). Wiesbaden: Springer Gabler.

Becker, J., Loitz, R., & Stein, V. (2009). *Steueroptimale Verlustnutzung* (1. Ausg.). Wiesbaden: Springer Gabler.

Beiser, R. (2015). Privilegierte Bemessungsfälle. SKW-Spezial Grunderwerbsteuer und Eintragsgebühr neu, (1), 8-9.

Behrens, P. (2012). *Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung im internationalen und europäischen Recht* (2. Ausg.). Berlin: Walter de Gruyter.

Berger, M. & Mayer, M. (2021). Verluste aus privaten Grundstücksverkäufen. In K. Hirschler, S. Kanduth-Kristen, B. Zinnöcker, K. Stückler (Hrsg.), *SWK-Spezial Einkommensteuer 2021* (1. Aufl., S. 43). Wien: Linde Verlag.

Berger-Grabner, D. (2016). *Wissenschaftliches Arbeiten in den Wirtschafts- und Sozialwissenschaften* (3. Aufl.). Wiesbaden: Springer Gabler

Bergmann, S. (2015). § 23a EStG. *Verlustverwertungsbeschränkung für kapitalistische Mitunternehmer*. GES (Zeitschrift für Gesellschaftsrecht), 354 - 365. Wien: Verlag Österreich.

Bienert, S. (2005). *Projektfinanzierung in der Immobilienwirtschaft: Dynamische Veränderungen der Rahmenbedingungen und Auswirkungen von Basel II*. Wiesbaden: Deutscher Universitäts-Verlag.

Bittner, L., Fida, S., Rosam, K.-J., & Zwinscher, P. (2008). *Liegenschaftserwerb durch Anteilskauf: aus zivil-, gesellschafts- und steuerrechtlicher Sicht* (1. Ausg.). Wien: Linde Verlag.

Bornhofen, M., & Bornhofen, M. C. (2018). *Buchführung 2 DATEV-Kontenrahmen 2017: Abschlüsse nach Handels- und Steuerrecht — Betriebswirtschaftliche Auswertung — Vergleich mit IFRS* (29. Ausg.). Wiesbaden: Springer Gabler.

Brauer, K.-U. (2013). Entwicklungen ausgewählter Immobilieneilmärkte. In K.-U. Brauer (Hrsg.), *Grundlagen der Immobilienwirtschaft* (8. Ausg., S. 1-57). Wiesbaden: Springer Gabler.

Bruhn, S. (2009). Immobilienfinanzierung: das Beratungs- und Leistungsprogramm der Kreditinstitute. In M. Brunner (Hrsg.), *Kapitalanlage mit Immobilien: Produkte, Märkte, Strategien* (S. 207-219). Wiesbaden: Springer Gabler.

Bürgler, C. (2021). Spezialfragen zur Umsatzsteuer. In P. Haunold, H. Kovar, J. Schuch & R. Wahrlich (Hrsg.), *Immobilienbesteuerung*, (5. Aufl., S. 367-386). Wien: Linde Verlag.

Däumler, K.-D., & Grabe, J. (2013). *Kostenrechnung 1 - Grundlagen* (11. Ausg.). Herne: NWB Verlag.

Diekmann, A. (2013). *Empirische Sozialforschung – Grundlagen, Methoden, Anwendungen* (7. Aufl.). Reinbek bei Hamburg: Rowohlt Verlag.

Doralt, W. (2019). *Steuerrecht 2020: Ein systematischer Überblick* (21. Ausg.). Wien: MANZ

Eco, U. (2007). *Wie man eine wissenschaftliche Abschlussarbeit schreibt* (12. Ausg.). Berlin: C.F. Müller Verlag.

Ebster, C. & Stalzer, L. (2017). *Wissenschaftliches Arbeiten für Wirtschafts- und Sozialwissenschaftler* (5. Aufl.). Stuttgart: UTB Verlag.

Eichholz, R. E., & Kluge, H.-J. (1995). *Bilanzbuchhaltung Band 6: Finanzwirtschaft/ Planungsrechnung* (3. Ausg.). München,: C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung.

Eilenberger, G., Ernst, D., & Toebe, M. (2013). *Betriebliche Finanzwirtschaft: Einführung in Investition und Finanzierung, Finanzpolitik und Finanzmanagement von Unternehmungen* (8. Ausg.). München: Oldenbourg Verlag.

Fischer, P. (2015). Finanzierung durch Fremdkapital. In H. Teufelsdorfer (Hrsg.), *Handbuch Immobilientransaktionen* (2. Aufl., S. 349-353). Wien: Linde Verlag

Fröstl , K., Fuhrmann, K., Hiesböck, A. & Lankisch, C. (2021). Rechtsformwahl. In K. Braunisch, K. Fuhrmann & R. Ledl (Hrsg.), *Handbuch Immobilienbewirtschaftung* (3. Aufl., S. 150). Wien: Linde Verlag.

Fröstl, K., Fuhrmann, K., Hiesböck, A., Lankisch, C. & Welser, K. (2021). Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung - GmbH. In K. Braunisch, K. Fuhrmann & R. Ledl (Hrsg.), *Handbuch Immobilienbewirtschaftung* (3. Aufl., S. 162-167). Wien: Linde Verlag.

Fröstl, K., & Hiesböck, A. (2021). Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr. In K. Braunisch, K. Fuhrmann & R. Ledl (Hrsg.), *Handbuch Immobilienbewirtschaftung* (3. Aufl., S. 424-433). Wien: Linde Verlag.

Fuhrmann, K. & Holubiczka, C. (2020). Private Grundstücksveräußerungen. In S. Artner & K. Kohlmaier (Hrsg.), *Praxishandbuch Immobilienrecht* (3. Aufl., S. 328-383). Wien: Linde Verlag.

Fuhrmann, K. & Kerbl, G. (2012). Die steuerliche Due Diligence. In H. Teufelsdorfer (Hrsg.), *Handbuch Immobilientransaktionen* (S. 240-255). Wien: Linde Verlag.

Fuhrmann, K. & Kerbl, G. (2015). Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr. In H. Teufelsdorfer (Hrsg.), *Handbuch Immobilientransaktionen* (2. Aufl., S. 271-273). Wien: Linde Verlag.

Fuhrmann, K. & Lang, G. (2013). Die vermögensverwaltende Personengesellschaft - Abgrenzungsfragen und Gestaltungsüberlegungen im Zusammenhang mit der Ausübung einer betrieblichen Tätigkeit. In Kammer der Wirtschaftstreuhänder (Hrsg.), *Personengesellschaften und an-*

dere Mitunternehmerschaften sowie ihre Gesellschafter (1. Aufl. S. 213-236). Wien: Linde Verlag.

Fuhrmann, K. Verweijen, S. & Witt-Döring, D. (2021). Betriebsübergaben seit 1.1.2016 In H. Rolett (Hrsg.), *Immobilien vererben und verschenken* (2. Aufl., S. 61-69). Wien: Linde Verlag.

Goldenstein, J. Hunoldt, M. & Walgenbach P. (2018). *Wissenschaftliche(s) Arbeiten in den Wirtschaftswissenschaften*. Wiesbaden: Springer Gabler.

Grobshäuser, U., Maier, W., Kies, D., & Maier, H. (2020). *Besteuerung der Gesellschaften* (6. Ausg.). Stuttgart: Schäffer Poeschel Verlag.

Haberstock, L. (1984). *Der Einfluss der Besteuerung auf Rechtsform und Standort* (1. Ausg.). Hamburg: SW Steuer- und Wirtschaftsverlag.

Haselsteiner, K. (2017). *Die vermögensverwaltende Personengesellschaft* (1. Aufl.). Wien: Linde Verlag

Haunold, P. (2021). Vorwort zur fünften Auflage. In P. Haunold, H. Kovar, J. Schuch & R. Wahrlich (Hrsg.), *Immobilienbesteuerung*, (5. Aufl., S. 5-8). Wien: Linde Verlag.

Helfferich, C. (2019). Leitfaden- und Experteninterviews . In N. B. Blasius (Hrsg.), *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung* (S. 669-686). Wiesbaden: Springer Gabler.

Hilber, K. (2020). *ABC der Steuern im Privat- und Unternehmensbereich: Die wichtigsten Steuern im Überblick mit konkreten Anwendungsbeispielen* (10. Ausg.). Wien: Linde Verlag.

Kanduth-Kristen, S. (2005). *Personenunternehmen versus Kapitalgesellschaft* (1. Ausg.). Wien: Verlag Österreich.

Kastner, W., Doralt, P., & Nowotny, C. (1990). *Grundriss des Österreichischen Gesellschaftsrechts*. Wien: Manz Verlag.

Keller, H. (2013). *Praxishandbuch Immobilienanlage*. Wiesbaden: Springer Gabler.

Kirchmayr, S. (2021). Die außerbetriebliche Sphäre einer Körperschaft. In R. Brandl, M. Karollus, S. Kirchmayr & R. Leitner (Hrsg.), *Handbuch Verdeckte Gewinnausschüttung*. (3. Aufl., S. 224-231).

Knechtl, M., Mitterlehner, A. & Panholzer, M. (2021). SWK-Spezial: Die Körperschaftsteuererklärung 2020. Wien: Linde Verlag.

König, E. (2007). Besteuerung von Immobilienfonds. In R. Bertl, E. Eberhartinger, A. Egger, S. Kalss, M. Lang, C. Nowotny, C. Riegler, J. Schuch & C. Staringer (Hrsg.), *Immobilien im Bilanz und Steuerrecht* (S. 204-206). Wien: Linde Verlag.

Kofler, G. & Six, M. (2021). Einlagen und Innenfinanzierung iSd. § 4 Abs. 12 EStG. In G. Kofler (Hrsg.), *UmgrStG* (10. Aufl., S. 148-150). Wien: Linde Verlag.

Kohler, G., Wakounig, M. & Berger, W. (2011). *Steuerleitfaden zu Vermietung* (9. Aufl.). Wien: Linde Verlag.

Kovar, H. & Eichinger, V. (2021). Die Absetzung für Abnutzung bei Gebäuden. In P. Haunold, H. Kovar, J. Schuch & R. Wahrlich (Hrsg.), *Immobilienbesteuerung*, (5. Aufl., S. 175-199). Wien: Linde Verlag.

Kuckartz, U. (2018). *Qualitative Inhaltsanalyse. Methoden, Praxis, Computerunterstützung* (4. Ausg.). Weinheim: Verlagsgruppe Beltz.

Kumer, V. & Behrendt-Krüglstein, B. (2021). Abgrenzung außerbetrieblicher und betrieblicher Nutzung von Immobilien. In P. Haunold, H. Kovar, J. Schuch & R. Wahrlich (Hrsg.), *Immobilienbesteuerung*, (5. Aufl., S. 91-116). Wien: Linde Verlag.

Kurzmann, D. & Eckart, I. (2021). Ausgewählte Formen der Konzernfinanzierung. In T. Ruhm, G. Kerbl & L. Bernwieser (Hrsg.), *Der Konzern im Gesellschafts- und Steuerrecht* (S. 959-996).

Lamnek, S. (2005), *Qualitative Sozialforschung* (4. Aufl.). Basel: Beltz Verlag.

Lindauer, J. (2010). *Immobilien und Steuern: Kompakte Darstellung für die Praxis* (1. Ausg.). Wiesbaden: Springer Gabler.

- Lindmayer, K. H. (2008). *Geldanlage und Steuer 2009* (1. Ausg.). Wiesbaden: Springer Gabler.
- Marschner, E. (2021). In S. Kanduth-Kristen, M. Laudacher, C. Lenneis, E. Marschner & H. Peyerl (Hrsg.). *Jakom Einkommensteuergesetz* (13. Aufl., Stand: März 2021). Wien: Linde Verlag.
- Mayr, P. (2017). Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten. In H. Podoscheck (Hrsg.), *Praxis-handbuch Leasing* (1. Aufl., S. 243-248). Wien: Linde Verlag.
- Misoch, S. (2015). *Qualitative Interviews*. Berlin: Walter de Gruyter GmbH.
- Mussnig, W., Bleyer, M., & Giermaier, G. (2011). *Controlling für Führungskräfte* (2. Ausg.). Wien: Linde Verlag.
- Nowotny, G. (2007). *Gesellschaftsrecht* (3. Ausg.). Wien: Verlag Österreich.
- Oehrich, M. (2019). *Wissenschaftliches Arbeiten und Schreiben* (2. Aufl.). Wiesbaden: Springer Gabler.
- Perl, M. (2020). *Steuerrecht für die Praxis* (3. Ausg.). Wien: Linde Verlag.
- Peyerl, H. (2020). *Rechnungswesen und Steuerrecht* (4. Aufl.). Wien: Linde Verlag.
- Pitschke, C. (2004). *Die Finanzierung gewerblicher Immobilien-Projektentwicklungen unter Basel II* (1. Ausg.). Köln: Immobilien Manager Verlag.
- Portele, K. & Portele, M. (2021). Aufteilungsschlüssel zwischen Grund und Boden. In M. Klinger, C. Krenauer, K. Portele, M. Portele, & S. Sztatecsny (Hrsg.) *Praktische Immobilienbuchhaltung* (2. Aufl., S. 8-10). Wien: Linde Verlag.
- Portele, K. & Portele, M. (2021). Aufteilungsschlüssel zwischen Grund und Boden. In H. Rollett (Hrsg.) *Das 1 x 1 der Steuern bei Immobilien* (4. Aufl., S. 23-49). Wien: Linde Verlag.
- Prodingler, C. & Ziller, M. (2020) *Immobilienbewertung im Steuerrecht* (4. Aufl.). Wien: Linde Verlag.
- Rauscher, M. & Grübler, R. (2007). *Steuerliche Liebhaberei in Rechtsprechung und Verwaltungspraxis* (2. Ausg.). Wien: Linde Verlag.

Rauth, E. (2018). *Betriebsaufgabe und –übertragung von freien Berufen*. Wien: Linde Verlag.

Rehkugler, H. (2003). *Die Immobilien-AG: Bewertung und Marktattraktivität* (1. Ausg.). München: Oldenbourg Verlag.

Reisner, C., & Dihlmann, M. (2008). *Moderne Praxisführung: Gründung, Management, Nachfolge und Niederlegung* (1. Ausg.). Wien: Springer Gabler.

Renner, B. & Aigner, G., (2017). *Praxisbeispiele zur Einkommensteuer*. (1. Ausg.). Wien: Linde Verlag

Richter, M. (1995). Steuern und Finanzierung. In W. Gerke (Hrsg.), *Handwörterbuch des Bank- und Finanzwesens* (S. 1770-1784). Universität Potsdam: Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Reihe 10.

Rieder, B., & Huemer, D. (2019). *Gesellschaftsrecht* (5. Ausg.). Wien: Facultas Verlags- und Buchhandels AG.

Schauer, R. (2021). *Betriebswirtschaftslehre: Grundlagen* (7. Ausg.). Wien: Linde Verlag.

Scherzer, P. (2021). *Pauschalierungen im EStG und UStG*. (1. Aufl.) Wien, Linde Verlag

Schützenmeister, M. (2015). *Die Bedeutung von Wohnimmobilienpreisen für die Geldpolitik* (1. Ausg.). Wiesbaden: Springer Gabler.

Sebastian, S., Steininger, B. I., & Wagner-Hauber, M. (2012). *Vor- und Nachteile von direkten und indirekten Immobilienanlagen*. Universität Regensburg: IRE|BS International Real Estate Business School.

Stadler, R. (2008). Ausgewählte Fragen der Gewinnermittlung gem. § 4 Abs. 3 EStG. In B. Renner, J. Schlager & R. Schwarz(Hrsg.) *Praxis der steuerlichen Gewinnermittlung* (S. 107-129). Wien: Linde Verlag.

Staringer, C. (2007). Ausgliederung von Immobilien im Unternehmenssteuerrecht. In R. Bertl, E. Eberhartinger, A. Egger, S. Kalss, M. Lang, C. Nowotny, & C. Staringer, *Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht* (S. 179-200). Wien: Linde Verlag.

Studera, S., & Thunshirn, R. (2013). *Handbuch der Besteuerung von Grundstücks- und Liegenschaftstransaktionen* (1. Aufl.). Wien: Linde Verlag.

Teufelsdorfer, H. (2015). Ankaufsstruktur. In H. Teufelsdorfer (Hrsg.), *Handbuch Immobilien-transaktionen* (2. Aufl., S. 10-21). Wien: Linde Verlag

Thunshirn, R., Podovsovnik, F. & Arsenijevic, A. (Hrsg.). (2018). *Die Immobilien-Ertragsteuer* (3. Aufl.). Wien: Linde Verlag.

Trübestein, M. (2012). *Praxishandbuch Immobilieninvestments: Anlagevehikel, Märkte, Strategien in Deutschland und Österreich* (1. Aufl.). Wiesbaden: Springer Gabler.

Tumpel, M. (2021): *Steuern kompakt 2021*. (1. Aufl.). Wien: Linde Verlag.

Walch, P. (2018). Immobilieninvestments/Immobilienveranlagung. In P. Walch & K. Weichselbaum (Hrsg.), *Handbuch Immobilienfinanzierung* (2. Aufl., S. 204-213). Wien: Linde Verlag.

Walzer, B. (2008). Unterscheidung nach Immobilienarten. In S. Bone-Winkel, W. Schäfers, & K.-W. Schulte (Hrsg.), *Immobilienökonomie - Betriebswirtschaftliche Grundlagen* (S. 117-140). München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag.

Wehinger-Malang, C. (2021). Asset Deal versus Share Deal bei der Übertragung von Liegenschaften. In Haunold, Kovar, Schuch, & Wahrlich (Hrsg.), *Immobilienbesteuerung: Rechtsformwahl - Zinshausthemen - Internationale Strukturen - Immobilienfonds* (S. 199-234). Wien: Linde Verlag.

Wieser, W. (2021). (Tax-)Due-Diligence-Prüfung bei Immobilientransaktionen. In K. Braunisch, K. Fuhrmann & R. Ledl (Hrsg.), *Handbuch Immobilienbewirtschaftung* (S. 381). Wien: Linde Verlag

Zirngast, S., Weinzierl, C., & Leistentritt, M. (2016). *Steuerhandbuch für Freiberufler* (1. Aufl.). Wien: Linde Verlag.

Zormann, B. (2019). Die Neuregelung im Grunderwerbsteuergesetz 2014. In A. Kovar, A. Wahrlich & B. Zormann (Hrsg.) *Übertragung und Vermietung von Immobilien* (3. Aufl., S. 3-46). Wien: Linde Verlag.

10.2. Sonstige Quellen

Abgaben und Steuern: Vermietung und Verpachtung. (2021, April). Verfügbar unter der Website der Wirtschaftskammern Österreichs: <https://www.wko.at/service/steuern/Vermietung-und-Verpachtung.html> (abgerufen am: 26.10.2021)

123versicherung. (2017). *Die möglichen Arten der Finanzierung richtig verstehen – Versicherungsagentur gründen*. Verfügbar unter Website der 123Versicherung: <https://123versicherung.eu/die-moegliche-arten-der-finanzierung-richtig-verstehen-versicherungsagentur-gruenden/> (abgerufen am: 03.10.2021)

Bittner, M. (2021, Oktober). *Inflation aktuell, Die Inflationsanalyse der OeNB*. Verfügbar unter OeNB Website: <https://www.oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/inflation-aktuell.html> (abgerufen am: 24.10.2021)

Bone-Winkel, S. (1994). Das strategische Management von offenen Immobilienfonds. In K. Schulte (Hrsg.), *Schriften zur Immobilienökonomie* (Bd.1., S. 28-34). Köln: Verlagsgesellschaft Rudolf Müller.

Die Besteuerung von privaten Immobilienverkäufen: Steuerliche Regelungen im Überblick. (2021, April). Verfügbar unter der Website der Wirtschaftskammer Wien: <https://www.wko.at/service/steuern/Die-Besteuerung-von-privaten-Immobilienverkaeuften.html> (abgerufen am: 25.10.2021)

Die steuerliche Verlustverwertung - inklusive der COVID-19 Verlustberücksichtigungsverordnung. (2021, März). Verfügbar unter der Website der Wirtschaftskammer Wien: https://www.wko.at/service/steuern/Die_steuерliche_Verlustverwertung.html (abgerufen am: 17.10.2021)

Doralt, W. (2021). Vermietung und Verpachtung. In W. Doralt, S. Kirchmayr, G. Mayr & N. Zorn (Hrsg.), *Einkommensteuergesetz Kommentar* (21. Aufl., Stand Februar 2020). Wien: Facultas Verlags- und Buchhandels AG.

Einkommensteuergesetz EStG 1988, in der Fassung vom 13.07.2021

ExpertInnengespräch 01 FM, Steuerberater, leitender Angestellter, geführt von Dieter Schnabl, 01.09.2021, Villach., S. 1-20.

ExpertInnengespräch 02 LW, Bilanzbuchhalter, Partner, geführt von Dieter Schnabl, 02.09.2021, Villach., S. 1-17.

ExpertInnengespräch 03 WE, Steuerberater, Partner, geführt von Dieter Schnabl, 06.09.2021, Telefonkonferenz., S. 1-19.

ExpertInnengespräch 04 LA, Steuerberater, Gesellschafter-Geschäftsführer, geführt von Dieter Schnabl, 07.09.2021, Telefonkonferenz., S. 1-19.

ExpertInnengespräch 05 LL, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Senior Manager, geführt von Dieter Schnabl, 09.09.2021, Telefonkonferenz., S. 1-18.

ExpertInnengespräch 06 DA, Finanzamt, Teamleiter, Vortragender, Fachbuchautor, geführt von Dieter Schnabl, 09.09.2021, Telefonkonferenz., S. 1-18.

ExpertInnengespräch 07 KP, Steuerberater, Geschäftsführer, geführt von Dieter Schnabl, 13.09.2021, Telefonkonferenz., S. 1-20.

ExpertInnengespräch 08 GS, Steuerberater, Geschäftsführer, Vortragender, geführt von Dieter Schnabl, 13.09.2021, Telefonkonferenz., S. 1-25.

ExpertInnengespräch 09 JV, Finanzamt, Fachbereich, Immobilienmakler, geführt von Dieter Schnabl, 18.10.2021, Telefonkonferenz., S. 1-20.

ExpertInnengespräch 10 WK, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Fachbuchautor, geführt von Dieter Schnabl, 27.10.2021, Telefonkonferenz., S. 1-13.

Gerichtsgebührengesetz GGG 1997, in der Fassung vom 26.07.2021

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). (2020, Oktober). Verfügbar unter Website der Wirtschaftskammer Wien: [https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Gesellschaft_mit_beschraenkter_Haftung_\(GmbH\).html](https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Gesellschaft_mit_beschraenkter_Haftung_(GmbH).html) (abgerufen am: 10.09.2021)

Grundanteilsverordnung GrundanteilV 2016, in der Fassung vom 03.05.2016

Grunderwerbsteuergesetz GrEStG 1987, in der Fassung vom 29.10.2019

Kapitalertragsteuer (KESt). (2021, April). Verfügbar unter Website des Bundesministerium für Finanzen: <https://www.oesterreich.gv.at/lexicon/K/Seite.991650.html> (abgerufen am: 01.10.2021)

Körperschaftsteuer (KÖSt). (2021, März). Verfügbar unter Website der Wirtschaftskammer Wien: von [https://www.wko.at/service/steuern/Koerperschaftsteuer_\(KOeSt\).html](https://www.wko.at/service/steuern/Koerperschaftsteuer_(KOeSt).html) (abgerufen am: 12.10.2021)

Körperschaftsteuergesetz KStG 1988, in der Fassung vom 07.01.2021

Konjunkturstärkungsgesetz KonStG 2020, in der Fassung vom 24.07.2020

Leitzinssätze. (2021, September). Verfügbar unter der Website der Österreichischen Nationalbank: <https://www.oenb.at/isaweb/report.do?lang=DE&report=10.4> (abgerufen am: 24.10.2021)

Möglichkeiten zur Verlustverwertung. (2021, Jänner). Verfügbar unter Website Bundesministerium für Finanzen: <https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/fuer-unternehmen/einkommensteuer/verlustverwertung.html> (abgerufen am: 17. 10 2021)

Offene Gesellschaft (OG). (2020, Oktober). Verfügbar unter der Website der Wirtschaftskammer Wien: [https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Offene_Gesellschaft_\(OG\).html](https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Offene_Gesellschaft_(OG).html) (abgerufen am: 09.09.2021)

Peyerl, H. (2020) in S. Kanduth-Kristen, M. Laudacher, C. Lenneis, E. Marschner & H. Peyerl. *Jakom Einkommensteuergesetz Kommentar* (14. Aufl., Stand: März 2021). Wien: Linde Verlag.

Reinold, J. (2019; März). *Vermögensverwaltung oder gewerblicher Grundstückshändler - das ist hier die Frage*. Verfügbar unter der Website der WTS: <https://wts.com/at-de/publishing-article/20190302-bfg-gewerblicher-grundstuckshandel~publishing-article?language=de> (abgerufen am: 03.10.2021)

Umsatzsteuergesetz UStG 1994, in der Fassung vom 05.07.2021

Umsatzsteuervoranmeldung. (2021, Mai). Verfügbar unter Website Unternehmerserviceportal: <https://www.usp.gv.at/steuern-finanzen/umsatzsteuer/umsatzsteuervoranmeldung.html> (abgerufen am: 10.10.2021)

Unternehmensneugründungen in Österreich. (2021, Juli). Verfügbar unter Website der Wirtschaftskammer Wien: <https://www.wko.at/service/zahlen-daten-fakten/daten-unternehmensneugruendungen.html> (abgerufen am: 06. 09 2021)

VwGH, 3.5.1983 - 82/14/0248, RIS, 1983

VwGH, 29.7.1997 - 96/14/0115, RIS, 1997

VwGH 20.6.2000 - 98/15/0169, RIS, 2000

VwGH 24.06.2004 - 2001/15/0002, RIS, 2004

VwGH 26.3.2007- 2005/14/0091, RIS, 2007

VwGH 30. 9. 1999 - 99/15/0106, 0107, RIS, 1999).

Wöhrmann, U. (2021, Februar). Wie wird sich das Immobilien-Investmentvolumen in Österreich im Jahr 2021 entwickeln? Verfügbar unter Statista. Website: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1102825/umfrage/umfrage-zur-entwicklung-des-immobilien-investmentvolumens-in-oesterreich/>(abgerufen am 24. 05 2021)

ANHANG

A - 1 Interviewleitfaden

Die Ertragsbesteuerung von Gewerbeimmobilien unter der Berücksichtigung von steueroptimalen Gestaltungsmöglichkeiten, aus der Sicht direkter InvestorInnen

- Allgemeine Fragen Einleitung:

1. Erste Fragen zu Person: Alter, Geschlecht, Berufsstand
2. In welchem Bereich sind Sie tätig?
3. Welche beruflichen Erfahrungen bringen Sie zum Thema „ertragssteueroptimale Gestaltungsmöglichkeiten bei Gewerbeimmobilien“ mit?

- Fragen zur Investition in Immobilien:

4. Beschreiben Sie mir doch mal aus ihrer Sicht die Entwicklung von Immobilieninvestitionen?
5. Was raten Sie InvestorInnen, wenn Sie nach Veranlagungen befragt werden?
6. Welchen Vorteil sehen Sie in der Investition in Immobilien?
7. Welchen Nachteil sehen Sie in der Investition in Immobilien?
8. Welche Faktoren haben, bei einer Entscheidung in eine Immobilie zu investieren, wesentlichen Einfluss?
9. Was ist der praktische Nutzen einer Immobilieninvestition?
10. Bevorzugen Sie Investitionen in Wohn- oder Gewerbeimmobilien und können Sie mir das begründen?
11. Was ist der Unterschied zwischen einer direkten und einer indirekten Investition?
12. Was sind die wesentlichen Entscheidungskriterien zwischen einer direkten und einer indirekten Investition?
13. Wie würden Sie den Investitionsweg bei direkten InvestorInnen gestalten?
14. Welches Immobilienportfolio raten Sie zur Renditenmaximierung?

- Fragen zu den Rechtsformen von Immobilieninvestitionen

15. Erzählen Sie mir doch bitte, welche Rechtsformausprägungen Ihnen in Bezug auf Immobilieninvestitionen bekannt sind?
16. Welchen Nutzen hat die Rechtsformwahl für InvestorInnen?
17. Spielt die aktuelle Steuerreform bei der Rechtsformwahl eine Rolle?
18. Welche Rechtsformen sind für direkte InvestorInnen überlegenswert?
19. Welche praxistauglichen Hinweise gibt es, um bei Immobilieninvestitionen die steueroptimale Rechtsform zu finden?
20. Welche Besonderheiten gibt es bei einer nachträglichen Änderung der ursprünglichen Rechtsform?
21. Wie beeinflussen mögliche Verlustnutzungsstrategien die Wahl der Rechtsform?
22. Welche Haftungsunterschiede gilt es bei Einzelunternehmen, Personen- oder Kapitalgesellschaft zu beachten?

- Fragen zur Besteuerung von Immobilien

23. Erzählen Sie mir doch bitte, welche Faktoren den Vermögensaufbau bei einem Immobilieninvestment wesentlich beeinflussen?
24. Wie beeinflusst die Steuerlast eine Investitionsentscheidung?
25. Welche Finanzierungsformen sind denkbar und welche Auswirkungen haben diese?
26. Wie sehen die unterschiedlichen Steuerbelastungen beim Kauf und bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien aus?
27. Welche Relevanz sehen Sie bei den permanenten Unterschieden, bei Veräußerungen von Immobilien, im privaten als auch im betrieblichen Bereich.
28. Welche Besonderheiten gibt es bei einer nachträglichen Änderung der ursprünglichen Investitionsentscheidung?
29. In welchen Teilbereichen sehen Sie Möglichkeiten die Steuerbelastung zu reduzieren?
30. Welches Kriterium halten Sie für wichtiger bei der Auswahl einer Gewerbeinvestition: Transaktionskosten, Steuerbelastungen, Rendite oder doch andere?
31. Wie kann die Investition in eine Gewerbeimmobilie steuerschonend erfolgen? Zusammengefasst, ev. mit einem Beispiel aus ihrer Praxis.

- Fragen zu Herausforderungen bei Immobilieninvestments

32. Welchen Schwierigkeiten bestehen für ImmobilieninvestorInnen in Gewerbeimmobilien allgemein?
33. Wie können diese Schwierigkeiten Ihrer Meinung nach gelöst werden?
34. Wo sehen Sie die größten Chancen und Risiken gegenwärtig bei Immobilieninvestments?
35. Welche außergewöhnlichen Probleme bestehen, seit Beginn der Covid-Krise bei Gewerbeimmobilien?
36. Welche Problemlösungen können Sie im Zuge der Covid-Krise empfehlen?
37. Ja, nun haben wir einiges besprochen! Gibt es noch aus Ihrer Sicht etwas, was Sie gerne noch erzählen möchten, was ihnen wichtig ist, und was bisher im Interview noch nicht zur Sprache gekommen ist?

- Aufrechterhaltungsfragen:

Ich fasse zusammen, dass

Gibt es sonst noch etwas zu diesem Thema?

Fällt ihnen sonst noch etwas dazu ein?

Und sonst....und weiter.....und dann?

Können sie das genauer beschreiben?

Haben sie ein Beispiel dafür, dass ich mir das konkreter vorstellen kann?

Was meinen sie damit?

Wie meinen Sie das?

A - 2 Kategorienschema

Hauptkategorie	Subkategorie
Kategorie 1: Möglichkeiten der Investition	1A Entwicklungen von Immobilieninvestitionen 1B Chancen und Risiken 1C Direkte oder indirekte Investition 1D Persönliche Perspektive
Kategorie 2: Herausforderungen bei Immobilieninvestitionen	2A Organisatorische Herausforderungen 2B Unternehmerische Herausforderungen 2C Covidbedingte Herausforderungen und Lösungen 2D Einflussnahme durch den Gesetzgeber
Kategorie 3: Rechtsformen und Besteuerungsarten	3A Themen bei der Rechtsformwahl 3B EinzelunternehmerInnen und Personengesellschaften 3C Gesellschaften mit beschränkter Haftung
Kategorie 4: Einflussfaktoren und Optimierungsmöglichkeiten	4A Entscheidungsfaktoren 4B Optimierungsansätze

A - 3 Transkription Interviews

1 Interviewpartner 1: FM – Dauer 1 Std. 11 Minuten 47 Sekunden

2

3 I: So, schönen Guten Tag. Wir beginnen mit dem ersten Interview. Darf ich Sie gleich zur ersten
4 Frage befragen: „Welches Alter, welches Geschlecht und welchen Berufsstand haben Sie?“

5

6 IP1: Ähm ich bin 41 Jahre alt und ein Mann, wie man hoffentlich an der Stimme erkennen kann.
7 Mein Berufsstand ist Steuerberater. Das darf ich gar nicht sagen. Steuerberater

8

9 I: In welchen Bereich sind Sie tätig?

10

11 IP1: Steuerberater genau.

12

13 I: Welche berufliche Erfahrung bringen Sie zum Thema steueroptimale Gestaltungsmöglichkei-
14 ten bei Gewerbeimmobilien mit? Also welche berufliche Erfahrung haben Sie?

15

16 IP1: Ja also, der Berufsstand repräsentiert eigentlich meine Erfahrung damit, weil ich natürlich
17 seit längerer Zeit schon in der Branche tätig bin und diesbezüglich auch den einen oder anderen
18 Immobilienfall schon steuerlich begleiten durfte, in verschiedenen Konstellationen, betrieblich
19 oder privat.

20

21 I: Vielen herzlichen Dank. Steigen wir gleich direkt ein, Fragen zu Investition. Beschreiben Sie
22 mir bitte doch mal, aus Ihrer Sicht, die Entwicklung von Immobilieninvestitionen. Wie sehen Sie
23 das?

24

25 IP1: Die Entwicklung, würde ich meinen, hat sich in den letzten, sag ich einmal, 6 bis 7 Jahren so
26 entwickelt aufgrund der verschiedenen Kredit- Zinspolitikänderungen von der EZB, das es der-
27 zeit sehr einfach gemacht wird sich an Immobilienvermögen zu beteiligen bzw. Immobilienver-
28 mögen zu erwerben, da die Kredite mit fast mit 0% vergeben werden. Auf der anderen Seite
29 muss man natürlich sagen, werden die Immobilienpreise ständig nach oben getrieben, weil ein-
30 fach die Nachfrage aufgrund des billigen Kapitals und des begrenzten Angebots die Preise nach
31 oben treiben. Also das ist so einmal die Preisentwicklung von den Immobilien und auf der ande-
32 ren Seite muss man natürlich die Inflation gegenrechnen, da eben sehr viele Investoren auch
33 das Betongold in Immobilien sehen und die Nachfrage natürlich noch stimuliert wird aufgrund
34 dieser Inflationsentwicklung, die natürlich durch die Zinspolitik auch wieder angeheizt ist, aber
35 sich so zu sagen nicht durch diese unsichtbare Hand, wenn man das so bezeichnen mag, selbst
36 reguliert, weil ja normal die Inflation die Konsequenz hat, dass die Zinsen steigen würden und
37 wenn die Zinsen steigen, dann würde auch (Telefon wegdrücken), weil wenn die Zinsen steigen
38 würden, dann würde das natürlich auch die Inflation bremsen. Das ist sozusagen dieses Gleich-
39 gewicht. Und wenn die Zinsen dann steigen würden, dann würde natürlich auch die Nachfrage
40 nach Investitionen in Immobilien zurückgehen, weil natürlich das billige Kapital nicht mehr vor-
41 handen ist. Nur ist es nun so, dass die EZB aus anderen Überlegungen ja, die mit den Staatsver-
42 schuldungen zusammenhängen, künstlich eingreift in diese, in diese Zinspolitik und die künst-

43 lich so zu sagen bei null bzw. negativ haltet und deswegen sich, ein gewisses Ungleichgewicht
44 entwickeln wird und wie die Sache dann ausgehen wird, wissen wir alle derzeit alle nicht, aber
45 das treibt die Preisspirale von Immobilien sehr stark nach oben. Weil wir eben dieses Gleichge-
46 wicht nicht haben, weil eben die EZB künstlich und sicher längere Zeit auch noch eingreifen
47 wird. Also das heißt, zusammengefasst die Preisentwicklung wird nach oben gehen, das ist si-
48 cher ein gutes Geschäft für die ganze Immobilien- und Immobilienentwicklungsbranche und
49 Vermittlerbranche, also alles was mit Immobilien zu tun hat. Auch für die Baubranche in den
50 nächsten Jahren und Ende ist keines in Sicht. Auf der anderen Seite hat man die institutionellen
51 Anleger, wie das zum Beispiel in Wien ist, da gibt es fast keine Privaten, die etwas kaufen. Da
52 gibt es die ausländischen Investoren, wie zum Beispiel eben Banken, Industrielle, vermögende
53 Spekulanten und Versicherungen, die dann eben in großen Stil Zinshäuser kaufen oder große
54 gewerbliche Immobilienprojekte mit Kapital finanzieren, sodass sie einfach den Anlagegrund, so
55 zu sagen, in Immobilien sehen und dadurch natürlich auch zur Preissteigerung auch, auf jeden
56 Fall, sehr stark beitragen. Das betrifft vor allem auch den Immobilienmarkt in den Großstädte,
57 denn wie da die Immobilienpreise, nach oben gehen, das ist eigentlich schon fast unverschämt.
58 Beziehungsweise wenn man mit Immobilienvertreter oder Makler redet, die trauen sich gar
59 nicht mehr ihr Expose herauszugeben, weil die Preise schon fast, wirklich unverschämt sind.
60 Und das ist dann natürlich eine politische Frage wie man dann mit den Mietenmarkt umgeht,
61 das ja wiederum uns in der Steuerberatung indirekt betrifft, weil wir die Einkünfte der Vermie-
62 ter natürlich erklären müssen und wenn jetzt Regulierungen am Mietmarkt so zusagen, getrof-
63 fen, also aus politischen Gründen jetzt getroffen werden, stellt sich dann natürlich die noch
64 Frage, ist es dann noch interessant zu vermieten, weil dann stellt sich dann die nächste Frage,
65 kaufen Menschen Wohnungen um sich gegen die Inflation zu schützen, können sie aber nicht
66 vermieten, weil sie eigentlich keinen Mietpreis erzielen können der passend ist, bzw. sogar in
67 diese Situation kommen könnten, dass draus eine sogenannte steuerliche Liebhaberei entste-
68 hen würde, weil wenn die Mieten nicht so hoch sind wie die Aufwendungen und die sozusagen
69 an der Nulllinie oder an die Verlustlinie gelangen würde, dann würde das Finanzamt sogar das
70 Investmentmodell, sozusagen Wohnungskauf, ja, Einliegerwohnung überhaupt steuerlich, nicht
71 akzeptieren, weil ich nachhaltige Verluste machen. Das ganze gibt es bereits teilweise in Berlin.
72 Weil die Politiker eingreifen und sagen du hast eine gewisse Mietobergrenze, die du nicht über-
73 schreiten darfst. Also haben wir wiederum ein Problem, weil eigentlich die Mietpreise wieder
74 steigen würden, weil es wieder zu einer Verknappung des Angebotes führt und eigentlich dann
75 wieder der Staat als Investor auftreten kann aber dafür wieder zu wenig Kohle hat.

76
77 I: Was würden Sie jetzt ein Investor raten, wenn Sie danach gefragt werden, ich will mein Geld
78 veranlagen. Wäre eine Immobilie etwas Überlegenswertes? Was würden Sie den Investoren
79 raten, ja?

80
81 IP1: Ja, auf jeden Fall, also da müssten wir schauen wie hoch das Kapital ist. Ob es jetzt eine
82 Eigenkapital Basis, eine ausreichend solide vorhanden ist oder ob es sozusagen mit Krediten
83 finanziert werden soll, also teilweise mit Bankverbindlichkeiten ausgestattet sein soll, die
84 Transaktion. Dann geht es natürlich um die Frage, soll es jetzt eine sogenannte Vorsorgewoh-
85 nung sein, also die klassische, sag ich jetzt einmal, 40 m2 Wohnung, die man am Wohnungs-
86 markt relativ leicht und zu Koalitionen vermieten kann. Die man vielleicht dann auch selbst
87 verwenden kann für die Familie, also für die Kinder zum Beispiel, wenn sie studieren einmal in

88 späterer Folge, in einer Großstadt oder ob man sich eben beteiligen mag an den sogenannten
89 Bauherr Modelle die auch sehr häufig beworben werden und den Vorteil haben, vor allem in
90 Wien ja, diese alten Zinshäuser, man schafft als Politiker den Anreiz mit Förderungen ein altes
91 Zinshaus zu sanieren und gibt sozusagen als Anreiz die Förderung, also zum Beispiel Landes-
92 oder Stadtförderungen und auf der anderen Seiten, da bin ich jetzt wieder bei der Steuer, die
93 Begünstigung der Abschreibung für Herstellungsaufwände Vermietungsbereich für 15 Jahre...

94
95 I: Mhm (bejahend)(...) zur Besteuerung kommen wir später noch. Darf ich kurz unterbrechen.
96 Und wenn man sagt, ok welche Vorteile sehen Sie eigentlich in der Investition in eine Immo-
97 bilie. Reine Vorteile.

98
99 IP1: Die Vorteile für die, Rendite wird sehr bescheiden sein. Aber das ist wahrscheinlich gar
100 nicht das Risikoprofil eines Investors, der in die Vermietung geht, der würde sonst eher, wenn
101 er, wenn er eh ein bisschen weniger Risikoaffin ist und eine höhere Rendite erwartet, würde er
102 wahrscheinlich eher am Kapitalmarkt sein Glück versuchen. Wenn er eher solid ist wird er in die
103 Immobilien gehen, weil er solid ist, hat er eher keine Erwartungshaltung gegenüber der Rendi-
104 te, aber der Vorteil ist wahrscheinlich der, dass der Inflationsschutz besteht. Vor allem in Zeiten
105 wie jetzt, wo wir eine Inflation von 3% und noch mehr haben ist die Immobilie als Inflations-
106 schutz eigentlich bestens geeignet, wenn man dieses Anlageninteresse hat.

107
108 I: Mhm (bejahend) (...) Welchen Nachteil würden sie sehen, wenn man sagt man investiert in
109 eine Immobilie?

110
111 IP1: Die Nachteile ist wahrscheinlich darin zu sehen, wenn man schnell veräußern möchte
112 schnelles Geld haben möchte ist der Kapitalmarkt natürlich ideal, weil du kannst, heute kaufen
113 morgen verkaufen. Bei Immobilie ist es doch eher vielleicht ein bisschen langfristiger zu beurtei-
114 len. Wobei man auch wieder sagen muss, in der aktuellen Situation werden die Immobilien
115 wahrscheinlich sowieso aus der Hand gerissen, weil die Nachfrage natürlich sehr hoch ist, aber
116 grundsätzlich ist man natürlich nicht so ganz mobil mit einer Immobilie in der Verfügbarkeit von
117 finanziellen Mittel aber auf der anderen Seite glaube ich wenn man es wirklich als Notverkauf
118 schnell verkaufen möchte und vielleicht nicht den idealen Zeitpunkt erwischt, weil man einfach
119 die Notwendigkeit hat für eine schnelle Veräußerung, glaube ich bekommt man trotzdem noch
120 einen vernünftigen Preis dafür. Steuerlich ist das natürlich auch mit der Immoest noch zu be-
121 steuern. Aber gut die ist bei 30% Immobilienertragsteuer. Im Kapitalbereich, sind wir ähnlich
122 mit 27,5% Kapitalertragsteuer.

123
124 I: Welche weiteren Nachteile könnte man noch anführen?

125
126 IP1: (Klopft an der Tür – kurze Unterbrechung) ganz kurz (...) bin gerade in einer Besprechung ...
127 Nachteile bei der Immobilie, also ...

128
129 I: Fällt Ihnen dazu noch etwas ein?

130
131 IP1: Es heißt immer so schön Lage Lage Lage ist das Wichtigste. Nachteil ist das Immobilien im-
132 mobil, wie schon erwähnt, sind

133

134 I: Entschuldigung für die Unterbrechung. Das wären die Fakten. Nächste Frage von mir, welche
135 Faktoren haben bei der Entscheidung in eine Immobilie zu investieren wesentlichen Einfluss?

136

137 IP1: Da gibt es drei Faktoren: Lage Lage Lage. Ja also (lacht), es kann natürlich sein, dass eine
138 Immobilie sich da befindet, die vielleicht jetzt durch irgendein Infrastrukturprojekte halt betrof-
139 fen ist und vor 10 Jahren war dort vielleicht ein schöner Ausblick und jetzt hat man vielleicht
140 einen gemeinnützigen Wohnbau vor sich stehen, 10 Stockwerke, dann hast natürlich ein Prob-
141 lem, oder es wird eine Straße gebaut, wahrscheinlich eher weniger politisch bedingt, wird man
142 eher weniger Straßen bauen in den nächsten Jahre, vielleicht werden sie sogar zurück gebaut
143 und das ist eher der Nachteil, dass man die Nachbarschaft nicht einschätzen kann und derzeit ja
144 auch in der Raumordnung das Problem ist, das man diese Abstände, die vielleicht vor mehreren
145 Jahren gültig waren, nicht mehr so ernst sieht und einfach sagt, man kann dort wirklich relativ
146 knapp zur Grundstücksgrenze bauen und in der Höhe ist man wahrscheinlich auch, naja, wahr-
147 scheinlich auch nicht sehr bescheiden sondern geht sehr stark nach oben, was natürlich auch
148 verständlich ist, weil die Grundstückspreise sehr hoch sind und dann versucht man natürlich
149 auch in die Höhe zu bauen, also in die Breite zu bauen und das das mit der Sicht dann oft ein-
150 mal, oder mit Schatten, Lärm und Licht usw. dann in ein paar Jahren vielleicht anders aus-
151 schaut, das ist halt schon mal oft in der Stadt oder wenn wer sich im Speckgürtel sich etwas
152 kauft weil es in der Stadt nicht mehr leistbar ist, hat dann wahrscheinlich schon die Gefahr das
153 man dann noch die grüne freie Wiese vor sich hat, dann vielleicht in 5 Jahre keine freie Wiese
154 mehr hat sondern, aus der Apfelernte auch nichts wird weil der Schatten halt schon da ist.

155

156 I: Wo sehen Sie den größten praktischen Nutzen, wenn man sagt man investiert in eine Immobi-
157 lie? Welchen praktischen Nutzen hat das?

158

159 IP1: Also, der praktische Nutzen ist denke ich einmal erstens der Inflationsschutz und zweitens
160 einmal wenn man wirklich die Immobilie dann sozusagen als Altersvorsorge schon verwendet,
161 weil wir nicht wissen, wie die Pensionsreformen ausgehen und eine Reform ist eigentlich immer
162 etwas Negatives in dem Sektor. Also es wird wahrscheinlich nicht zu wirklich hohen Pensionen
163 im Alter dann kommen, wenn man dann eine Art der Vorsorgewohnungen hat, kann man diese
164 zumindest Veräußern, man hat sicher einen gewissen, gewisse Wertsteigerung, die man mit-
165 nimmt und der Veräußerungsgewinn den kann man dann ja für welche Zwecke auch immer
166 verwenden. Für Vorsorge oder für gesundheitliche Zwecke, wenn man sagt man hat da im Alter
167 gewisse andere Wünsche, kann man das Geld für etwas anderes verwenden. Also der Inflati-
168 onsschutz, die Absicherung gegen eine niedrigere Pension, man kann sie natürlich auch vermie-
169 ten, sozusagen als Nebeneinkünfte bei einer niedrigen Pension sich das Ganze ein bisschen auf-
170 bessern. Also das wären so die Vorteile, weil beim Kapital vor allem in volatilen Zeiten wie ak-
171 tuell es der Fall ist. Wenn man sich halt nicht so wirklich jeden Tag mit den Kapitalprodukten
172 beschäftigt und da halt auf irgendein Produkt baut, auf ein Investmentprodukt, auf Lebensver-
173 sicherungsprodukt baut, gibt es auch verschiedene Besonderheiten die vielleicht dann nicht das
174 Versprechen, was man vielleicht denkt, oder was einen vielleicht im Vertragsabschluss verspro-
175 chen wird.

176

177 I: Als nächste Frage hätte ich hier: Bevorzugen Sie Investitionen in Wohn- oder eher Gewerbe-
178 immobilien und wie könnte man diese Entscheidung sozusagen begründen?

179
180 IP1: Also, der klare Favorit würde ich in den Wohnimmobilien sehen und das ist auch derzeit so,
181 dass nicht nur Corona bedingt aber auch viele Büroflächen leer stehen und aus Bürotürmen
182 auch wieder Eigentumswohnungen entstehen, also man baut das wieder um. Erstens einmal
183 weil man ja das Home-Office entdeckt hat seit einem Jahr und da diese Großraumbüro Nutzung
184 nicht mehr so ist wie sie einmal war vor 10 Jahren war, also man hat ja diese Shared Places,
185 Shared Offices, die Home Office Varianten, da gibt auch noch diese Work life balance, die im-
186 mer mehr zu beobachten ist, das heißt die Leute sitzen nicht 40 Stunden am Bürosessel son-
187 dern die sind nur noch 20 Stunden verfügbar und sie dann wo auch immer. Da braucht man
188 natürlich auch kein Büro, weil es eh nur zu 20 Stunden genutzt wird, da kann es die nächste
189 Kraft das dann nutzen. Wenn man auch das mit Homeoffice nutzt, wird auch nicht jeder Mitar-
190 beiter immer seinen fixen Arbeitsplatz haben, sondern man hat dann verschiedene mobile Ar-
191 beitsplätze und man kann dann natürlich erstens das Betriebsklima vielleicht aufbessern indem
192 man angenehmere Büroräume aber, und das ist auf jedenfalls zu beobachten, dass die Büro-
193 immobilien rückgebaut werden zu Wohnimmobilien, weil einfach der Platz an Wohnraum ext-
194 rem knapp ist und der Büroraum sich nicht wirklich so entwickeln wird, zumindest in zentraler
195 Lage. Ja, die gewerblichen Immobilien, jetzt sagen wir mit Kaufcharakter, wenn man natürlich
196 schon in diese Shoppingmeile ist, also irgendwo im ersten Bezirk in Wien oder Hauptplatzorien-
197 tiert ist, kommt immer auf die Frequenz drauf an, aber wenn man halt wirklich in einer Metro-
198 pole ist wie zum Beispiel Wien hat man da sicher gute Preischancen, Preisentwicklungschancen,
199 also bei diese guten Einkaufsstraßen also wo die echten Boutiquen sind, also nicht in die klei-
200 nen Städte mit den Einkaufszentren am Stadtrand, die die Innenstadtlage töten, sondern eher
201 wirklich sagen wir mal Wien, also die Luxus, den Graben oder so, wenn man da das Glück hat,
202 dass man so viel Kapital in so eine Immobilie stecken könnte, das wäre natürlich schon ein gu-
203 tes Investment aber doch eher summa summarum, würden wir uns eher für einen Wohnraum
204 entscheiden als für einen Geschäftsraum.

205
206 I: Jetzt die nächste Frage wäre: Welche Unterschiede gibt es zwischen einer direkten und einer
207 indirekten Investition in eine Immobilie? Wie sehen Sie das?

208
209 IP1: Also, da wird wahrscheinlich das Kapital ein wesentlicher Faktor sein, ob man direkt inves-
210 tieren kann oder eben nicht. Wenn man natürlich viel Kapital hat kann man persönlich die Im-
211 mobilie kaufen, ins Grundbuch gehen, oder halt mit einer Gesellschaft, an der man halt wesent-
212 lich beteiligt ist, direkt kaufen, wenn man natürlich kapitalmäßig nicht so breit aufgestellt ist,
213 gibt es Varianten wie zum Beispiel irgendeine Wohninvestment Fonds oder diese Bauherr Mo-
214 delle, diese Immo KGs, ja wo man dann halt sich einen gewissen Teil von der Wohnprojekt, oder
215 in einen Teil von einem Wohnprojekt einkaufen kann und dann halt bei einer Wertentwicklung
216 mitpartizipieren kann. Natürlich hat man bei diesen Bauherr Modelle auf der einen Seite einen
217 Vorteil, dass eben das politisch gewünscht ist, das man eben gewisse ältere Wohnanlagen, also
218 Zinshäuser saniert mit gewissen Anreizen, auf der einen Seite Fördertechnisch auf der anderen
219 Steuertechnisch aber auf der anderen Seite hat man natürlich jetzt keinen Eigentumsanspruch
220 an einer speziellen Wohnung, das heißt man ist ideell an allem beteiligt, also an der Besen-
221 kammer und an den Grünflächen ja und das ist natürlich schwer zu veräußern.

222

223 I: Was wären den diese wesentlichen Entscheidungskriterien aus Ihrer Sicht zwischen direkten
224 und indirekten Investitionen, was ist das wesentliche im Kriterium, um den einen oder anderen
225 Weg zu gehen?

226

227 IP1: Also, wenn man sagt man hat vielleicht langfristig mittelfristig vielleicht doch vor das mit
228 Eigenbedarf zu nutzen, dann kann man es eigentlich nur direkt investieren, weil man wirklich
229 auch einen parifizierten Anteil an der Wohnung hat, die sozusagen das ausschließliche Nut-
230 zungsrecht dann dir auch ermöglicht oder halt die Veräußerung ermöglicht. Wenn man jetzt an
231 einer Immo KG beispielsweise beteiligt ist, dann gehört der KG das gesamte Gebäude, das heißt
232 es ist dann sozusagen alles im Miteigentum im schlichten Miteigentum, und nicht im Woh-
233 nungseigentum und wenn du ein schlichtes Miteigentum und kein Wohnungseigentum hast,
234 dann hast du auch nicht den Anspruch, dass du eine Wohnung exklusiv nutzen kannst, das heißt
235 du kannst nicht einziehen, sondern du bist halt nur Teilnahmeberechtigt an den gesamten Über-
236 schuss den die ganze Immo KG jetzt erwirtschaftet. Wenn einem das wichtig ist, also rein die
237 Rendite, ohne einer möglichen Wertsteigerung, weil dann kann ich ja natürlich, ich kann zwar
238 wohl meinen Anteil verkaufen, die Frage ist natürlich: „Was ist mein Anteil wert?“, aber die
239 wird wahrscheinlich nicht so wertvoll sein, als wenn ich eine Immobilie in meinen Eigentum
240 hab, in meinen Wohnungseigentum und ich veräußere, kann ich natürlich eine Wertsteigerung
241 äh... auch erzielen und somit bin ich halt auf den Mitgesellschafter ein bisschen angewiesen, äh
242 ... wie sich das ganze entwickelt bzw. was dann mein Gewinnanteil ist. Ja, weil wahrscheinlich
243 wird sich das Ganze auf einer Höhe des Kapitals äh abspielen, wenn ich eben so potent bin,
244 kann ich mir natürlich mehrere Vorsorgewohnungen kaufen, wenn ich es halt nicht bin, trotz-
245 dem aber mein Ersparnis irgendwie investieren möchte vielleicht nicht in einem Kapitalmarkt
246 gehen möchte, aber das auch nicht weil man keine Zinsen auf einer Bank bekommt, doch ir-
247 gendwie sicher investiert haben möchte, dann werde ich mich wahrscheinlich bei einer Immo-
248 bilien KG beteiligen, mit einem geringeren Betrag der dann doch eine gewisse Rendite, sozusa-
249 gen mir widerspiegelt also mehr als ein Sparbuch, aber auf der anderen Seite natürlich auch
250 eine gewisse Sicherheit hat, weil letztendlich die KG trotzdem im Grundbuch von der Immobilie
251 drin steht, also nicht ich selbst als Person, sondern die KG, aber bei der bin ich natürlich auch
252 beteiligt und das hat natürlich schon auch einen Wert, also eher ein indirekten als einen direk-
253 ten Wert. Aber trotzdem würde ich das dann eher so machen, meine Aktien bei AstraZeneca.

254

255 I: Wenn ich mich entscheide, jetzt direkt ein Investor zu werden, welchen Investitionsweg, wie
256 würden Sie den gestalten?

257

258 IP1: Bei welcher Frage sind wir jetzt?

259

260 I: Ähm ... Frage 13.

261

262 IP1: Frage 13.

263

264 I: Genau.

265

266 IP1: Danke ja. Also der Investitionsweg ...

267
268 I: Genau.
269
270 IP3: Ähm ... wie wars nochmal?
271
272 I: Als direkter als Investor.
273
274 IP1: Als direkter Investor, dass man sich natürlich einmal über den Markt einmal in Klaren ist,
275 was will ich. Wie viel Kapital habe ich zur Verfügung? Möchte ich in eine Vorsorgewohnung?
276 Möchte ich eben in eine Miteigentumsgesellschaft gehen? Das man sich da einmal in Klaren
277 wird, wo jetzt da mein, möchte ich sie selber nutzen zum Beispiel, oder sage ich nein mich inte-
278 ressiert das gar nicht, ich will auch mit einer Verwaltung nichts zu tun haben. Ich nehme ein
279 Bauherr Modell, ich beteilig mich bei einer Gesellschaft, die die Hausverwaltung macht alles,
280 der Steuerberater von der Miteigentumsgesellschaft macht die Steuererklärung ich brauche
281 mich um nichts kümmern, ich bekomme jedes Monat einen Anteil bzw. einmal im Jahr gewisse
282 Ausschüttung vom Gesamtergebnis. Wenn man sich jetzt entscheidet, beispielsweise für die
283 den direkten Weg, also man möchte eine Vorsorgewohnung kaufen, ist natürlich der Klassiker:
284 Lage Lage Lage, ja, und dann muss man halt wirklich überlegen vielleicht welche Lagen Wert-
285 steigerungspotential haben, weil es nutz nichts nur eine günstige Wohnung zu kaufen, die viel-
286 leicht in einem desolaten Zustand ist die man dann herrichten muss und die vielleicht die Wert-
287 entwicklung nicht so mitmacht wie jetzt eine Wohnung in einer guten, hellen, schönen Lage wo
288 man gute Mieter findet, ja. Es ist auch oftmals so, dass man denkt man kann sich mit günstigem
289 Geld eine alte Wohnung kaufen, diese dann sanieren und sie superteuer vermieten. Wer da
290 handwerklich nicht Kontakte hat bzw. vielleicht selbst ein bisschen mit Hammer und Meißel
291 umgehen kann wird es vielleicht auch relativ teuer sein, wenn man die Preise sich von den
292 Handwerkern anschaut. Muss man natürlich sich auch noch miteinpreisen bei einer gebrauch-
293 ten oder bei einer älteren Wohnung und vor allem wahrscheinlich wird er sich auch noch die
294 Höhe Reparaturrücklage zeigen lassen, wenn die unternotiert ist wird man wahrscheinlich auch
295 ein Problem haben, wenn man eine Wohnung aus die 60er Jahre kauft, die die Reparaturrück-
296 lage eigentlich nicht so gut ausgestattet ist, weil dann wird er noch eine Nachschussverpflich-
297 tung haben und dann könnte es nämlich auch wahrscheinlich dieses Schnäppchen dann auch
298 nicht so ganz günstig sein, wenn in fünf Jahren die Hausverwaltung kommt und sagt, wir müs-
299 sen eine neue Fassade, neues Dach und weiß ich was alles machen, dann gibt es die Verpflich-
300 tung für einen Sonderzuschuss, die bei den Betriebskosten so nicht einkalkuliert ist und da kann
301 man natürlich auch mit einer älteren Wohnung auch vielleicht nicht so glücklich am Markt agie-
302 ren, wie bei einer etwas Neueren wo kein Reparatur- oder geringer Reparaturbedarf ist, das
303 heißt man muss sich halt schon etwas genauer informieren. Vielleicht auch mit einem Sachver-
304 ständiger reden, wenn man selbst keine Expertise hat, dass man sich einmal ein bisschen mit
305 einem Guthaben informiert. Was ist das für ein Bauzustand und vor allem, was mir wichtig ist,
306 man muss in den Keller schauen, ja. Sagen die großen Guru ja: „Geht’s in den Keller. Schauts
307 des Kellerabteil an.“
308
309 I: Da sind wir...
310

311 IP1: Wenn da Schimmel und Wasser ist, dann „haha“ zieht sich das wahrscheinlich auch bis ins
312 Penthouse hoch, ja.

313

314 I: Da sind wir eigentlich schon bei der nächsten Frage, wenn man sagt ok, wie kann ich mein
315 Portfolio zusammenstellen, was muss ich schauen, auf was muss ich Acht geben, um diese Ren-
316 ditemaximierung zu erreichen, welches Portfolio wäre da denkbar?

317

318 IP1: Ja also, wenn man wirklich von einem Portfolio spricht, impliziert das wahrscheinlich das
319 man ein gewisses Kapital zur Verfügung hat. Äh, ... und das etwas sträuben möchte, wahr-
320 scheinlich nur im Immobiliensektor, dass man mögliche Schwankungen ausgleichen kann. Ähm
321 ... das heißt man müsste wahrscheinlich schauen, geht ... macht man einen Mix ein bisschen aus
322 gewerblichen Immobilien, man möchte vielleicht gewisse Immobilien später selber nutzen, o-
323 der in der Familie also den Kindern zur Verfügung stellen. Man möchte vielleicht auch noch an
324 einem Zinssatz beteiligt sein, also beispielsweise bei einem Bauherr Modell, wenn es geht einen
325 Großen, aber es gibt keine Große mehr, weil die interessanter sind als die Kleinen. Ah, ... sodass
326 man sich dann einfach um nichts kümmern muss, weil da natürlich diese Miteigentumsgemein-
327 schaft alles, oder die Verwaltung der Miteigentumsgemeinschaft alles für die Miteigentümer
328 erledigt. Das heißt es geht um Abschluss von Mietverträgen, man braucht sich um Mieter nicht
329 kündigen ... nicht kümmern, um Kündigungen, um irgendeine Devastierungen, um Instandhal-
330 tungen, das macht dann alles sozusagen der Hausverwalter beziehungsweise der Steuerberater
331 oder der Rechtsanwalt als Vermögensverwalter von diesem Zinshaus ja oder von dieser Immo-
332 biliengesellschaft. Dann hat man natürlich auch, wenn man so viel Geld hat und so investiert,
333 wahrscheinlich wird man des eher in Gesellschaften, also im indirekten Bereich machen, bis auf
334 ein paar Filetstücke vielleicht, weil man wahrscheinlich auch nicht die Zeit hat, sich mit 15 Mie-
335 tern von 15 Eigentumswohnungen über das ganze Monat zu beschäftigen. Die rechtlichen Prob-
336 leme mit ihnen zu diskutieren, die steuerliche Probleme äh ... man muss die Buchhaltung ma-
337 chen, ich mein man kann des natürlich den Steuerberater auslagern, aber wenn man das nicht
338 will, dann hat man auch das Ganze zu betreuen, man muss die ganzen Abrechnungen machen
339 ja, Betriebskostenabrechnungen, Heizkostenabrechnungen, man hat vor allem in den Großstäd-
340 ten das Problem im Mietsrechtsgesetz, es gibt verschiedene Mietzinsgrenzen die man beachten
341 wird, beachten muss, also eben diese Kategorien mit Zins der Richtwert Mietzins der freie Zins,
342 dann gehen die Mieter eben dann zur Arbeiterkammer und lassen sich da informieren, obwohl
343 der richtige Mietzins vereinbart ist. In der Praxis ist er meistens zu hoch ja, weil es in der Praxis
344 ebenso ist, der Mieter zahlt den Preis, der am Markt zu zahlen ist sonst wenn er mit einer nied-
345 rigen Ford ... oder mit einer niedrigen Forderung kommt, dann bekommt er gar nicht den Zu-
346 schlag ja, weil einfach das Wohnungsangebot knapp ist. Natürlich bewegst du dich als Vermie-
347 ter auf dünnem Eis, wenn du mehr verlangst, weil der Markt den Mietpreis ja auch zugestehst
348 und wenn du in da unglücklichen, unter Anführungszeichen, Situation bist, dass du dann doch
349 den MRG unterliegst, weil Altbau oder was auch immer ist, so spezielle Regelungen und dann
350 natürlich schon ein gewisse Risiko ist, dass du den Mietzins, den zu Hohen rückzahlen musst
351 und das natürlich für mehrere Jahre, also da, insofern muss man da aufpassen. Und wenn man
352 sich diesen ganzen juristischen Problemen entledigen möchte, dann wird man wahrscheinlich
353 eher versuchen das auszulagern, mit einer Gesellschaft zu lösen und dann halt einfach die Ren-
354 dite am Jahresende zu kassieren und sich mit den anderen juristischen Problemen nicht zu be-
355 beschäftigen, bis auf ein paar finde ich, Immobilien, die man vielleicht auch selber nutzen kann. So

356 irgendein Klassiker, irgendetwas am Wörthersee oder irgendwo in einem Altstadt Bale. Ah, das
357 will man wahrscheinlich selber gern nutzen. Oder die Freundin oder wie auch immer. Haha.

358

359 I: Genau haha.

360

361 IP1: Aber wie gesagt, wenn man so viel Geld hat, würde man sich vielleicht im indirekten Be-
362 reich befinden.

363

364 I: Jetzt machen wir ein bisschen einen Schwenk in Richtung Rechtsformen. Vielleicht erzählen
365 Sie mir doch bitte welche Rechtsformenausprägungen Ihnen in Bezug auf Immobilieninvestitio-
366 nen grundsätzlich bekannt ist.

367

368 IP1: Also da haben wir grundsätzlich einmal die große Zweiteilung, in die Kapitalgesellschaften
369 und dann in die Personengesellschaften. Das hat natürlich vom Steuerregime zwei wesentliche
370 Unterschiede, auf der einen Seite unterliegt man den Kapital, quasi als GmbH ja unterliegst du
371 der Körperschaftsteuergesetz mit der Körperschaftssteuer und der Kapitalertragssteuer bei der
372 Ausschüttung ähm also den 46 prozentigen durchgerechneten Steuersatz und auf der anderen
373 Seite natürlich den Bereich, ob es jetzt eine Personengesellschaft oder du selbst als natürliche
374 Person, als Einzelunternehmer sozusagen, hast halt den Tarif laut EstG, der anzuwenden ist mit
375 verschiedenen Besonderheiten. Und es gibt dann auch noch im Steuerrecht gewisse Besonder-
376 heiten, die eben für den natürliche Bereich gelten, aber nicht für den juristischen Bereich und
377 auch umgekehrt. Man hat im juristischen Bereich, also juristische Person, GmbH beispielsweise,
378 auch noch die Möglichkeiten der Thesaurierung also zum Beispiel für Rückzahlungen von Kredi-
379 ten, die man fremdfinanziert hat, also Immobilien, die man fremdfinanziert hat, was eben im
380 Privaten Sektor eher schwieriger ist. Dafür gibt es sogar gewisse andere steuerliche Möglichkei-
381 ten im außerbetrieblichen Bereich, wie es so schön steuerlich heißt, die man, also vor allem bei
382 einer Begünstigungen Abschreibung, ja wenn man vor allem mit Förderungen in Verbindung
383 sieht, also mit MRG Förderungen, die man im GmbH-Bereich eben nicht hat, ja. Das ist auch
384 wieder eine schwierige Frage, was man eben da macht, was das schlauste wäre. Es hängt auf
385 der einen Seite mit der Finanzierung zusammen äh ... mit der anderen Seite hängt es sehr we-
386 sentlich mit den Steuern zusammen und da natürlich als dritten Punkt natürlich auch gesell-
387 schaftlich. Weil wenn man eine Gesellschaft hat mit Mitgesellschafter hat man vielleicht
388 nicht auch die Harmonie, die bei Beginn vielleicht ist, bis zum Ende sozusagen, Lebenszyklen-
389 de von einer Immobilie. Man muss sich halt dann irgendwie auseinandersetzen sich halt dann
390 streiten was mit der Immobilie passiert, ob die jetzt, wenn es mehrere, große Vermietung ist
391 zum Beispiel jetzt im Miteigentum steht ja, wie man jetzt mit dem umgeht. Macht man Teil-
392 lungsklage, schaut das man etwas herausparifiziert und ist die Wohnung sichert, die man ei-
393 gentlich gerne nutzen möchte. Oder wenn es zu keiner Einigung kommt, muss man natürlich
394 das gesamte Objekt verkaufen, was eben aus mehreren Wohnungen beispielsweise besteht, die
395 ja nicht parifiziert sind, die ja nicht zugänglich sind im Grundbuch, sondern einer Gesellschaft
396 gehört. Dann gibt es halt die Streitigkeiten wahrscheinlich, wer bekommt welche Immobilie
397 oder wenn irgendetwas zum Repartieren ist zu einem gewissen Zeitpunkt, hat man eine ausrei-
398 chend hohe Rücklage notiert, muss man was zuschießen, ist es überhaupt notwendig zu repa-
399 rieren oder sagt man, ist mir egal, ich möchte die Gewinne haben, die Reparatur kann man
400 noch hinauszögern, das soll dann der Nachfolger machen. Das sind dann alles dann gesell-

401 schäftsrechtliche Fragestellungen, die sich dann natürlich auftun. Das sieht man dann klassisch
402 bei der Eigentümerversammlung, es gibt immer halt einen der gegen alles ist, egal um was es
403 geht und diese Dinge sind dann schon in einer ...

404

405 I: Genau...

406

407 IP1: ... Gesellschaft mit zu berücksichtigen,

408

409 I: Also bei der Frage 16 wäre es dann, welchen Nutzen hatte diese Rechtsformwahl für Investo-
410 ren, Nutzen in der Form, dass man sagt, es ist jetzt eigentlich eh schon ein bisschen angespro-
411 chen worden, der Nutzen und die Gefahr einerseits, dass gewisse Probleme eben aufgrund ei-
412 ner gewissen Rechtsform häufiger auftreten.

413

414 IP1: Richtig ja...

415

416 I: Habe ich richtig verstanden?

417

418 IP1: Genau ja, je mehr natürlich Beteiligte sind und je weniger man die Möglichkeit hat, die
419 Wohnung, die man halt gerne hätte, sozusagen im Eigentum, also im Wohnungseigentum zu
420 haben, wenn man das halt nicht schafft, weil es eben eine Miteigentumsgemeinschaft ist und
421 halt allen Miteigentümer alles zu ideellen oder jedem zu ideellen Teilen gehört, also du kannst
422 jetzt nicht etwas exklusiv nutzen. Dann hat man halt immer die Streitereien ja, was eben inves-
423 tiert wird, was erneut wird oder eben was nicht erneuert wird. Der eine will Gewinne erzielen,
424 der andere will eine Substanz erhalten und nachhaltige Gewinne erzielen. Es ist auf der einen
425 Seite mit diesen Mitgesellschaftern halt schwierig, auf der anderen Seite hat man halt natürlich
426 mit mehreren Gesellschaftern die Möglichkeiten vielleicht bessern Investments zu erzielen, weil
427 einfach mehr Kapital vorhanden ist, man hat vielleicht dann die Möglichkeit im großen Stil auf-
428 zutreten und vielleicht auch günstiger zu kaufen oder in einer besseren Lage zu kaufen, was
429 man vielleicht als Einzelne Person eben nicht hat. Da hat man eben nur die Bank im Rücken, die
430 einen vielleicht Fremdkapital zur Verfügung stellt, aber natürlich auch enden wollend. Ja, das
431 muss wahrscheinlich jeder selbst entscheiden, wo dann halt eher seine Präferenzen sind.

432

433 I: Genau. Wenn man sagt, welche Kriterien wären für diese Rechtsformwahl für Sie am wich-
434 tigsten? Wenn man sagt ich gehe in die Richtung des Einzelunternehmer oder in eine Gesell-
435 schaft. Was wäre das wichtigste Kriterium, um die Wahl eben zu treffen?

436

437 IP1: Also das wichtigste Kriterium wäre für mich die Steuer, weil die Haftung jetzt nicht sein, (...)
438 eher die Steuer. Und dann natürlich auch noch, wie komme ich aus der Rechtsform wieder her-
439 aus, also das Exit Szenario, ich glaube das einzige Wesentliche in dem Punkt, die Steuer, die
440 laufende Besteuerung, die Finale Besteuerung beim Exit und vor allem die rechtliche Konse-
441 quenz, wie komme ich aus Geschichte wieder heraus. Also das ist diese, das Problem halt bei
442 diese Bauherr Modelle, das ich halt, wenn halt jetzt alle Kredite, und irgendeinmal werden alle,
443 in der Regel 8 10 Jahre, weil dann die Förderungen auslaufen, alle Kredite getilgt und naja dann
444 geht es halt in die nächste Phase von so einem Modell. Wie gehen wir jetzt mit der Substanz
445 weiter um? Das Investment hat sich quasi jetzt rückgezahlt, es ist schuldenfrei. Wird jetzt zer-

446 stückelt und verkauft, dass man durch den Veräußerungserlös wieder einen Gewinn macht. Mit
447 dem Gewinn wieder ein neues Investment kauft, was ja so der Zyklus dann ist. Da wiederum
448 Förderungen in Anspruch nimmt, steuerliche Begünstigungen in Anspruch nimmt und das halt
449 wieder bei null starten lasst, das Projekt wieder auf die nächsten 10 Jahre. Oder man sagt, nein
450 das ist eine interessante Immobilie, die kann man langfristig vermieten. Das ergibt günstige
451 oder gute Mieten, ja. Ah, ... aber man hat da vielleicht den Investmentfokus verloren, sondern
452 man hat da eher den Vorsorgefokus da, ja. Das ist wahrscheinlich dann auch bei der Rechtsform
453 wohl entscheidend, wie kommst du aus einer KG wieder heraus? Mit einem vernünftigen Preis
454 natürlich, ja, weil wenn ich ein nicht parifiziertes Eigentum hab in so einer KG, weil die KG ist im
455 Grundbuch, nicht du selbst, hast dann das Problem, das da vielleicht nicht mehr (...)

456 (kurze Unterbrechung des Interviews)

457
458 I: Wenn ich als direkter Investor jetzt sag, ok ich habe mich entschieden für eine direkte Investi-
459 tion. Was wären für Rechtsformen für mich überlegenswert?

460
461 IP1: Also jetzt eher klassisch, eher das Einzelunternehmer, ja also die klassische Vermietung die
462 V + V, die außerbetriebliche Vermietung, der Rest mit einer 100% GmbH, das sehe ich jetzt eher
463 ein bisschen abenteuerlich ja, mag vielleicht andere Gründe haben. Aber das sieht man eher
464 selten in der Praxis, vielleicht eher, wenn man einen großen Wohnkomplex kauft oder Büro-
465 komplex kauft, es stark fremdfinanziert, dass man den Thesaurierungseffekt dann hat, für die
466 Rückzahlung. Aber wenn die Geschichte dann beendet ist, wie kommt man aus der Geschichte
467 wieder heraus? Natürlich mit den 46,2% Steuer kommt man wieder raus, also irgendwie
468 schnappt die andere Falle zu. Es mag in der Finanzierung noch einmal, vorerst lukrativ sein.
469 Aber letztendlich bekommt halt dann der Fiskus wieder etwas ab.

470
471 I: Wenn man sagt, welche praxistauglichen Hinweise gibt es denn, um so eine Investition, für so
472 eine Investition die optimale Rechtsform zu finden? Hinweise die eben die optimale Rechtsform
473 finden lassen.

474
475 IP1: Also die praxistauglichen Hinweise, kann man vielleicht eher sagen, die Neigungen die
476 letztendlich entscheidend sind, glaube ich, sollte mit dem Fokus, auf irgendein Gesetz stehen.
477 Mag es jetzt ein gesellschaftsrechtliches Gesetz sein, ein steuerrechtliches Gesetz oder ein an-
478 deres Gesetz aus dem EGIS oder wo auch immer, Erbschaftssteuerrecht. Das mag schon auch
479 wichtig sein, trotzdem sollte für die primäre Investitionsentstehung doch der Fokus auf der pri-
480 vaten Seite liegen, was die Absicht ist mit der Immobilie für Ziel zu verfolgen und wie man dann
481 vielleicht auch die Nachfolge, den Übergang von dieser Investition auf die nächste Generation
482 haben möchte, unabhängig von Steuern, denn die Steuern ändern sich doch auch relativ häufig.
483 Diese Immobilienbesteuerung, wie wir sie aktuell haben, gibt es auch noch nicht so lange, seit
484 2012 und das was man sich vor 2012 gedacht hat, hat man sich dann vielleicht doch auch nicht
485 so erwartet. Wenn man vielleicht vor 2012 Immobilien gekauft hat, hat man vielleicht doch
486 steuerlich andere Erwartungen gehabt, die eben jetzt auch durch den Gesetzgeber zunichte
487 gemacht worden sind, durch diese Immobilien EST Besteuerung. Das gleiche ist auch am Kapi-
488 talmarkt zu beobachten, da es immer mehr steuerliche Konsequenzen geben wird, weil es sich
489 die Staaten irgendwie finanzieren müssen, über Transaktionen, Steuern oder wie die ganzen
490 Dinge dann heißen werden.

491

492 I: Wenn man jetzt eine Rechtsform gewählt hat, was für Besonderheiten gibt es, wenn man
493 diese Rechtsform nachträglich ändern will?

494

495 IP1: Das ist natürlich immer schwierig. Wenn sich die Präferenzen im Laufe der Zeit ändern. Es
496 gibt schon aus steuerrechtlicher Sicht dann gewisse Vehikel, die man nutzen kann, also eben
497 spezielle Umgründungssteuerrecht, dass dir gewisse Begünstigungen, unter strengen Voraus-
498 setzungen erlaubt, in eine andere Rechtsform einzutreten ohne steuerliche Konsequenzen aus-
499 zulösen. Das ist aber in der Praxis relativ schwierig, weil man doch relativ enge Grenzen vom
500 Gesetzgeber bekommen (...) ist sehr schwierig in der Praxis.

501

502 I: Sind Verlustnutzungsstrategien beeinflussend für die Wahl der Rechtsform?

503

504 IP1: Ja auf jeden Fall, weil da sind wir wieder in diesem Bauherr Modell, das ja eigentlich von
505 Verlusten lebt. Die man in der ersten Phase, in den ersten 10 Jahren aufgrund einer speziellen
506 Begünstigung mehr Abschreibungsmöglichkeiten hat und sich so das Geld im Prinzip für die
507 tilgende Kredite verdient über die Verluste. Das ist auch legitim, das steht auch so im Gesetz
508 drin, weil es politisch gewollt ist, dass man Altbausanierungsmaßnahmen vorantreibt. Sonst hat
509 man natürlich ein massives Problem mit Verlusten, weil dann die steuerliche Liebhaberei ent-
510 steht. Das wäre dann keine Einkunftsquelle. Diese Verluste lassen sich nicht mit anderen Ver-
511 lusten ausgleichen. Das heißt die Verluste werden nur in einem Bauherr Modell vom Fiskus ak-
512 zeptiert, sonst werden Verluste nie akzeptiert. Nachhaltige Verluste, weil man in diese Liebha-
513 berei hineinrutscht und den Faktor dann vor allem in der Vorsteuer, die wir haben wollen bei
514 einer Investition, ausgeschlossen wird, weil man sagt das ist ja keine nachhaltige wirtschaftliche
515 Betätigung die du machst, das ist keine Einkommensquelle. Das ist die sogenannte Liebhaberei
516 und die dauernden Verluste stehen steuerlich nicht zu.

517

518 I: Wie verstehen Sie jetzt nachhaltige Verluste, wie kann man das verstehen?

519

520 IP1: Also nachhaltige Verluste bedeuten, aus welchen Gründen auch immer ist man nicht fähig
521 einen Mietzins durchzusetzen, der die Betriebskosten, die Abschreibung und die Fremdkapital-
522 finanzierung, also die Zinsen, deckt. Das kann natürlich verschiedene Gründe haben, zum Bei-
523 spiel das man Lage Lage Lage nicht so ernst beim Kauf genommen hat, dass der Mietpreis in
524 dieser Lage, aus welchen Gründen auch immer, das nicht hergibt. Vor allem am Land hat man
525 das Problem, dass die Menschen in die Stadt flüchten. In diese ländlichen Regionen will keiner
526 mehr hin. Man hat dort eine Wohnung oder ein Haus, das man vermieten möchte, aber man
527 hat natürlich auch nicht das Kapital am Land das fähig ist so eine Immobilie, mit einem aliquo-
528 ten Mietpreis, zu finanzieren. Man hat natürlich auch noch die Investitionen für Reparaturen
529 und Instandhaltungen. Es wird sich dann so im ländlichen Bereich wahrscheinlich die Liebhaberei
530 schon häufig ergeben, wenn man ein älteres Investment vor sich hat, was möglicherweise
531 ein Schnäppchen ist im Kauf, weil da sind die Wohnungen oder älteren Häuser nicht so teuer,
532 aber das bezahlt man natürlich mit dauerhaften Verlusten die steuerlich nicht anerkannt wer-
533 den. Man kann ein positives Einkommen nicht mit einem negativen Vermietungseinkommen
534 subventionieren, das lasst der Gesetzgeber nicht zu und unabhängig von der steuerlichen Situa-
535 tion wird es auch Probleme mit der Bank geben, weil irgendwann einmal muss man die Raten

536 zahlen und wenn der Mieter das nicht zahlt, wird es Schwierigkeiten mit der Bank geben oder
537 es gibt einen Reparaturrückstand, weil du dir die teuren Reparaturen nicht mehr leisten kannst.
538 Und dann muss man es verkaufen und man hat ein Verlustgeschäft gemacht. Bei der Veräuße-
539 rung gibt es das Problem, dass man ein negatives ImmoEST auch nicht gegenrechnen kann. Es
540 gibt schon Möglichkeiten einen Veräußerungsverlust aus einer Immobilientransaktion mit posi-
541 tiven Veräußerungen aus Immobilientransaktionen gegenrechnen kann, das ist aber eher sel-
542 ten, da keiner so viele Immobilien hat, dass er da jährlich diese Ausgleichsmöglichkeiten hat. Es
543 ist sehr schwierig. Deshalb immer Lage Lage Lage und wenn man das Kapital nicht hat, eine
544 günstige Immobilie zu kaufen ist es immer schwierig.

545
546 I: Vielen Dank. Haftungsunterschiede, gibt es welche zu beachten speziell, wenn man die
547 Rechtsformen Einzelunternehmer, Personengesellschaft und Kapitalgesellschaften nebenei-
548 nanderstellt? Haftungsunterschiede?

549
550 IP1: Die Haftung ist natürlich in der Kapitalgesellschaft beschränkt. In der Praxis wird sie eher
551 unbeschränkt sein, da natürlich die Fremdfinanzierung immer mit einer persönlichen Bürg-
552 schaft vom Geschäftsführer verbunden wird. Fakt ist, wenn es um betragsmäßig wesentliche
553 Finanzierungen geht, ist in der Regel das Einzelunternehmer gleichgestellt ist mit der Kapitalge-
554 sellschaft, weil keine Bank einer GmbH Kapital zur Verfügung stellt ohne dass jemand haftet.
555 Weil bei der GmbH zwar der Name „beschränkte Haftung“ schon beinhaltet aber, aus den vor-
556 genannten Gründen die Finanzierung niemals ohne persönliche Sicherheiten und Haftungen der
557 Gesellschafter oder Gesellschafter-Geschäftsführer möglich ist. Insofern ist das Haftungsthema
558 in dem Bereich eher zu vernachlässigen.

559
560 I: Dankeschön. Jetzt schwenken wir ein bisschen in Richtung Besteuerung, Ihr Spezialthema.
561 Erzählen Sie mir doch bitte welche Faktoren den Vermögensaufbau bei einem Immobilienin-
562 vestment wesentlich beeinflusst?

563
564 IP1: (Handy klingelt)

565
566 I: Also der (...)

567
568 IP1: Der Investor ruft schon an. (lacht)

569
570 I: Welche Faktoren beeinflussen den Vermögensaufbau wesentlich bei einem Immobilienin-
571 vestment?

572
573 IP1: Also für den Vermögensaufbau muss natürlich auch, wie schon oft erwähnt Lage Lage Lage,
574 die Immobilie sorgfältig ausgewählt werden, dass man auch wirklich eine Vermögenssteigerung
575 mit einer guten Immobilie erreichen kann. Das ist auf der einen Seite die Lage, also die Infra-
576 struktur und auf der anderen Seite wahrscheinlich auch die Größe, wenn man natürlich (...) (Handy läutet)
577 Wenn man natürlich eine Größe hat die eher leichter zu vermieten ist, also die
578 klassische Vorsorgewohnung, so um die 40-50 m2 knappe 40 m2, hat man natürlich die Mög-
579 lichkeit bei der Veräußerung einen guten Preis zu erzielen. Wenn man sich für eine Immobilie
580 im luxuriösen Bereich entscheidet, also ein Penthaus beispielsweise, dann sieht man schon das

581 sich die länger sich am Markt befinden, weil man halt 800-900.000 Euro auch nicht so schnell
582 als Käufer aufbringen kann. Es gibt sowohl einen eingeschränkten Mieterkreis als auch einen
583 eingeschränkten Käuferkreis bei so hochpreisigen Immobilien. Wenn man sich entscheidet,
584 vielleicht anstelle von einer großen schönen Wohnung lieber zwei kleine Wohnungen zu kaufen
585 wird es vielleicht schlauer sein, zwei kleinen Wohnungen zu kaufen, weil man die einfach besser
586 vermieten kann oder auch dann im Falle des Falles, besser veräußern kann als eine große Woh-
587 nung, die vom Mietpreis extrem teuer ist. Wenn man sich so einen hohen Mietpreis leisten
588 kann, dann wird er sich wahrscheinlich auch die Wohnung selbst leiten können und nicht in
589 Miete gehen. Bei einer Veräußerung ist es auch das Problem, dass der Markt für solchen Hoch-
590 preisimmobilien, für so Wertvollimmobilien eher klein ist und vielleicht auch dann in einer grö-
591 ßeren Metropole leichter ist, in Wien oder Graz, als würde man das in Villach oder Klagenfurt
592 machen.

593

594 I: Wie beeinflusst denn eigentlich die Steuerlast als solches eine Investitionsentscheidung?

595

596 IP1: Ja die Steuerlast ist vor allem für diese ganzen Bauherrenmodelle entscheidend, weil das
597 auch die Motivation ist, durch Steuerbegünstigungen, in dem Fall eben eine kurze Abschrei-
598 bungsdauer, die einen das Projekt schnell refinanzieren lässt. Förderungen, Motivationen und
599 die politisch gewollte Motivation sind für solch eine Investments ein Vorteil. Ansonsten hat
600 man bei den Steuerlasten, wenn man es in eine direkte Investition gibt, nicht viel Möglichkeiten
601 zu jonglieren. Man hat nämlich einen Einkommensteuertarif als natürliche Person der bis 50%
602 geht. Im betrieblichen Bereich habe ich noch den Vorteil, dass ich mir einen Gewinnfreibetrag
603 von 13% abziehen darf. Dann käme man auf 43,5% durchgerechnet. Das gibt es im außerber-
604 eiblichen Vermietungsbereich nicht. Es wird in der Praxis auch der Fall sein, dass die meisten
605 kleine Eigentumswohnungen kaufen und die Steuer bis zu 50% bezahlen müssen. Die anderen
606 Dinge, da braucht man wahrscheinlich ein bisschen mehr Geld um sich bei Modelle, Verlustbe-
607 teiligungsmodelle, Bauherr Modelle wie auch immer, einzukaufen. Das wird dann auch vom
608 Investor durchkalkuliert und die Rendite berechnet. Dann werden auch eher professionelle An-
609 leger, die halt hier dementsprechend agieren. Für einen Normalsterblichen Investor wird eher
610 bis 50% in Kauf nehmen müssen, da werden wir nicht drum herumkommen.

611

612 I: Diese Steuerbelastungen, wie sehen die unterschiedlichen Steuerbelastungen beim Kauf und
613 bei der Vermietung aus?

614

615 IP1: Also beim Kauf hat man die Grunderwerbssteuer und die Eintragungsgebühr zu bezahlen.
616 Das ist ein Betrag von 3.5% 1.1% vom Kaufpreis und natürlich sind auch Nebenkosten zu be-
617 rücksichtigen. Diese Nebenkosten sollten im Budget einberechnet sein wie zum Beispiel der
618 Rechtsanwalt, Notar aber auch der Makler. Man kommt gleich mal bei den Anschaffungs-
619 nebenkosten so von knapp 10%, wenn man das Ganze, die Provisionen, die Vertragserrichtung,
620 Eintragungsgebühr und Grunderwerbssteuer, mitberechnet. Das ist auch nicht zu unterschätzen
621 und ist keine unbedeutende Summe die man einberechnen sollte. Dann in der aktiven Phase,
622 wo man es nutzt, vermietet, bewirtschaftet hat man halt die laufende Steuer, die Einkommens-
623 steuer, die bis zu 50% geht, zu bezahlen. Man kann auch mit Vorsteuer, jetzt bin ich im Umsatz-
624 steuerbereich, die Wohnung kaufen. Man ist natürlich verpflichtet die Umsatzsteuer bei den

625 Mieten abzuführen. Und dann im Finale, wenn man sich der Immobilie entledigen möchte, also
626 verkaufen möchte hat man die Immobilienertragssteuer zu zahlen.

627
628 I: Genau das wäre die nächste Frage, 26. Welche Relevanz sehen sie bei den permanenten Un-
629 terschieden, speziell bei Veräußerung von Immobilien, einerseits privat als auch betrieblich die
630 Veräußerung, welche Unterschiede gibt es da zu nennen? Eines davon haben sie schon gesagt.

631
632 IP1: Im Privatvermögen haben wir die Immobilienertragsteuer. Im Betriebsvermögen hat man
633 ja, wenn es eine Einzel Person ist bzw. eine Personengesellschaft ist, schon auch Immobiliener-
634 tragssteuer zu bezahlen. Man hat da aber gewisse Möglichkeiten, also gewisse Optionsmöglich-
635 keiten, wie auch im privaten, aber im Betrieb hat man vielleicht noch andere Möglichkeiten das
636 man die Steuer gestalten kann. In der GmbH hat man ja keine Immobilienertragssteuer, son-
637 dern eine normale Körperschaftssteuer und Kapitalertragssteuer, also es betrifft eigentlich nur
638 die natürlichen Personen bzw. die Gesellschaften die sogenannte Immobilienertragssteuer, die
639 dann eben mit 30% in Österreich aktuell festgesetzt ist oder die GmbH wenn man das mit der
640 Vollausschüttungsfunktion mit 46% bezeichnen mag, doch eher etwas schlechter gestellt. Sonst
641 hat man natürlich auch noch die Abschreibung die unterschiedlich ist, im privaten Bereich mit
642 67 Jahren Nutzungsdauer auf die Gebäudesubstanz im betrieblichen Bereich. Wenn man jetzt
643 eine gewerbliche Immobilie hat oder in einer GmbH eine Immobilie hat, kann man zum Beispiel
644 2,5% abschreiben. Es sind so kleine Unterschiede, die man dann hat, aber letztendlich bei der
645 Veräußerung ist wieder nur der Buchwert entscheidend. Und je höher der Buchwert ist desto
646 geringer fällt natürlich die Reserve, also der Veräußerungsgewinn aus, der zu unterwerfen ist.
647 Und wenn man jetzt eben schneller abschreiben kann aus, welchen Gründen auch immer, da
648 haben wir oft Besonderheiten, wie Beschleunigten Abschreibungen oder 15tel Abschreibungen
649 usw., das ist ein bisschen unterschiedlich, ob es jetzt im betrieblichen oder im außerbetriebli-
650 chen Bereich ist.

651
652 I: Genau da bin ich jetzt bei der Frage 28. Wenn man sagt, in gewissen Teilbereichen, sehen sie
653 da Möglichkeiten diese Steuerlast zu reduzieren?

654
655 IP1: Also das ist genau das, wenn man möglicherweise mit beschleunigten Abschreibungen viel-
656 leicht gewisse Vorteile erzielen kann. Aber letztendlich in der finalen Besteuerung, also wenn es
657 jetzt bei der Liquidation von der Immobilie ist, holt er uns sozusagen die hohe Abschreibung
658 wieder ein, weil natürlich der Buchwert sehr gering ist und dann natürlich der Veräußerungs-
659 gewinn höher ist. Also insofern würden wir ja dann die verschiedenen Abschreibungen, ob sie
660 einmal höher sind oder einmal niedriger sind letztendlich doch wieder nachversteuern müssen.
661 Dennoch zu unterschiedlichen Steuersätzen, einmal mit 30 und einmal mit 46% bei der Vollauss-
662 chüttung der GmbH. Das heißt die Abschreibung macht jetzt kurzfristig schon einen Sinn, dass
663 die vielleicht höher ist in einer gewissen Konstellation, aber dann in einer finalen Besteuerung
664 werden dann doch wieder alle irgendwie gleichgeschaltet, weil dann einfach durch die ver-
665 schiedenen Buchwerte das Ganze wieder ausgeglichen wird und man dann halt die Abschrei-
666 bung die Fakten wieder nachversteuert, ja.

667

668 I: Welches Kriterium halten Sie für wichtiger bei der Auswahl bei einer Gewerbeinvestition, also
669 Gewerbeimmobilieninvestition? Was ist das wichtigste Kriterium: Transaktionskosten, Steuer-
670 belastung, Rendite oder doch andere?

671

672 IP1: Also wahrscheinlich machts auch hier der Mix aus. Weil wenn man in Gewerbeimmobilien
673 investiert, wird man wahrscheinlich doch mehr Kapital zur Verfügung haben als bei der klassi-
674 schen Vorsorgewohnung. Dann gibt es verschiedene Steuern, die da anfallen. Das ist nicht nur
675 bei den Gebühren so, weil wenn man es vermietet hat man natürlich auch Mietvertragsgebüh-
676 ren zu zahlen im gewerblichen Bereich. Weil wenn ich ein gewerblicher Vermieter, also Büro-
677 mieter bin zum Beispiel, dann habe ich natürlich da auch gewisse Konstellationen. Also wenn
678 ich an einen Büroturm denk, Wien Millennium Tower, was da allein an Gebühren für Mietver-
679 trägen anfallen, was man im Zinshaus nicht hat, weil ja die Wohnraumvermietung nicht einer
680 Mietvertragsgebühr unterliegt. War nicht immer so, das hat sich geändert zugunsten der Mie-
681 ter. Das vielleicht dieser eine Punkt gar nicht mal so unwesentlich ist, weil wenn man da wirk-
682 lich Bürotürme hernimmt und sich da die Mietverträge sich anschaut und die Bemessungs-
683 grundlage für Gebühren hernimmt, ist doch relativ hoch. Die Transaktionskosten, natürlich geht
684 es da um die Änderung der Eigentümerstruktur. Wie kann man es machen? Kann man es viel-
685 leicht in einer GmbH machen? Damit Share Deals mit Anteilsverkäufen sozusagen gewisse
686 Grunderwerbssteuerkonstellationen vermeiden, wobei das auch wieder eingeschränkt ist. Da
687 gibt es auch wieder gewisse Spezialregelungen mit 95% die halt im Wesentlichen nicht ver-
688 schoben werden dürfen, weil sonst auch wieder Grunderwerbssteuer anfallen. Sonst bei
689 der Rendite natürlich, wenn man der Meinung ist, dass sich eher der Wohnraum besser entwi-
690 ckelt als der Geschäftsraum, also zum Beispiel diese ganze Büroimmobilien Problematik, das
691 haben wir schon angesprochen, dass vielleicht die Pro Immobilie zurückgehen werden oder
692 eher Rückgebaut werden. Dass man sich da eher gleich für den Wohnbau entscheidet. Wenn
693 man das ein bisschen antizipieren mag, wo der Trend hingeht, dass da eher weniger Büro ge-
694 nutzt wird als Wohnraum.

695

696 I: Also wie kann die Investition in so eine Gewerbeimmobilie für Sie steuerschonend erfolgen?
697 Das ist ein bisschen Wiederholung glaube ich.

698

699 IP1: Ja zusammengefasst, wird die Investition in eine Gewerbeimmobilie wahrscheinlich mit
700 Fremdkapital über die Bühne gehen, weil wahrscheinlich das Eigenkapital bei Gewerbeimmobi-
701 lien nicht ausreichen wird. Meist ist bei Gewerbeimmobilien doch von größeren Projekten die
702 Rede, wenn man zum Beispiel ein Hotel kauft oder einen Büroturm oder so etwas, wird man
703 vielleicht doch eher versuchen die Rechtsform von der GmbH zu wählen. Dies aus Haftungs-
704 gründen und natürlich aus steuerlichen Gründen. Vor allem durch die Tilgung ist durch den
705 günstigen 25%tigen Körperschaftssteuersatz eine Thesaurierung möglich. Was in einer natürli-
706 chen Sphäre eher schwieriger ist, weil man doch relativ schnell dann auch einen Steuersatz von
707 50% erreicht. Und dann natürlich für die Tilgung an die Bank noch weniger Kapital zur Verfü-
708 gung hat, weil der Staat doch das Doppelte, also 25% mehr zu den 50%, an Steuer gleich mal
709 wegnimmt. Dann hat man fürs tilgen noch weniger Kapital zur Verfügung. Also bei dem wird's
710 möglicherweise mit der gewerblichen oder mit einer GmbH eher günstiger sein, aus der Finan-
711 zierungssicht eine Gewerbeimmobilie zu finanzieren. Es kommt dann natürlich auch bei der
712 Finanzierung drauf an, wie macht man die Finanzierung. Die Bank wird ein auch nicht unendli-

713 ches Geld zur Verfügung stellen. Es geht dann vielleicht auch mit so einen Private Equity, Mez-
714 zanine-Kapital, mit partiarisches Darlehen, ja da gibt es verschiedene Varianten, die man dahan-
715 ben muss. Weil die Bank sicher nicht 90% sozusagen des Kaufpreises zu Verfügung stellt. Au-
716 ßerdem hat man laufende Investitionen zu berappen. Wenn man eine gewerbliche Immobilie
717 kauft, wird man wahrscheinlich wohl einiges investieren müssen. Da hat man wahrscheinlich
718 mit mehreren Investoren zu tun, die sich an der GmbH, wie auch immer, beteiligen. Entweder
719 mit Eigenkapital oder mit Fremdkapital oder mit Mezzanine, also dazwischen. Das sind natürlich
720 auch Konstellationen, die halt dann auch letztendlich die Investoren so vorgeben und dann halt
721 auch sagen, dass sie es lieber im Fremdkapital haben wollen, aufgrund der Haftung, aufgrund
722 des Risikos. Oder sie möchten es lieber im Eigenkapital haben, man geht davon aus, dass das
723 Investment gut sein wird, man möchte an der Wertsteigerung voll beteiligt sein, also an der
724 Gewinnentwicklung voll beteiligt sein. Nicht nur einen gewissen Risikokapitalzinssatz im Mez-
725 zaninebereich oder im Fremdkapitalbereich dann lukrieren. Also geht es ein bisschen von der
726 Investorengruppe vielleicht aus, wie die Risikoavers oder Risikoneutral ist. Anzuführen wäre
727 noch, dass es bei Wohnungsmietverträgen keine Mietvertragsgebühr gibt. Der Nachteil wäre
728 bei gewerblichen Immobilienvermietungen aber durch die Vorschreibung dieser Mietvertrags-
729 gebühr bis zum 18fachen der Jahresmiete ein Nachteil. Wobei diese Mietvertragsgebühr ja der
730 Mieter einkalkulieren und bezahlen muss.

731
732 I: Dankeschön. Welche Schwierigkeiten bestehen für Immobilieninvestoren in Gewerbeimmobi-
733 lien generell? Was für Schwierigkeiten bestehen da?

734
735 IP1: Ja bei Gewerbeimmobilien, wenn man sich da jetzt beteiligt gibt es möglicherweise, also
736 unabhängig von der Steuer, vielleicht aktuell wenn man diese ganze, sagen wir einmal, Um-
737 weltpolitische Komponente mitberücksichtigt, dass man vielleicht diese ganze Umweltverträ-
738 glichkeitsprüfungen, Betriebsanlagengenehmigungen nicht unterschätzen soll. Es gibt auch lange
739 Verfahren bei den Verwaltungsgerichten und wenn man sich da eben für irgendein Hotelbau
740 oder Chalet Bau, oder wo auch immer diese Dinge entstehen, entscheidet, dann gibt es auch
741 die Bürgerinitiativen die da oft Stimmung machen. Diese Bürgerinitiativen wahren sich gegen
742 Hotels, gegen Ressource oder wenn man in irgendeine Seilbahn investiert oder in irgendwel-
743 chen Freizeitprojekten. Dann ist es möglich, dass die Infrastruktur möglicherweise schwierig zu
744 bekommen ist. Wenn halt Straßen vielleicht nicht so ausgebaut werden dürfen, wie man es
745 vielleicht gerne hätte. Das dann natürlich auch der Zuzug zu Hotel von Touristen vielleicht er-
746 schwert wird, weil es halt eben keine Umfahrung oder direkte Anbindung mehr gibt, oder auch
747 Flughäfen nicht mehr erweitert werden, oder ähnliche Dinge. Oder im Hotelbereich, wenn man
748 in der Innenstadt ist, dass es vielleicht weniger Parkmöglichkeiten gibt, weil es eben viel mehr
749 Fußgängerzonen, Parktickets oder welche Fahrverbote auch immer in Zukunft zu erwarten sind.
750 Da bleibt vielleicht der gewisse Klientel ausbleibt und sagt, nein ich möchte nicht in die Innen-
751 stadt in dein Hotel, sondern ich möchte lieber meine Tagung, mein Seminar vielleicht lieber am
752 Stadtrand machen, wo es direkte Verkehrsanbindungen gibt und ich das besser nutzen könnte.
753 Das ist, glaube ich, das Umweltthema ganz sicher.

754
755 I: Wie könnten diese Schwierigkeiten, Ihrer Meinung nach, gelöst werden?
756

757 IP1: Naja wahrscheinlich müssten wir bei der Bauplanung relativ offen sein und vielleicht mit
758 der Politik oder speziell mit den Anrainern ein Konsens finden. Das ist aber oft ziemlich schwie-
759 rig, denn der eine ist halt gegen die Versiegelung, und Österreich ist da sehr weit vorne im Ran-
760 king bei der Versiegelung. Die Frage stellt sich dann, brauchen wir noch ein Hotel, brauchen wir
761 noch eine Liftrasse? Das ist halt schwierig, denn auf der anderen Seite wollen die Menschen
762 ihre Freizeit genießen, ihre Life-Work-Balance ausgeglichen haben. Der Bedarf an solchen Erho-
763 lungsmöglichkeiten ist natürlich schon gegeben. Also man müsste wahrscheinlich nachhaltig
764 Bauen, das Wort wird eh schon überstrapaziert, aber so eine Art nachhaltigen Weg vielleicht in
765 der Planung eingehen. Vielleicht mit den Anrainern einen nachhaltigen Weg eingehen und nicht
766 so ganz krasse Chalets in den Felsen hineinsprengen. Vielleicht mit der Natur eher ein bisschen
767 konformer gehen und vielleicht die Rendite nicht so ganz im Fokus zu betrachten, sondern auch
768 so eine Art Green Investment. Vielleicht lässt sich das besser verkaufen oder vermarkten. Vor
769 allem lässt es sich vielleicht politisch besser verkaufen, mit Anrainer oder Umweltverträglich-
770 keitsprüfungen.

771

772 I: Dankeschön. Frage 33: Wo sehen Sie die größten Chancen und Risiken gegenwärtig bei Immo-
773 bilieninvestments?

774

775 IP1: Also die Chancen sind jedenfalls in der Wertsteigerung zu finden, weil Kapital fast ohne
776 Ende vorhanden ist durch diese Bestrebungen am Kapitalmarkt. Mit Minuszinsen beziehungs-
777 weise fast keine Zinsen, wenn man es dann aufnimmt. Das ist natürlich auch ein Risiko, denn
778 ewig wird es natürlich mit dieser Spirale nicht weitergehen und irgendwann wird sich mög-
779 licherweise eine Blase bilden. Wie wir es schon zum Beispiel in Amerika auch schon mit der
780 Lehman-Brothers-Pleite gesehen haben. Wo dann halt Immobilien zu schwindelerregenden
781 Preisen gehandelt werden, diese mit Krediten finanziert werden, die dann letztendlich in der
782 Veräußerung, wenn die Blase platzt, dann nicht mehr die Deckung finden. Dann wird sich die
783 Preisentwicklung im freien Fall nach unten bewegen. Weil wenn dann ein Quadratmeter mit
784 5.000 Euro verkauft wird, in der Innenstadtlage in Wien, der jetzt mit 10.000 bewertet ist, dann
785 natürlich auch in der entsprechenden Höhe besichert werden, aber dann natürlich diese Blase
786 irgendwann einmal platzt und dann die halt mit der Hälfte verkauft werden, weil natürlich auch
787 ein voller Überschuss ist. Jetzt ist eher die Nachfrage, die das Angebot übersteigt. Oder wenn
788 jetzt die Blase platzt haben wir den umgekehrten Effekt, das wirklich das Angebot die Nachfra-
789 ge übersteigt und dann halt natürlich schon die Preise nach unten fallen, aber die Höhe der
790 Kredite bleibt natürlich in unveränderter Höhe stehen und muss bedient werden. Dann stellt
791 sich halt die Frage, und das ist genau das Risiko, wie weit traut man sich das Projekt fremd zu
792 finanzieren und in welchen Volumina traut man sich zu bewegen, ja.

793

794 I: Wenn man diese außergewöhnlichen Probleme, sage ich einmal, seit der Covid Krise beleuch-
795 ten in Bezug auf Immobilien, welche sehen Sie da? Speziell bei Covid.

796

797 IP1: Ja ...

798

799 I: Das ist die Frage 34.

800

801 IP1: Die Frage 34 genau. Die Covid Krise, die hat natürlich auch im Rohstoffbereich zu einer Ver-
802 knappung geführt. Naja, wenn man jetzt schaut ...

803

804 I: Und in Bezug auf Immobilien?

805

806 IP1: Und auf Immobilien, dass die Preise explodieren. Aktuell sogar so, nicht alle, aber gewisse
807 Baustoffpreise sich, das muss man sich einmal vorstellen, verdoppelt haben. Und jetzt hast du
808 ein Projekt das ist ausfinanziert, in der Planungsphase und das wird jetzt gebaut und kostet
809 jetzt, ich will gar nicht sagen das Doppelte, aber ein Drittel mehr, die Frage ist dann, wo be-
810 kommst du dann diese Kapitallücke her. Wer investiert dann in die Lücke? Die Bank sagt, boah
811 Nachbesicherung, aber ich kann nicht nachbesichern, weil die Immobilie ja jetzt nicht mehr ge-
812 worden ist oder der Wert sich gesteigert hat. Es haben sich nur die Baupreise jetzt gesteigert.
813 Aber das heißt ja nicht, dass die Werte oder der Wert der Immobilie deswegen nachhaltig stei-
814 gend ist, nur weil jetzt, durch die Verknappung, die Rohstoffe explodiert sind. Und das ist sicher
815 eines der größten Probleme.

816

817 I: Welche Lösungen könnten Sie im Zuge der Covid Krise da empfehlen?

818

819 IP1: Naja, es ist halt derzeit die Frage wie lange diese Krise noch dauert, weil viele beruhigen
820 und sagen es wird sich wieder einpendeln. Das ist am Energiemarkt ja auch so, alle sagen, das
821 ist nur ein Hype und es verläuft ja alles typisch und wellenförmig. Wenn man sagt man möchte
822 vielleicht noch abwarten, vielleicht beruhigen sich die Preise, aber das weiß natürlich keiner, es
823 könnte so hoch bleiben. Viele würden dann sagen, hätten wir doch investiert. Aber es ist halt
824 schon sehr schwierig, wenn man jetzt ein Investment startet in einer Zeit wie der Aktuellen, wo
825 sich die Preise hin entwickeln, weiß keiner. Wenn man vielleicht wartet, hat man vielleicht
826 Glück und es wird sich wieder abflachen, denn einmal muss ja das Angebot auch wieder auf
827 dem Niveau sein, wenn die Lieferketten sozusagen nicht mehr gestört sind. Das wird ja nicht
828 mehr so lange dauern, dass man dann vielleicht die Chance hat, ein bisschen abzuwarten, und
829 vielleicht in einer gewissen Zeit, sofern das möglich ist, man hat natürlich auch Bewilligungen
830 und Baugenehmigungen, das ist natürlich auch ein Problem, also man kann sich nicht ewig Zeit
831 lassen. Aber möglicherweise kann man sich ein bisschen Zeit lassen damit sich das beruhigt.

832

833 I: Und als letzte Frage, haben wir ja einiges besprochen. Gibt es noch aus Ihrer Sicht etwas was
834 sie gerne noch uns erzählen möchten, in Bezug auf Immobilieninvestitionen und Steueroptimie-
835 rungen und was wir bisher im Interview noch nicht zur Sprache gebracht haben, speziell auf
836 dem Fokus der Steueroptimierung der Immobilien.

837

838 IP1: Also ich glaube unabhängig von der Steuer möchte ich nochmal betonen, Lage Lage Lage,
839 ich glaube, dass ist das wichtigste was man allgemein mitnehmen sollte oder als Empfehlung
840 dem Klienten mitgeben sollte. Also wirklich eine sorgfältige Auswahl bei der Immobilie, weil das
841 entscheidet sich dann letztendlich über die Wertstabilität, Wertentwicklung oder Wachstum
842 von diesem Investment und dann natürlich der Zustand der Immobilie sollte natürlich auch ge-
843 nauestens überprüft werden. Also vor allem dem Keller als Fundament, vor allem in den Alt-
844 bauwohnungen, erfährt man sehr viel in dem Kellergewölbe.

845

846 I: Ich sage herzlichen Dank, für das Gespräch und das Sie sich Zeit genommen haben. Danke.

Transkription Interview 2

1 Interviewpartner 2: LW – Dauer: 58 Minuten 0 Sekunden

2

3 I: So, vielen Dank, dass Sie sich die Zeit genommen haben, mit mir dieses Interview zu führen.
4 Starten wir gleich mit den ersten Fragen zur Person, Alter, Geschlecht und Berufsstand.

5

6 IP2: Ich bin 1963 geboren, also jetzt im 59. Lebensjahr. Geschlecht: männlich. Berufsstand ist
7 Bilanzbuchhalter.

8

9 I: Wie viele Jahre sind Sie in diesem Beruf schon tätig?

10

11 IP2: Wenn ich kurz nachrechne, dann so ca. seit dem 20. Lebensjahr. Also sind es doch nahezu
12 schon 39 Jahre.

13

14 I: Und in welchem Bereich sind Sie speziell tätig?

15

16 IP2: Steuerliche Beratung jedweder Art. Also sehr breit gefächert. Ich werde laufenden mit An-
17 fragen von Klienten konfrontiert, da diese die richtigen Maßnahmen setzen wollen und steuer-
18 ehrlich agieren wollen.

19

20 I: Danke. Welche beruflichen Erfahrungen bringen Sie zum speziellen Thema steueroptimale
21 Gestaltungsmöglichkeiten bei Gewerbeimmobilien mit?

22

23 IP2: Im Rahmen der Beratung der Unternehmer kommt immer wieder die Frage entweder Mie-
24 te oder Vermietung von Gewerbeimmobilien. Also doch ein ständig relevantes Thema das von
25 den Klienten angefragt wird.

26

27 I: Vielen Dank. Steigen wir gleich direkt ein. Beschreiben Sie mir bitte aus Ihrer Sicht die Ent-
28 wicklung von Immobilieninvestitionen.

29

30 IP2: Die Entwicklung von Immobilieninvestitionen, also die wirtschaftliche Entwicklung dabei
31 gedacht. Ja, also würde ich sagen, doch in den letzten Jahrzehnten ein sehr relevantes Thema,
32 weil ja doch viele Bauträger etc. versuchen, auch in dem Bereich Entwicklung von Immobili-
33 eninvestitionen durchzuführen. Gelder sind zu extrem günstigen Konditionen vorhanden und
34 wollen investiert werden. Dies treibt die Nachfrage nach Immobilien und die Preise steigen
35 permanent. Auch hat die Covid Krise einen kurzen Panikanfall bei vielen Unternehmen die über
36 entsprechend hohe Geldreserven verfügten beinahe ausgelöst und diese suchten verstärkt ihr
37 Geld auch in Immobilien zu parken. Die Nullzinspolitik tut ihr übriges und ist auch noch Nach-
38 fragetreiber.

39

40 I: Wenn Sie nach Veranlagungen gefragt werden, was würden Sie einem Investor raten?

41

42 IP2: In dem Bereich, also schon konkret, welche Parameter zu beachten sein würden zum Bei-
43 spiel. Also die Lage der Immobilie, wenn wir zum Beispiel jetzt an Märkte denken, wie ist das
44 Einzugsgebiet. Welche öffentlichen Verkehrsmittel sind in der Nähe, welche Nahversorger sind
45 zu Fuß erreichbar. Dies speziell bei Wohnimmobilien. Bei Gewerbeimmobilien geht es mehr
46 darum, wie der Anschluss an Autobahnen, die Parkplätze vor der Gewerbeimmobilie und die
47 Frequenz in der Straße ist. Also welche Marktchancen ergeben sich, welche Wettbewerbssitua-
48 tion ist gegeben. So zum Beispiel als groben Überblick.

49

50 I: Gibt es sonst noch andere Veranlagungen, die Sie empfehlen würden, wenn man sagt man
51 hat ein gewisses Geld, würde das gern investieren und wäre da für Sie die Veranlagung in Im-
52 mobilien als Erstes oder gäbe es da noch andere Sachen?

53

54 IP2: Also jetzt ist es schwierig, denn viele bezeichnen auch den heimischen Markt im Speziellen
55 als etwas überhitzt, wenn man den Klagenfurter Bereich hernimmt, sind doch im letzten Jahr
56 die Quadratmeterpreise sehr gestiegen. Ersichtlich auch im Hinblick auf die Baukosten, die der-
57 zeit doch in manchen Bereichen explodieren. Wenn wir sagen, Immobilien bzw. Grundstücke
58 gehören doch zu den nicht vermehrbaren Gütern, würde ich trotzdem sagen, dass das eine In-
59 vestition ist, die man jedenfalls, auch in Zeiten wie diesen, verfolgen sollte und empfehlenswert
60 sind.

61

62 I: Welchen speziellen Vorteil würden Sie bei einer Investitionsimmobilie sehen?

63

64 IP2: Doch die grundsätzliche Werthaltigkeit, dass damit Grund und Boden verbunden sind und
65 das gerade bei der Gewerbeimmobilie sich schon diverse Möglichkeiten ergeben. Im Normalfall
66 nicht so hohe Baukosten wie im Wohnbereich und damit doch Verwertungsmöglichkeiten für
67 verschiedene Branchen. Keine Spezialimmobilien die für einen oder wenige Mieter zurechtge-
68 schnitten ist. Diese würde ich nicht als empfehlenswert für eine Investition erachten.

69

70 I: Wenn Sie bei einer Immobilieninvestition Nachteile überlegen, was fällt Ihnen dazu ein?

71

72 IP2: Ja, bestimmt die Mietsituation, dass man doch abhängig ist von den Mietern und hier gro-
73 ßes Augenmerk drauf legen müsste, wie die Liquidität des Mieters ist und können auch hier
74 langfristig entsprechende Mieten erzielt werden. Welche Branche habe ich als Mieter ist immer
75 ein Thema. Wenn es ein Arzt oder Steuerberater ist, dann habe ich wenig Sorge, nur wenn es
76 ein Gasthaus am Land oder ein Stadthotel ist, dann muss man die Liquidität des Mieters im Au-
77 ge behalten und sich vielleicht durch höhere Kautionszahlungen absichern um bei einem Kon-
78 kurs keinen hohen Mietausfall zu verzeichnen. Weitere Nachteile sehe ich in der schnellen Ent-
79 wicklung der Wirtschaft. Heute noch sehr interessante Lagen können schnell durch Verände-
80 rungen rasch problematisch werden. Speziell zu nennen ist hier der Wegzug des Handels in Ein-
81 kaufszentren die am Stadtrand liegen. Auch die Covid Krise hat die Situation am Immobilien-
82 markt massiv beeinflusst. Das Thema home-office, Internethandel wir bleiben und muss bereits
83 mitkalkuliert werden.

84

85 I: Sonstige Nachteile, wenn man sagt, man investiert in eine Immobilie? Gäbe es da noch etwas
86 zu erwähnen?

87
88 IP2: Österreich würde ich als grundsätzlich sehr stabiles Investitionsland sehen. Also, dass hier
89 die steuerliche Belastung in den nächsten Jahren oder Jahrzehnten massiv steigen würde, wür-
90 de ich nicht erkennen wollen. Also daher in dem Bereich auch steuerlich gesehen nicht unbe-
91 dingt ein Nachteil. Vielleicht kommen wir dann noch zu dem Thema aber jetzt gerade speziell,
92 weil die Steuerreform diskutiert wurde und auch in Form einer GesmbH natürlich der Körper-
93 schaftsteuerersatz der sich jetzt auf 21-22% hinbewegt, wäre das schon erwähnenswert (...) I:
94 unterbricht die Antwort.

95
96 I: Genau, das ist dann in späterer Folge noch ein Thema bei der Besteuerung als solches. Das
97 wir dann eventuell darauf eingehen können. Wie gesagt, hier sind eher generelle Nachteile ge-
98 meint, zum Beispiel wenn ich in Immobilien investiere, Marktverkäuflichkeit, Bindung (...)
99 Wenn wir dann zur nächsten Frage gehen, welche Faktoren haben bei einer Entscheidung in
100 eine Immobilie zu investieren wesentlichen Einfluss? Was sagen Ihre Klienten? Was ist wesent-
101 lich für die Entscheidung jetzt eine Immobilie zu kaufen? Welche Einflussfaktoren sind hier
102 maßgeblich?

103
104 IP2: Ja also wirtschaftlich gesehen ist sicherlich die Renditemöglichkeit damit verbunden, sons-
105 tige Einflussfaktoren müsste ich noch kurz überlegen (...) Attraktive Renditen bei einem über-
106 schaubaren Risiko spielen eine Entscheidungsrolle. Mangelnde risikolose Alternative Invest-
107 ments die eine ähnlich hohe Rendite erwarten lassen. Also sicherlich der Werterhalt, der auch
108 bei einer Immobilie sehr gegeben ist.

109
110 I: Vielen Dank. Der praktische Nutzen einer Immobilieninvestition. Wie würden Sie den be-
111 schreiben?

112
113 IP2: Der praktische Nutzen einer Immobilieninvestition?

114
115 I: Welchen Nutzen habe ich, wenn ich in eine Immobilie investiere? Ist das mit viel Arbeit ver-
116 bunden oder ist der Nutzen insofern vielleicht in einem anderen Bereich zu finden? Man kann
117 damit zum Beispiel langfristig planen, kann regelmässig Einnahmen generieren, muss dafür
118 nicht arbeiten und kann so für die eigene Pension vorsorgen oder auch den Kindern schenken.

119
120 IP2: Wenn ich das jetzt vergleiche mit einer Immobilie, die Wohnzwecken dient, denn wir spre-
121 chen ja konkret über Gewerbeimmobilien, dann ist doch so, dass das Risiko, das ich Mietnoma-
122 den habe, sicherlich nicht in dem Ausmaß gegeben ist bei einer Gewerbeimmobilie aber der
123 Mietausfall natürlich dennoch ein gewisses Risiko darstellen kann. Also der praktische Nutzen,
124 wenn ich den Mieter in seiner wirtschaftliche Gestion sehr stark beobachte, dass doch der Auf-
125 wand zeitlich in Grenzen zu halten wäre.

126
127 I: Wenn man eben eine Investition in Wohn- und Gewerbeimmobilien vergleichen würde, was
128 würden Sie eher bevorzugen und wie könnten Sie diese Bevorzugung begründen?

129

130 IP2: Da würde ich schon sehr auf die Örtlichkeit Rücksicht nehmen, speziell im Villacher Bereich,
131 wenn wir die aktuelle Entwicklung hernehmen. In Wohnimmobilien wird derzeit sehr viel inves-
132 tiert, das ist aber geschuldet der Entwicklung der Infineon. Im Gewerbebereich ist es so, dass ja
133 die Lage sehr entscheidend ist und es doch sehr schwer ist, entsprechende Grundstücke als
134 solche zu bekommen. Durch dieses knappe Grundstückangebot sind es schwierig passende Im-
135 mobilien zu finden. Auch bemerke ich, dass speziell Gewerbeimmobilien und Businessparks oft
136 von professionellen Immobilienentwicklern bearbeitet und umgesetzt werden. Also ich persön-
137 lich, würde jetzt vielleicht auf die Höhe der Investition auch Rücksicht nehmen, also bei gerin-
138 geren Kapitalien, sagen wir bis 500.000€ eher im Wohnbereich und bei größeren Investitionsvo-
139 lumina in Gewerbeimmobilien zu gehen.

140
141 I: Das heißt Sie würden bei größeren Investitionsvolumen, zusammengefasst, eher Gewerbe-
142 immobilien anschaffen und bei kleineren Investitionsvolumen eher die Wohnimmobilien?

143
144 IP2: Mhm. (bejahend). Es sind bei Gewerbeimmobilien höhere Renditen zu erzielen. Auch weil
145 im Bereich von Gewerbeimmobilien nur in besonderen Ausnahmefällen das Mietrechtsgesetz
146 die Mieten limitiert. Als Begründung würde ich sehen, dass im Bereich Wohnimmobilien, sehr
147 viele gemeinnützige Wohnungsgesellschaften (Kärntnerland, Neue Heimat, Heimat, ESG usw.)
148 den Markt bearbeiten. Da diese nicht gewinnorientiert arbeiten, ist die Durchsetzung eines hö-
149 heren Mietpreises speziell im Kärntner Ballungsraum Villach, Klagenfurt schwer möglich. Bei
150 Gewerbeimmobilien ist jedoch die verkehrstechnische Erschließung, die Infrastruktur, die Park-
151 platzanzahl von großer Bedeutung ob eine durchgängige Vermietung und dadurch wenig Leer-
152 stand, möglich ist.

153
154 I: Können Sie mir den Unterschied zwischen einer direkten und einer indirekten Investition in
155 eine Immobilie erklären?

156
157 IP2: Also die direkte Investition wäre, wenn ich jetzt ein Grundstück kaufe und eine Gewerbe-
158 immobilie darauf plane bzw. entwickeln lasse, also als Bauherr direkt auftrete. Währenddessen
159 eine indirekte Investition meiner Meinung nach sein würde, dass ich mich zum Beispiel über
160 einen Immobilienfond, der also in Gewerbeimmobilien direkt investiert, indirekt beteilige.

161
162 I: Vielen Dank. Was sind eigentlich die wesentlichen Entscheidungskriterien aus Ihrer Sicht, zwi-
163 schen einer direkten und einer indirekten Investition?

164
165 IP2: Meiner Meinung nach sicherlich das Engagement desjenigen der eine Veranlagung will.
166 Also natürlich ist eine indirekte Investition weitaus leichter zeitlich zu bewerkstelligen, indem
167 ich einfach auf Vorschläge meines Bankberaters eingehe und dann die entsprechenden Produk-
168 te auswähle und dann ja eigentlich nicht mehr zeitlich davon befasst bin. Währenddessen bei
169 der direkten Investition, muss ich mich natürlich vermehrt darum kümmern, habe aber mehr
170 Chancen die Rendite entsprechend nach oben zu gestalten. Bei einer direkt Investition habe ich
171 sozusagen die Zügel in der Hand, wohingegen bei einer indirekten Investition die Leitung des
172 Fonds mit den Mitarbeitern alle Entscheidungen treffen.

173

174 I: Bei diesen Entscheidungskriterien, spielt hier die Liquidität auch eine Rolle bei der Frage, ob
175 man direkt oder indirekt investieren sollte? Bzw. die Liquidierbarkeit von diesem Investment.
176

177 IP2: Selbstverständlich, weil bei der indirekten Investition bin ich doch flexibler, würde ich sa-
178 gen, dadurch dass ich den Fond am Markt wieder anbieten kann. Bei der direkten Investition
179 wird es wahrscheinlich schwieriger sein, dann die Immobilie entsprechend zu verwerten. Es
180 wird eine gewisse Vorlaufzeit benötigen, da ja eine Immobilie nicht wirklich mit einen Mausclick
181 verkauft werden kann.
182

183 I: Wie würden Sie den Investitionsweg bei einer direkten Investition gestalten? Wie würden Sie
184 diesen Investitionsweg wählen? In welcher Form würden Sie direkt investieren? Als Einzelper-
185 son, als Gesellschaft, als Personengruppe, etc.
186

187 IP2: In der direkten Ausführungsform sicherlich unabdingbar die gute Wahl der Lage des Grund-
188 stückes. Da würde ich höchsten Wert darauflegen und das auch mit entsprechenden Verkehrs-
189 flüssen belegen wollen, damit man wirklich aus der Anzahl der Gebote der Investitionen, jenes
190 Grundstück herausholt, welches die besten Marktchancen beinhaltet. In weiterer Folge sicher-
191 lich, also wenn ich jetzt direkter Investor wäre und nicht die Kenntnis des Bau-faches habe, wür-
192 de ich mich entsprechenden Experten bedienen. Am besten wäre es, dass man doch einen Bau-
193 träger findet, der das Projekt dann für mich entsprechend abwickeln kann. Ich persönlich würde
194 es raten, dass bei einem niedrigen übrigen Einkommen das Einzelunternehmen der GesmbH
195 vorzuziehen wäre. Der steuerliche Einkommensteuer-Stufentarif ist in den unteren Bereichen
196 niedriger, hingegen ist ab dem ersten Euro in der GMBH mit einer Steuerlast von 25% ein Nach-
197 teil gegeben. Umgekehrt bei hohen privaten Einkünften wäre von Anfang an die GmbH der
198 günstigere Weg. Zu bedenken gebe ich aber noch, das die Gründung und der Betrieb der GmbH
199 mit höheren Kosten verbunden ist und daher das vorab durchgerechnet werden sollte. Eine
200 Personengesellschaft käme für mich nur im Familienverband in Frage um eine Art Einkommens-
201 splittung zu machen. Bspw. 70% der Anteil an der Personengesellschaft soll die Gattin oder die
202 Kinder halten, die über geringe Einkünfte verfügen und 30% derjenige der höhere Einkünfte
203 erzielt. Das Prozentverhältnis ist wahlweise nach Bedarf festzulegen.
204

205 I: Wenn man so ein Immobilienportfolio zusammenstellen würde, was wäre Ihrer Meinung nach
206 das Ideale, um die Rendite zu maximieren?
207

208 IP2: Zu schauen, dass man möglichst einen großen Mix aus diversen Branchen bildet. Die Ver-
209 gangenheit hat ja gezeigt, dass Wirtschaft bewegt ist, dass zum Beispiel die Lebensmittelmärkte
210 doch in den letzten Jahren zulegen konnten, währenddessen andere Branchen sehr unter der
211 Pandemie gelitten haben. Eine Renditemaximierung wäre jedenfalls die Altbauwohnung zu
212 nennen. Durch den günstigen Kauf und dem geplanten Reparaturbedarf liegt man vom Kapital-
213 einsatz unter einer Neubauwohnung und kann sich die Großreparatur auf 15 Jahre verteilt von
214 der Steuer in Abzug bringen. Diese Form erhöht meine Rendite. Nachdem wir aber das Thema
215 Gewerbeimmobilien behandelt, wäre auch in diesem Bereich unter Umständen die Investition
216 in ein Grundstück mit einer gebrauchten, vielleicht schon abbruchreifen Halle überlegenswert.
217 Wenn Teile davon noch verwendet werden können, die Baukosten des Umbaus bzw. der Sanie-
218 rung gut kalkuliert werden, hat man schlussendlich Anschaffungskosten die unter den Neuer-

219 richtungskosten liegen. Diese Reparaturaufwendungen, die oft das Ausmaß einer Generalsanie-
220 rung haben, sind ebenso teilweise auf kürzere Nutzungsdauern abschreibbar. Durch diesen
221 Steuervorteil der höheren Abschreibung erhöht mir dies die Rendite. Also kurzum, jedenfalls
222 einen entsprechenden Mix aus dem Gesamten wäre meine Empfehlung zu nehmen.

223

224 I: Sehr gut. Jetzt kommen wir ein bisschen in den Bereich von Rechtsformen bei Immobilienin-
225 vestitionen. Erzählen Sie mir doch bitte, welche Rechtsformausprägungen Ihnen in Bezug auf
226 diese Immobilieninvestitionen bekannt sind.

227

228 IP2: Also am meisten, schon meiner Meinung nach dem GesmbH & Co. KG jetzt nicht mehr so
229 vorherrschend, dann Stiftungen könnten wir außen vor lassen für wirklich große Investoren.
230 Dann Aktiengesellschaft und Genossenschaft würde ich ausschließen. Dann verbleiben noch die
231 Personengesellschaften für kleinere Volumina, um eventuell mit Verlusten steuerliche Optimie-
232 rungen zu machen.

233

234 I: Genau, die Rechtsformausprägungen hätten wir zusammengefasst. Welchen Nutzen hatten
235 diese Rechtsformwahl für einen Investor? Was bringt mir diese Rechtsformwahl?

236

237 IP2: Stichwort Liquidität. Je geringer die Besteuerung, desto mehr Liquidität für andere Investi-
238 tionen oder Rückführung von Fremdkapital. Damit verbunden auch die Höhe der Abschreibung,
239 also wie kann ich den steuerlich relevanten Gewinn dann entsprechend ansetzen, um die steu-
240 erliche Belastung möglichst gering zu halten.

241

242 I: Fällt Ihnen da sonst noch irgendwas ein, wo man sagt es gibt spezielle Vorteile bzw. welchen
243 Nutzen bringen mir gewisse Rechtsformen? Zur Besteuerung kommen wir dann danach.

244 IP2: Ja, wenn ich an eine GesmbH denke, dass ich dann breit gefächert Kapital aufstellen kann,
245 indem ich mir einfach weitere Gesellschafter mit ins Boot hole und einer die Geschäftsführung
246 übernimmt, aber viele eben Kapital aufbringen können.

247

248 I: Was bei einem Einzelunternehmer ja nicht der Fall ist.

249

250 IP2: Genau.

251

252 I: Und wenn wir jetzt die Kriterien anschauen, jede Rechtsform hat gewissen Kriterien. Welche
253 Kriterien sollten Ihrer Meinung nach berücksichtigt werden?

254

255 IP2: Jedenfalls die Haftung als solches, denn Wirtschaft ist Risiko, also kann auch etwas wirt-
256 schaftlich daneben gehen. Dann die angesprochene Versteuerung, also, dass die Rendite ent-
257 sprechend gestaltet werden kann. Für mich auch sehr wichtig ist die Flexibilität, als Beispiel: im
258 Klienten-Bereich haben wir derzeit ein Projekt, das schon unterschriftsreif ist, wo sich also meh-
259 rere Klienten aus einem Kärntner Tal zusammentun, um gemeinsam eine Immobilie zu kaufen
260 und dann zu entwickeln. Also ein gutes Beispiel für eine Gewerbeimmobilie und das wird in
261 Form einer GesmbH passieren.

262

263 I: Welche Kriterien waren ausschlaggebend, dass man hier eine GesmbH gewählt hat?

264
265 IP2: Weil doch mehrere Personen, insgesamt acht Unternehmer, sich zusammengetan haben,
266 um die Haftung damit noch zu minimieren. Dann bestimmt auch die Versteuerung, dass also
267 doch auch Gewinnthesaurierung betrieben wird, weil keiner dieser acht Unternehmer hat Inte-
268 resse daran, möglichst rasch Geld daraus zu ziehen, sondern die Immobilie in den nächsten Jah-
269 ren gut zu entwickeln.
270
271 I: Und wenn man jetzt diese Rechtsformen durchdenkt und sagt ich bin direkter Investor, ich
272 will direkt investieren in die Immobilie, welche wäre da speziell überlegenswert? Welche würde
273 als günstigste Rechtsform für Sie sichtbar werden?
274
275 IP2: Da würde ich jedenfalls die Größe des Projektes heranziehen. Also für kleinere Projekte, die
276 überschaubar sind und mit möglichst Eigenkapital belegt werden können, wäre schon natürlich
277 ein Einzelunternehmen bzw. eine Personengesellschaft in der Familie denkbar. Währenddessen
278 ab einer gewissen Größe, würde ich an Volumen schon vielleicht 500.000 Investitionen auf-
279 wärts ansetzen, würde ich jedenfalls zu einer GesmbH raten.
280
281 I: Heißt wahrscheinlich zusammengefasst gesagt, dass Einzelunternehmen eher leichter zu
282 gründen und eher für kleinere Volumen und GesmbH eher für größere Volumen und etwas
283 aufwendiger zu gründen sind. Um diese steueroptimale Rechtsform zu finden, auf welche pra-
284 xistauglichen Hinweise sollte man da achten? Dass man eben diese steueroptimale Rechtsform
285 findet. Einen Teil haben Sie glaube ich, oben schon genannt, dass wir das vielleicht kurz wieder-
286 holen.
287
288 IP2: Praxistauglichen Hinweise (...)
289
290 I: Um diese Rechtsform zu finden, dass man sagt, der Klient will jetzt die steueroptimale Rechts-
291 form und fragt Sie, auf was genau er achten bzw. aufpassen sollte.
292
293 IP2: Ah ja, wie oben schon erwähnt Haftung, wiederholend die Besteuerung, aber jetzt würde
294 ich als weiteren Aspekt die Langfristigkeit des Projektes erwähnen. Also, wie ist die Gestion des
295 Investors, soll das in der Familie bleiben, soll das rein als Renditeobjekt zu einem späteren Zeit-
296 punkt nach der Entwicklung zu einem guten Preis verkauft werden, oder soll es doch in die
297 nächste Generation kommen. Als Frage wäre zu klären, plant der Investor eine oder mehrere
298 Immobilien anzuschaffen. Wenn es nur ein zwei Objekte mit geringen Anschaffungskosten wür-
299 de sich die Investition in eine GMBH kauf rechnen. Die Gründungskosten, jährlichen Buchhal-
300 tungs- und Bilanzierungskosten, die Firmenbuchkosten und die Mindestkörperschaftsteuer
301 würde nicht für eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung sprechen. Also wiederholend kann
302 ich zusammenfassen, wenn es nur ein geringes Investitionsvolumen darstellt wäre das Einzelun-
303 ternehmen zu bevorzugen. Bei größeren und vor allem längerfristig geplanten Investitionen ist
304 der Gesellschaft mit beschränkter Haftung den Vorzug zu geben.
305
306 I: Wenn man jetzt eine Änderung dieser ursprünglich gewählten Rechtsform vornehmen würde,
307 als Rechtsformänderung, die soll es ja geben, wenn man die nachträglich ändert, was für Be-
308 sonderheiten wären aus Ihrer Sicht hier zu nennen?

309

310 IP2: Also im steuerlichen Sinn sprechen wir dann von Umgründungen, zum Beispiel einer
311 GesmbH in ein Einzelunternehmen, oder vice versa, ein Einzelunternehmen geht durch Einbrin-
312 gung in eine GesmbH. Ja natürlich wäre darauf zu achten, im Zuge des Umgründungssteuer-
313 rechtes hätten wir schon die Steueroptimierung, ansonsten bei einem Verkauf, wie wir wissen,
314 die Immobilienertragssteuer auf der Verkäuferseite und auf der Käuferseite die Grunderwerbs-
315 steuer mit Eintragungsgebühr usw., löst doch entsprechende steuerliche und gebührenrechtli-
316 che Folgen aus, die nicht unbeträchtlich sein können.

317

318 I: Und wenn man jetzt in Richtung Verluste denkt und sich fragt, wie beeinflussen diese mögli-
319 chen Verlustnutzungsstrategien die Wahl der Rechtsform? Die Verluste sind ja unterschiedlich
320 nutzbar. Wenn man jetzt an ein Einzelunternehmen im Privatvermögen denkt, Einzelunterneh-
321 mer im Betriebsvermögen, GesmbH oder in einer anderen Rechtsform denkt, was können Sie
322 uns da dazu sagen?

323

324 IP2: Also Einzelunternehmen und nehmen wir gleich die Personengesellschaften auch dazu, wie
325 wir wissen, es besteht die Verlustverwertungsmöglichkeit im selben Jahr, durch Ausgleich mit
326 anderen positiven Einkünften. Jedoch massiv eingeschränkt, meiner Meinung nach, durch die
327 Liebhabereiverordnung der Finanzverwaltung, das also mit dieser Prognoserechnung, man sich
328 ein Korsett steuerlicher Natur anschnallt und das es doch für die Laufzeit zu beachten gilt.
329 Wenn eine größere Investition doch angedacht wird, dann sind wir wieder bei der GesmbH, mit
330 der Möglichkeit, wohl nicht direkt und unmittelbar die Verluste steuerlich geltend zu machen,
331 aber durch die Körperschaftsteuer, die dann angerechnet wird und die Verlustausgleichsmög-
332 lichkeit, wäre hier entsprechend die Möglichkeit, die Verluste auch zu verwerten.

333

334 I: Ist aus Ihrer Sicht jetzt die Verlustverwertung ein wesentliches Kriterium bei der Wahl der
335 Rechtsform?

336

337 IP2: Würde ich nicht sagen, weil die Blickrichtung eines Unternehmers sollte nicht sein steuerli-
338 che Verluste zu generieren sondern gewinnen und diese möglichst rasch zu erwirken.

339

340 I: Welche Haftungsunterschiede gibt es aus Ihrer Sicht bei Einzelunternehmen, Personen- und
341 Kapitalgesellschaften? Und welche sind da besonders zu beachten, aus Sicht der Haftung?

342

343 IP2: Ja, wenn man jetzt die zivilrechtliche Haftung hernimmt, haben wir bei Einzelunternehmen
344 und Personengesellschaften, sprich die OG bzw. bei der KG den Vollhafter, die volle Haftung mit
345 dem Privatvermögen. Also da würde ich auch wieder darauf abstellen, Komponente, wie hoch
346 ist das Privatvermögen, wie hoch ist die Investition, wie ist das Risiko dieser Gewerbeimmobilie
347 zu beurteilen. Lassen wir jetzt die speziellen Fälle von Kontaminierung usw. außen vor, dann
348 sollte bei entsprechendem Eigenkapital eigentlich das zivilrechtliche Risiko meines Erachtens
349 überschaubar sein.

350

351 I: Wie verhält es sich dann mit dieser Haftungsgeschichte bei Personengesellschaften?

352

353 IP2: Auch in der Form das wir, also bei der OG die Vollhafter haben und bei der KG zumindest
354 einen Vollhafter als solches, also in dem Sinn kein Unterschied zum Einzelunternehmen.

355

356 I: Und bei Kapitalgesellschaften?

357

358 IP2: Haben wir eben die eingeschränkte Haftung und die Geschäftsführerhaftung würde ich
359 jetzt nicht als Kriterium sehen, denn wir wollen ja davon ausgehen, dass der Geschäftsführer
360 auch ordnungsgemäß seine Geschäfte führt.

361

362 I: Ist dieses Thema Haftung für Sie wesentlich, für welche Rechtsform man sich entscheidet? Ist
363 das ein wesentliches Kriterium oder sagt man eher, dass es nicht unbedingt eine Priorität ist?

364

365 IP2: Aus meiner persönlichen Sicht, dritte Reihe. Als erste Reihe würde ich die Renditemöglich-
366 keit setzen und die zweite Reihe ist eigentlich damit verbunden, wie kann ich durch steuerliche
367 Gestaltung, durch Rechtsform bzw. -wahl, so gestalten, dass die Rendite möglichst langfristig
368 abgesichert ist. Wobei unter Rendite auch die Wahl des Standortes zu mitberücksichtigen ist,
369 wie wir wissen, es soll ja auch eine gewisse Wertsteigerung durch stille Reserven damit verbun-
370 den sein und dadurch die Rendite entsprechend gesteigert werden.

371

372 I: Vielen Dank. Wenn wir jetzt von den Rechtsformen wegschwenken, hin zur Besteuerung von
373 Immobilien. Darf ich Sie bitten, erzählen Sie mir doch bitte, welche Faktoren den Vermö-
374 gensaufbau bei einem Immobilieninvestment wesentlich beeinflussen. Also welche Faktoren
375 beeinflussen den Vermögensaufbau aus Ihrer Sicht?

376

377 IP2: Ja, also jetzt darf ich mich in der Hinsicht wieder wiederholen, dass natürlich als wesentli-
378 cher Faktor die Rendite gegeben ist, die wiederum durch die Steuer abhängig gemacht wird und
379 wie vorhin erwähnt, die stillen Reserven, also die Wertentwicklung von dem Grundboden des
380 Investments schon eine entsprechende Rolle spielt. Also im baulichen Bereich, würde ich jetzt
381 nicht eine wesentliche Steigung des Vermögensaufbaus sehen, sondern bei Gewerbeimmobi-
382 lien geht es ja doch um die Funktionalität der Immobilie als solches.

383

384 I: Genau, das wäre jetzt meine nächste Frage. Wenn man jetzt den Fokus auf Gewerbeimmobi-
385 lien legt, was wäre hier der ideale Faktor, um das Vermögen rasch aufzubauen bzw. welche
386 Faktoren wären für einen Vermögensaufbau wesentlich, gerade bei Gewerbeimmobilien? Zu-
387 sammengefasst, eines haben Sie schon gesagt, die Funktionalität der Immobilie wäre wahr-
388 scheinlich ein Faktor, um vom Anfang bis zum Ende der Nutzung entsprechendes Vermögen
389 aufzubauen, um Leerstände wahrscheinlich zu vermeiden.

390 Was wäre sonst aus Ihrer Sicht noch als Faktor für diesen Vermögensaufbau zu nennen?

391

392 IP2: Ich denke jetzt mal so weiter, dass es natürlich Gewerbeimmobilien im baulichen Bereich
393 gibt, die kurzfristig ausgelegt sind. Also wenn ich in den Bereich des Lebensmittelhandels den-
394 ke, werden hier von der Spar AG Immobilien gebaut, die auf 15 bis maximal 20 Jahre ausge-
395 schrieben werden. Als anderes extrem nehmen wir einen Hotelbau, der möglicherweise doch
396 über 80-100 Jahre genutzt wird und da hätten wir doch eher von mir aus auch die Abbildung

397 von stillen Reserven. Währenddessen ich des bei einer Immobilie der Spar AG zum Beispiel,
398 überhaupt nicht sehe.

399

400 I: Wie beeinflusst die Steuerlast eine Investitionsentscheidung? Ist es ein Kriterium zu sagen,
401 dass man da viel Steuer oder wenig Steuer zahlt für die Investitionsentscheidung? Ist die Steuer
402 ein Thema, wenn ich investiere?

403

404 IP2: Ja, ein absolut wichtiges Thema. Warum? Weil es ja unmittelbar auf die Rendite Auswir-
405 kungen hat, und daher würde ich sagen, bei einer Renditeberechnung ist es ein No-Go, die
406 steuerliche Belastung nicht miteinzubeziehen. Also die Rolle ist natürlich eine wesentliche da-
407 bei.

408

409 I: Vielen Dank. Welche Finanzierungsformen sind hier denkbar, wenn man in Immobilien inves-
410 tiert, und welche Auswirkungen hätten denn diese bei der Besteuerung und Rendite?

411

412 IP2: Ein gewisses Eigenkapital sollte jeder Investor mitbringen.

413

414 I: Wie hoch schätzen Sie, sollte das ungefähr sein, um das profitable zu führen? Oder muss es
415 individuell beurteilt werden?

416

417 IP2: Es sollte schon individuell beurteilt werden, aber persönlich bin ich eher dafür bekannt,
418 dass ich versuche, das Risiko zu minimieren und daher die Eigenkapitalquote doch höher zu
419 halten. Also 30% wäre für mich ein absolutes Minimum. Berechnungen von mir haben gezeigt,
420 dass 50% Eigenkapital die Rückführung des notwendigen Kredites unter Umständen durch die
421 erzielbare Miete nach Abzug aller Kosten möglich macht. Nur die 50% stellen natürlich eine
422 entsprechende Hürde dar.

423

424 I: Wenn man dann den Blick Richtung Finanzierung abschließend getroffen hat und sagt, das ist
425 mein Fremdkapitalanteil, welche Auswirkungen lassen sich davon ableiten?

426

427 IP2: Wir wissen, die Zinsen sind eine entsprechende Ausgabe. Wir sollen selbstverständlich da-
428 rauf Wert legen, dass die Zinsbelastung überschaubar bleibt und auch über den gesamten In-
429 vestitionszeitraum kalkulierbar ist und so dann möglichst Unwägbarkeiten bei der Gesamtkalku-
430 lation berücksichtigen. Also damit das Gesamtprojekt nicht ins Wackeln kommt.

431

432 I: Wären für Sie alternative Finanzierungsformen auch denkbar? Oder wie würden Sie Finanzie-
433 rungen aufbauen?

434

435 IP2: Also man könnte natürlich auch in Form, nicht von Zinsen, sondern von Gewinnbeteiligun-
436 gen die Finanzierung sicherstellen. Das würde ich nur eher im Familienbereich, oder im unmit-
437 telbaren Umkreis des Investors anraten, sonst ist ja doch der Freimarkt mit Bankenkredit gege-
438 ben, dass man vergleichbar die Konditionen hat.

439

440 I: Zur nächsten Frage 26: Wenn wir die unterschiedlichen Steuerbelastungen anschauen, beim
441 Kauf und bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien, könnten Sie das kurz beschreiben, wie
442 Sie das sehen?

443
444 IP2: Also vom Kauf haben wir doch die Grunderwerbssteuer beim Grund und Boden und die
445 Eintragungsgebühr, Kaufvertragserrichtungskosten, also mindestens 6% aufwärts zu berück-
446 sichtigen, wenn jetzt keine Vermittlung zu bezahlen wäre. Dann eben die Errichtung des Ge-
447 bäudes als solches und Vermietung sind dann die laufenden Mieteinkünfte zu versteuern. Also
448 unterschiedliche Steuerbelastung schon beim Kauf ist es eine einmalige Ausgabe und die Ver-
449 mietung ist ja doch langfristig anzulegen. Daher die laufende Ertragsbesteuerung von Gewer-
450 beimmobilien. Jetzt komme ich nochmals auf die von mir schon erwähnte Möglichkeit der An-
451 schaffung einer baufälligen Gewerbeimmobilie zurück. Durch die Baufälligkeit wird der Kauf-
452 preis geringer sein, unter Umständen kaufe ich die Immobilie inklusive dem Grundstück zum
453 Grundstückspreis. Dies hat zur Folge, dass auch die Grunderwerbsteuer- und Grundbuchsein-
454 tragungsgebühr nur von meinem niedrigen Kaufpreis festgesetzt wird. Die Umsatzsteuer spielt
455 kein Thema, da ich diese ja, als Vorsteuer zurückbekommen würde. Sehr wohl würde der Kauf
456 ohne Umsatzsteuer einen Vorteil bei den Verkehrssteuern bewirken, da ich ansonsten vom
457 Bruttokaufpreis die Verkehrssteuern entrichten muss. Kaufe ich ohne Umsatzsteuer ist auch die
458 Bemessungsgrundlage geringer. Die Verbesserungs- und Sanierungsaufwendungen die in der
459 Folge getätigt werden, kann ich in Abhängigkeit des Umfangs u. U. auf 15 Jahre abschreiben
460 und sind diese nicht mit Verkehrssteuern belastet. Finanzierungskosten sind zur Gänze absetz-
461 bar. Wichtig ist in so einem Fall, dass es eine professionelle Umsetzung des Umbaues gibt.

462
463 I: Gibt es Unterschiede bei Kauf/Vermietung? Je nach Rechtsform wahrscheinlich?

464
465 IP2: Genau. Wenn wir das jetzt bei Einzelunternehmen und Personengesellschaften durchden-
466 ken, haben wir keinen Unterschied zur GesmbH beim Kauf und bei der Vermietung. Den großen
467 Vorteil haben wir schon bei der GesmbH durch die Gewinnthesaurierung, also Nichtausschüt-
468 tung von Gewinnen, sondern verbleiben im Unternehmen mit einem günstigen Steuersatz, um
469 so dann die Rendite entsprechend höher zu halten und auch die Fremdkapitalsituation rascher
470 zu verbessern.

471
472 I: Vielen Dank. Welche Relevanz sehen Sie bei den permanenten Unterschieden bei der Veräu-
473 ßerung von Immobilien? Also permanente Unterschiede speziell beim Verkauf im privaten, als
474 auch im betrieblichen und im juristischen Bereich, also GesmbH-Bereich. Sind die Unterschiede
475 relevant und wie würden sie auftreten?

476
477 IP2: Also wir sprechen jetzt schon davon, dass eine Gewerbeimmobilie auch im Privatvermögen
478 ist?

479
480 I: Ja genau.

481
482 IP2: Für mich in der Praxis dem Klienten immer sehr schwer zu erklären ist, dass eine Entnahme
483 vom Betriebsvermögen ins Privatvermögen durchzuführen ist, und die entsprechende Ertrags-
484 steuer dann davon zu bezahlen sind. Daher haben wir die Immobilien im Privatbereich bei Ein-

485 zelunternehmen auch kurz überlegt Personengesellschaften und dann Einkünfte aus Vermie-
486 tung und Verpachtung, durch die Dauervermietung und keine gewerblichen Einkünfte. Also
487 würde wohl eine OG, jetzt kurz nachgedacht, auch, wenn sie eine Immobilie verkauft, eigentlich
488 das im Privatvermögen halten.

489

490 I: Immobilienertragssteuer sozusagen, als Thema.

491

492 IP2: Ja, das heißt, im privaten und im betrieblichen Bereich, ja also ist doch der betriebliche
493 Bereich auch angesprochen. Aufpassen muss man nur als privater Investor, der vielleicht schon
494 mehrere Immobilien verkauft hat nicht von der Finanz als gewerblicher Grundstückshändler
495 eingestuft wird. Dadurch wäre die pauschale Besteuerung mit der Immobilienertragsteuer mit
496 pauschal 30% nicht mehr möglich und er müsste nach dem einkommensteuerlichen Stufentarif
497 besteuert werden. Weiters wäre auch eine Sozialversicherungspflicht gegeben. Dies muss ein
498 privater Investor jedenfalls versuchen zu vermeiden. Dies wäre nur vermeidbar indem er kein
499 planmäßiges Vorgehen an den Tag legt und keine nachhaltigen, also wiederholenden Verkäufe
500 innerhalb einer gewissen Zeitspanne tätigt.

501

502 I: Wie wäre das jetzt bei der GesmbH?

503

504 IP2: Ja, wenn wir jetzt die GesmbH hernehmen, mit der Besteuerung durch die Körperschafts-
505 steuer, mit 25% jetzt in Aussicht gestellt, jetzt sogar weniger, wäre eigentlich die Besteuerung
506 der stillen Reserven über die GesmbH interessanter als im privaten Bereich eines Einzelunter-
507 nehmens oder einer Personengesellschaft, vorausgesetzt der Eigentümer der GmbH schüttet
508 die Gewinne nicht aus.

509

510 I: Was gibt es hier für Unterschiede?

511

512 IP2: Das die GesmbH doch laufend diesen Gewinn mit Körperschaftssteuer zu versteuern hat,
513 währenddessen bei natürlichen Personen die Immobilienertragssteuer vordergründig als End-
514 besteuerung zu sehen ist. Wiewohl wir ja wissen, dass wir in die normale Veranlagung auch
515 gehen könnten.

516

517 I: Das heißt eine Regelbesteuerung oder Verzicht auf die Pauschalbesteuerung ist bei der Im-
518 moest möglich?

519

520 IP2: Ja.

521

522 I: Sehen Sie es aber trotzdem durchaus als relevant, als Kriterium auch den Bereich anzuschau-
523 en, wenn man in Immobilien investiert? Wie schaut es aus, wenn ich veräußere?

524

525 IP2: Absolut, es soll ja doch der gesamte Lebenszyklus quasi einer Gewerbeimmobilie betrach-
526 tet werden. Also, das wäre bei der Durchrechnung jetzt Kauf-Errichtung-Betrieb über die ange-
527 dachte Laufzeit und dann später hin Veräußerung, denken wir daran, an die erwähnte Spar-
528 Immobilie, die nach 20 Jahren dann im Prinzip abgetragen wird und daher null Buchwert hat. Im

529 Vergleich war dazu der Hotelbetrieb mit eingeführten Namen, der hoffentlich einen entspre-
530 chenden Verkehrswert hat.

531
532 I: Welche Besonderheiten gibt es bei der nachträglichen Änderung der ursprünglichen Investiti-
533 onsentscheidung? Also ich habe mich zuerst entschieden, in eine Gewerbeimmobilie zu inves-
534 tieren als Einzelunternehmer und jetzt ändere ich den Weg und sage, nein, ich möchte doch
535 nicht als Einzelunternehmer auftreten, sondern ändere meine Entscheidung und möchte als
536 juristische Person erscheinen, oder auch umgekehrt. Welche Besonderheiten könnten Sie da
537 feststellen?

538
539 IP2: Aber ich bleibe doch in der Gewerbeimmobilie und wechsle nicht zum Beispiel zur
540 Wohnimmobilie?

541
542 I: Genau, wir bleiben bei der Gewerbeimmobilie. Ich habe jetzt entschieden, habe gekauft und
543 würde jetzt im Prinzip feststellen, dass das Einzelunternehmen nicht die richtige Rechtsform ist,
544 sondern möchte in eine GesmbH. Welche Besonderheiten würden Sie hier, bei dieser nachträg-
545 lichen Änderung sozusagen, feststellen?

546
547 IP2: Ja, daß doch jede Art von Kauf wiederum die Lawine der Besteuerung auslöst, sprich Ver-
548 käuferseite, Immobilienertragssteuer, Käuferseite, Grunderwerbssteuer, etc. Also das jede Än-
549 derung, sofern ich sie nicht über das Umgründungssteuerrecht läuft, Kosten verursacht, die
550 dann wieder zu verdienen wären. Daher können wir also schon festhalten, die Entscheidung der
551 Rechtsform sollte wohlüberlegt sein und möglichst dann über die gesamte Behaltdauer der
552 Immobilie noch gesichert sein.

553
554 I: Und wenn Sie jetzt diese Immobilieninvestition betrachten, in welchem Teilbereich sehen Sie
555 Möglichkeiten, diese Steuerbelastung zu reduzieren? Wo würde Ihnen spontan einfallen, müsst-
556 te man aufpassen und ansetzen, um diese Steuerlast reduziert darzustellen?

557
558 IP2: Sicherlich im laufenden Betrieb bei Änderung der Rechtsform, durch das Umgründungs-
559 steuerrecht, also Vermeidung von weiteren Kosten. Zusätzlich wesentlich, das habe ich im ers-
560 ten Drittel schon erwähnt, die steuerliche Gestion kann man doch durch die Abschreibung ent-
561 sprechend gestalten. Also wir haben in der Praxis kaum mit solchen Sonderabschreibungsfällen
562 zu tun, aber wir wissen, dass es im EStG entsprechende begünstigte Möglichkeiten gibt, bei
563 Gebäuden mit Denkmalschutz etc. Grazer Bauherrenmodelle zeigen das immer wieder vor, dass
564 man hier auch entsprechend durch rasche Abschreibung Verlustverwertung, dann die Rendite
565 auch entsprechend höher gestalten kann. Spontan einfallen würde mir auch noch die Berück-
566 sichtigung einer Hauptwohnsitzbefreiung beim Verkauf einer Immobilie. Wenn man diese selbst
567 2 Jahre lang als Hauptwohnsitz genutzt hat, kann man diese steuerfrei verkaufen. Auch eine
568 teilweise Vermietung wäre nicht schädlich, solange das im außerbetrieblichen Bereich liegt.
569 Wenn das ein Zinshaus oder ein Hotel ist, dann würde ich vorher eine Parifizierung meines
570 selbst genutzten Wohnteils vornehmen, dann kann ich auch diesen Teil mit der Hauptwohnsitz-
571 befreiung steuerfrei verkaufen und müsste nur den Rest mit der Immobilienertragsteuerbelas-
572 tung versteuern.

573

574 I: Würden Sie so ein Bauherrenmodell für jeden empfehlen, wenn man sagt, dass man hier die
575 Steuern sparen könnte?

576

577 IP2: Grundsätzlich Steuer sparen würde ja damit verbunden sein um Verlustverwertungen vor-
578 zunehmen und das setzt andererseits das Vorliegen von höheren Einkünften voraus. Es sollten
579 die höheren Einkünfte kontinuierlich, also nicht einmalig vorliegen, um diesen Steuerspareffekt
580 über mehrere Jahre aufrecht zu erhalten. Das Problem dabei ist jedoch, dass bei einem direkten
581 Investor über eine längere Verlustphase, das Finanzamt auf den Plan gerufen werde könnte und
582 die Vermietung als Liebhaberei beurteilen könnte. Damit wären dann unter Umständen alle
583 Verluste nicht mehr verwertbar. Denn auch bei Bauherrenmodelle gilt die Liebhabereiverord-
584 nung.

585

586 I: Welches Kriterium halten Sie für wichtiger, bei der Auswahl einer Gewerbeinvestition. Sind es
587 die Transaktionskosten, ist es die Steuerbelastung, ist es die Rendite oder wenn ich so eine Ge-
588 werbeimmobilie auswähle, ist es vielleicht doch ein anderes Kriterium, das maßgeblich ist, um
589 zu investieren?

590

591 IP2: Unter den angeführten Begriffen würde ich die Rendite wiederum an erste Stelle setzen.
592 Damit einhergehend wäre der zweite Punkt die Steuerbelastung. Die Transaktionskosten,
593 dadurch das sie einmalig sind, natürlich zu optimieren wo möglich, aber sie sind nicht der be-
594 sondere Schwerpunkt. Sondern die laufende Besteuerung wäre der Faktor, auf den besonders
595 Gewicht zu legen wäre. Natürlich, wenn wir das Ende einer Gewerbeimmobilie auch in Betracht
596 ziehen, also die Verwertbarkeit gegen Ende, bzw. wie wir schon angesprochen haben, kann es
597 dann eventuell in der Familie weitergegeben werden. Da wäre natürlich die GesmbH, mit
598 Schenkung der GesmbH-Anteile oder verkaufte Anteile auch durchaus ein adäquates Mittel.

599

600 I: Also das wäre sozusagen aus Ihrer Sicht zusammenfassend ein wesentliches Kriterium, dass
601 man sagt, auch die Übergabe der Anteile bzw. die Weitergabe der Immobilie ist ein wesentli-
602 ches Kriterium für die Auswahl?

603

604 IP2: Absolut, ja. Man sollte vom Kauf über die Vermietung bis zum Verkauf die Situation als Pa-
605 ket betrachten und danach entscheiden.

606

607 I: Bei der Investition und bei der Wahl der Investitionsentscheidung.

608

609 IP2: Mhm. (bejahend)

610

611 I: Wie kann die Investition in eine Gewerbeimmobilie steuerschonend erfolgen? Kurz zusam-
612 mengefasst, welche Schlagworte sind für Sie hier wesentlich? Wirklich mit der Überschrift, die
613 lautet: Ich möchte wenig Steuern zahlen, aber in eine Gewerbeimmobilie investieren.

614

615 IP2: Wie man schon heraushört, bin ich jetzt nicht unbedingt ein großer Freund von Verlust-
616 verwertung, daher setze ich den Schwerpunkt schon eher auf den laufenden Betrieb. Dass wir
617 durch Abschreibung die Steuer entsprechend begünstigen können. Wie wir gesagt haben, es
618 wird bei einem Geschäftslokal mit 50 Quadratmeter nicht sinnvoll sein eine GesmbH zu grün-

619 den, aber bei größeren Gewerbeinvestitionen ist die GesmbH für mich eigentlich unabdingbar
620 und das wirklich akkurate Mittel.

621
622 I: Wenn wir jetzt doch ein bisschen den Fokus auf die Schwierigkeiten legen, also eher mehr
623 Herausforderungen, welche Schwierigkeiten bestehen für Investoren in Gewerbeimmobilien
624 allgemein? Das ist jetzt die Frage 32.

625
626 IP2: Die Schwierigkeit ist, dass wenn man das Lokal nicht selbst betreibt, man einen entspre-
627 chenden Mieter braucht, und dieser Mieter sollte doch langfristig zur Verfügung stehen. Also
628 Mietausfallrisiko und Unwägbarkeiten in der Miete als solches. Auch die Lage insofern ist schon
629 sehr wichtig, weil wenn ich daran denke, im Drautal wird zum Beispiel jetzt ein neuer Sparmarkt
630 deswegen gebaut, weil die Straße verlegt wird und damit der bisherige Standort abseits sein
631 würde und somit nicht mehr attraktiv ist.

632
633 I: Heißt, hier ist die Lage ein wesentliches Kriterium sozusagen, aber natürlich auch eine
634 Schwierigkeit, weil es enorme Kosten verursacht.

635
636 IP2: Richtig. All diese im Grunde genommen unsinnigen Kosten, werden deshalb investiert um
637 eine bessere Sichtbarkeit dem Kunden gegenüber zu haben. Aus diesem Grund ist die Lage der
638 wesentliche Faktor.

639
640 I: Sehen Sie Schwierigkeiten auch in dem Bereich, dass man sagt, wenn ich investieren will, jetzt
641 im Moment in der Art der Immobilie, also im Angebot, gibt es da auch eventuelle Schwierigkei-
642 ten? Was wird angeboten, was ist am Markt oder auch in der Nutzbarkeit. Früher haben Sie
643 schon erwähnt, diese flexible Nutzung ist wahrscheinlich nicht bei jeder Immobilie möglich.

644
645 IP2: Ja, also da würde ich doch beim Bau der Immobilie auf eine möglichst breite Nutzungsmög-
646 lichkeit achten, um ja nicht dem zu verfallen, dass zum Beispiel ein Mieter, der mir eine ho-
647 che Miete in Aussicht stellt, aber so speziell gelagert ist, dass durch seinen Ausfall, die Immobilie
648 dann nicht mehr verwertbar wäre. Sondern die breite Einsatzmöglichkeit von Bauexperten ein-
649 beziehe, wie sich die Immobilie dann rasch umgestalten lässt im Fall des Falles.

650
651 I: Da sind wir auch schon bei der nächsten Frage. Wenn man jetzt solche Schwierigkeiten hat,
652 einerseits bei der Lage und bei der Verwertbarkeit, vielleicht auch Schwierigkeiten im Angebot
653 oder in verschiedenen anderen Bereichen, wie könnte man das dann Ihrer Meinung nach lö-
654 sen?

655
656 IP2: Unbedingt durch Beziehung von Experten aus den entsprechenden Fächern. Also Bauex-
657 perten angesprochen, dass man wirklich querdenkt und nicht einseitig auf eine Nutzungsmög-
658 lichkeit. Wie kann die Nutzungsmöglichkeit durch verschiedenste Branchen durchgeführt wer-
659 den. Auch ein gutes Beispiel ist ein schon länger leerstehender Baumarkt in einer Einfahrts-
660 strasse der Stadt. Nun wurde der erste Stock komplett abgetragen und das Erdgeschoss vergrö-
661 ßert. Das entspricht nun einer flexibleren Nutzungsmöglichkeit und ich kann mehrere verschie-
662 de Branchen an einem Standort unterbringen. Dies ist eine Art Diversifizierung am Mieter. Na-

663 türlich muss auch eine Diversifizierung bei den Standorten gemacht werden, sofern man plant
664 mehrere Immobilien sich anzuschaffen.

665

666 I: Wenn wir uns jetzt die größten Chancen und Risiken gegenwärtig bei diesen Immobilien an-
667 schauen, wo würden Sie einerseits die größten Chancen und andererseits die größten Risiken
668 sehen? Wenn man in Immobilien investiert.

669

670 IP2: Chancen natürlich, dass sich in unserer Zeit die Standorte wesentlich entwickelt haben.
671 Wenn wir jetzt an Gebiete denken, die vor 20 Jahren noch total uninteressant waren, auch im
672 unmittelbaren Villacher Bereich, und wie die Stadt nach außen hingewachsen ist und sich auch
673 die Einkaufszentren so positioniert haben. Also größte Chancen sind mit der Lage verbunden
674 aber auch das Risiko, wie wird sich dieses Gebiet dann weiterentwickeln. Da würde ich wirklich
675 die Wettbewerbssituation, die Marktchancen als solches, auf der einen Seite als Chance, aber in
676 gleicherweise auch als Risiko sehen. Wenn wir die steuerliche Beurteilung mit ins Boot nehmen,
677 dann haben wir doch eher mehr ruhiges Gewässer und mehr Kontinuität, hoffentlich, dass wir
678 langfristig in dem Bereich dann planen können.

679

680 I: Wenn wir jetzt speziell an die Covid-Krise denken, welche außergewöhnlichen Probleme be-
681 stehen seit Beginn der Pandemie bei Gewerbeimmobilien? Sind Ihnen hier auch besondere
682 Probleme aufgefallen oder haben Sie welche festgestellt?

683

684 IP2: Fangen wir Positiv an. Der oben erwähnte Sparmarkt, der in einer guten Lage positioniert
685 ist, hat durch Covid gewonnen. Also Lebensmittelgeschäfte haben durchgehend mehr Umsätze
686 generieren können und damit auch die Gewerbeimmobilie für den Vermieter attraktiver ge-
687 macht. Ein negatives Beispiel wäre, wenn wir in ein Stadthotel investiert hätten, im Wiener Be-
688 reich, dann hätten wir jetzt größtmögliche Probleme vom Mieter entsprechend die laufenden
689 Einnahmen zu bekommen. Die Auswahl der Branche ist schon ganz, ganz wesentlich, also wo
690 legt man am besten den Fokus hin. Ich würde keinem Investor raten, einfach die Immobilie zu
691 bauen, ohne sich vorher nicht nur Gedanken, sondern möglichst schon Vorverträge mit denkba-
692 ren Mietern gemacht zu haben, um das Risiko des eventuellen Leerstandes möglichst gering zu
693 halten.

694

695 I: Und welche Problemlösungen könnten Sie im Zuge dieser Covid-Krise dann empfehlen? Wie
696 könnte man diese Probleme jetzt lösen zum Beispiel mit dem Leerstandausfall?

697

698 IP2: Meiner Meinung nach schon durch Schulterchluss, also wenn ein Mieter wirtschaftliche
699 Probleme hat, aber grundsätzlich gewillt ist, das Unternehmen nach der Krise zu weiterzufüh-
700 ren und wieder gewinnbringend die Zukunft zu gestalten, dann sollte der Vermieter auch mit an
701 Bord sein und entsprechend kurzfristig auf Renditemöglichkeiten verzichten. Somit kann der
702 Vermieter langfristig gesehen, den doch guten Mieter halten und ihn in dieser schweren Zeit
703 unterstützen.

704

705 I: Vorausgesetzt natürlich der Vermieter ist in der Lage dazu, denn Probleme könnten ja auch
706 auf Vermieterseite entstanden sein, wenn man mit den Einnahmen rechnet und dann die Mie-
707 ten ausfallen.

- 708
709 IP2: Richtig ja.
710
711 I: Zusammenfassend kann man sagen, dass es laut Ihrer Ansicht so ist, dass der Branchenmix
712 ein wesentlicher Indikator ist, damit es auch bezüglich Leerstand und Krisenmodus zu keinem
713 Totalausfall kommt.
714
715 IP2: Ja, dass man wirklich möglichst drei, relativ voneinander unterschiedlichen Branchen durch
716 raschen Umbau der Immobilie wieder als Vermieter ins Boot holen könnte.
717
718 I: Nun haben wir doch einiges schon besprochen. Gibt es aus Ihrer Sicht noch etwas, dass Sie
719 erzählen möchten? Was Ihnen vielleicht wichtig ist und in diesem Interview noch nicht zur
720 Sprache gekommen ist? Wenn man gewisse Schlagwörter hernimmt, wie zum Beispiel Gewer-
721 beimobilie und steueroptimale Gestaltungen. Was würde Ihnen hier eventuell noch einfallen,
722 bei dem Sie sagen würden, dass auf das der Fokus noch gelegt werden sollte? Eventuell auf eine
723 spezielle Situation aus der Berufspraxis, wo man sagt, man hat das Problem gut gelöst und
724 dadurch steueroptimal gestaltet. Speziell bei Immobilieninvestitionen. Können Sie dazu auch
725 etwas sagen?
726
727 IP2: Für mich ist doch immer, die Bestimmung des 24 Absatz 6 EStG, wo also im Unternehme-
728 r-dasein nur einmalig die Möglichkeit besteht, steuerfrei eine Immobilie vom Betriebsvermögen
729 in das Privatvermögen zu bekommen, ein Kriterium, das ich immer wieder überprüfe. Jedoch
730 spielt das bei Gewerbeimmobilien keine Rolle, weil ja kein Hauptwohnsitz gegeben ist und eine
731 Hauptwohnsitzbefreiung daher nicht möglich ist. Die Immobilienertragsbesteuerung ist natür-
732 lich ein Wunsch der Regierung das Steueraufkommen zu erhöhen. Dass das nicht in solch inten-
733 siver Form erfolgen sollte, ist meine Meinung. 30% Steuerbelastung ist doch ein erheblicher
734 Wettbewerbsnachteil, auch wenn man das europarechtlich jetzt betrachtet.
735
736 I: Stimmt. Ich bedanke mich für das Interview und ich werde es anonymisiert auswerten.
737 Nochmals vielen Dank dafür.

Transkription Interview 3

- 1 **Interviewpartner 3: WE – Dauer 56 Minuten 5 Sekunden**
2
3 I: Sehr geehrter Herr Diplomingenieur, danke, dass Sie sich die Zeit genommen haben, um mit
4 mir dieses Interview zu führen.
5
6 IP3: Bitte gerne.
7
8 I: Ich darf gleich mit den allgemeinen Fragen als Einleitung beginnen. Die ersten Fragen sind zu
9 Ihrer Person, Alter, Geschlecht und Berufsstand.
10
11 IP3: Ich bin 31 Jahre alt, männlich und vom Berufsstand her Steuerberater.

12

13 I: Und in welchem Bereich sind Sie tätig?

14

15 IP3: Allgemeine steuerliche Beratung, natürlich, am Rande auch damit inbegriffen, die Beratung
16 im Bereich steuerliche Gestaltung von Immobilieninvestments.

17

18 I: Vielen Dank. Das wäre jetzt auch schon die dritte Frage gewesen, also welche berufliche Er-
19 fahrung Sie zu diesem Thema mitbringen. Das wäre eben das gerade Genannte, die laufende
20 Beratungstätigkeit. Steigen wir direkt ein. Fragen zur Investition in Immobilien. Beschreiben Sie
21 doch mal aus Ihrer Sicht die Entwicklung von Immobilieninvestitionen.

22

23 IP3: Grundsätzlich, von den Investitionen her, denke ich, dass wir, was die Preisbildung in den
24 letzten Jahren betrifft, einen sehr starken Anstieg erlebt haben. Also meiner Meinung nach sind
25 wir derzeit in einer Phase, wo es quasi eine Vermögenspreisinflation gibt, über die letzten Jahre
26 hinweg. Vor allem bei Grundstücken sieht man doch, dass es teilweise zu Verdoppelung des
27 Preisniveaus gekommen ist. Auf der anderen Seite ist es für den Investor natürlich auch rele-
28 vant, wie sich die Mieten in diesem Zeitraum entwickelt haben, um hier auch eine zufrieden-
29 stellende Rendite zusammenzubringen. Ich denke die Mieten sind natürlich auch mitgewach-
30 sen, aber nicht in dem Ausmaß, wie es die Grundstückspreise an sich gezeigt haben. Ich denke
31 auch die Mieten sind, vor allem was Wohnimmobilien betrifft, mittlerweile auf einem Niveau,
32 wo es sehr schwer wird, hier noch Steigerungen zu erzielen. Natürlich auch im gewerblichen
33 Bereich muss es ja für die Unternehmer möglich sein, aus den Mieten ebenfalls noch überleben
34 zu können. Deshalb denke ich, dass für die Zukunft die Mieten bereits sehr hoch angesetzt sind,
35 meiner Meinung nach, und dadurch wird es von der Renditeseite her sicher schwieriger wer-
36 den, hier noch geeignete Objekte zu finden.

37

38 I: Wenn Sie nach Veranlagungen von Ihren Klienten befragt werden, was raten Sie ihren Inves-
39 toren?

40

41 IP3: Rein eingeschränkt auf Immobilien?

42

43 I: Nein, generell.

44

45 IP3: Immobilien spielen sicher eine bedeutende Rolle weiterhin auch, was nebenbei noch rele-
46 vant ist, sind Aktieninvestitionen, die natürlich auch für die Zukunft bedeutend sein sollten. Im
47 Immobilienbereich ist es derzeit eher das Thema Wohnimmobilien, wo es noch interessante
48 Möglichkeiten gibt, einfach weil eine sehr starke Nachfrage nach Wohnimmobilien vorhanden
49 ist. Die Gewerbeimmobilien haben derzeit ja doch, aufgrund der schweren wirtschaftlichen
50 Entwicklung, natürlich auch branchespezifisch teilweise Schwierigkeiten aufzuweisen.

51

52 I: Genau, da kommen wir jetzt schon zum nächsten Teil. Wenn man in Immobilien investiert,
53 welche Vor- und welche Nachteile würden Sie hier als besonders beachtenswert sehen?

54

55 IP3: Ein Vorteil ist sicher die Wertbeständigkeit. Durch die Immobilie und die Eintragung im
56 Grundbuch beispielsweise, hat man doch eine sehr hohe Sicherheit, dass das Kapital zumindest

57 erhalten bleibt. Also es ist ein sehr stabiles Investment. Nachteil ist dann natürlich eine relativ
58 geringe Verzinsung bzw. Rendite im Verhältnis zum eingesetzten Kapital, wenn man das jetzt zu
59 Veranlagungsformen wie Aktien in Relation setzt. Wobei es bei Aktien, wenn man jetzt von
60 1900 wegrechnet, sind wir bei 5-7% Rendite nach Inflation und das ist mit Immobilien auf lange
61 Sicht natürlich nicht zu erzielen. Der Vorteil ist dann, wie gesagt, die Stabilität, das heißt, man
62 hat keine großen Preisschwankungen.

63
64 I: Sehr gut. Welche Faktoren haben bei einer Entscheidung in eine Immobilie zu investieren für
65 Sie wesentlichen Einfluss?

66
67 IP3: Ich denke, der wichtigste Punkt ist sicher das Verhältnis vom möglichen Ertrag, der aus der
68 Immobilie erzielt werden kann zum Kaufpreis, also quasi die Rendite, die man sich erwarten
69 kann. Dabei spielt sicher die Lage eine sehr große Rolle, weil es einfach auf lange Sicht so ist,
70 dass die Lage doch den Ausschlag geben wird. Sei es bei Wohnimmobilien, wo die Leute hinzie-
71 hen oder auch bei Gewerbeimmobilien, wo sich die Betriebe dann auch ansiedeln werden. Na-
72 türlich kurzfristig ist ein gutes Standgesetz des Hauses ebenfalls sehr wichtig, aber auf lange
73 Sicht ist die Lage sicher der Punkt, der für mich den Ausschlag geben würde.

74
75 I: Wenn man sagt, der praktische Nutzen einer Immobilieninvestition, was würden Sie als größ-
76 ten Nutzen hervorheben?

77
78 IP3: Praktischer Nutzen wäre für mich beispielsweise bei Wohnimmobilien, für die eigenen Kin-
79 der, wenn man irgendwo investiert, dann in Zukunft auch eine Wohnmöglichkeit zu schaffen.
80 Sei es eben wegen dem Studium oder Aufenthalt in anderen Städten. Gewerbeimmobilien ist
81 dieser praktische Nutzen in der Hinsicht natürlich eher eingeschränkt, aber man hat, wie oben
82 gesagt, trotzdem die Sicherheit einer Grundbucheintragung.

83
84 I: Wenn Sie sich entscheiden müssten in Wohn- oder Gewerbeimmobilien zu investieren, was
85 würden Sie eher bevorzugen?

86
87 IP3: Wie auch schon ausgeführt, derzeit bin ich eher der Meinung, dass Wohnimmobilien doch
88 eine gewisse höhere Wertbeständigkeit aufweisen und auch eine stabilere Ertragsituation in
89 Zukunft aufweisen werden können. Bei Gewerbeimmobilien ist es einfach durch die wirtschaft-
90 liche Lage so, dass es zu stärkeren Schwankungen bei den Mieten kommt. Also wenn man zum
91 Beispiel sich die derzeitige Corona Situation vor Augen hält, ist es doch so, dass es bei Gewer-
92 beimmobilien zu Problemen gekommen ist, wenn die Betriebe coronabedingt geschlossen ha-
93 ben werden müssen und das zu Mietausfällen geführt hat.

94 I: Corona ist noch ein weiterer Teil meiner Befragung etwas weiter hinten, dann können wir
95 später noch genauer darauf eingehen. Wenn man jetzt sagt, Sie haben sich grundsätzlich dazu
96 entschieden in eine Immobilie zu investieren, würden Sie dann eher eine direkte oder eine indi-
97 rekte Investition in diese Immobilie bevorzugen?

98
99 IP3: Das ist sicher eine Frage des eingesetzten Kapitals. Wenn das Kapital in größerem Ausmaß
100 vorhanden ist, würde ich auf jeden Fall eine direkte Investition bevorzugen, wiederum Thema
101 Sicherheit einer direkten Eintragung im Grundbuch. Das ist natürlich mit einem größeren Risiko,

102 quasi ein Klumpenrisiko behaftet, wenn man jetzt wirklich in eine Immobilie direkt investiert.
103 Die andere Variante ist eine indirekte Investition, wenn man das beispielsweise über eine Betei-
104 ligung in einer Gesellschaft durchführt, hat natürlich dann den Vorteil, dass das Investment
105 deutlich breiter gestreut ist und an sich dann geringere Schwankungen aufweist. Man hat aller-
106 dings den Nachteil, dass man auch von der Gesellschaft abhängig ist und wenn die Gesellschaft
107 an sich wirtschaftliche Probleme hat, wird man dabei natürlich mitbeeinträchtigt.

108
109 I: Verstehe ich das richtig, das heißt, die direkte Investition, direkter Einfluss würden Sie eher
110 bevorzugen im Vergleich zu einer indirekten Investition?

111
112 IP3: Wenn das Kapital vorhanden ist, dann ja. Wenn das Kapital nicht in dem Ausmaß gegeben
113 ist, also wenn es um kleinere Beträge geht, wäre meine bevorzugte Variante die indirekte In-
114 vestition.

115
116 I: Wie würden Sie den Investitionsweg bei einer direkten Investition gestalten? Wäre für Sie die
117 direkte Investition eher als Person, Einzelunternehmer oder über eine eigene Gesellschaft? Was
118 wäre für Sie eher der bessere Weg?

119
120 IP3: Das ist jetzt auch wieder abhängig vom steuerlichen Hintergrund, also von der Einkom-
121 menssituation an sich. Wenn ich da jetzt beispielsweise an Bauherrenmodelle denke, im Be-
122 reich der Immobilieninvestition, wo sehr stark steuerliche Faktoren eine Rolle spielen, dann ist
123 es ganz klar, dass ich das als Privatperson durchführen würde. Denn gerade bei Bauherrenmo-
124 dellern ist ja der große Vorteil, dass die Verluste in den ersten Jahren steuerlich geltend gemacht
125 werden können, um damit auch zu einer Steuerersparnis zu kommen. Bei diesen Bauherren-
126 modellen ist ja gerade die Steuerersparnis eines der wesentlichen Bestandteile der Rendite.
127 Ansonsten, wenn man die Investition an sich ansieht, wäre die direkte Investition als Privatper-
128 son ein weiterer Vorteil, quasi dass man ein laufendes Einkommen aus den Mieten erzielen
129 kann und das nicht der Sozialversicherung unterliegt. Also wäre es quasi eine gute Basis, um
130 auch Einkommen zu generieren, da es nicht sozialversicherungspflichtig wäre. Andere Variante
131 wäre, wenn man jetzt zum Beispiel einen Hintergrund hat als Unternehmer und auch in einer
132 Kapitalgesellschaft tätig ist, hat man natürlich in der Kapitalgesellschaft die Möglichkeit oder
133 auch den Vorteil, dass das Geld dann direkt für die Investition verwendet werden kann und
134 nicht über den Umweg einer Ausschüttung und Besteuerung dann als Privatperson investiert
135 werden sollte. Also ich würde sagen, dass hängt vom persönlichen Hintergrund ab, welche Va-
136 riante hier vorteilhafter wäre.

137
138 I: Das heißt, man muss individuell entscheiden.

139
140 IP3: Genau.

141
142 I: Wenn Sie also ein Immobilienportfolio zusammenstellen würden, was raten Sie hier zur Ren-
143 ditemaximierung? Wie kann man die Rendite erhöhen, Ihrer Meinung nach? Kann man sie
144 überhaupt erhöhen?

145

146 IP3: Meiner Meinung nach geht die Rendite immer im Zusammenhang mit Risiko, das ist natür-
147 lich auch das Problem als allgemeines Thema bei Investmententscheidungen. Wo es hohe Ren-
148 diten gibt, da ist auch meistens ein relativ hohes Risiko damit verbunden. Also im Immobilien-
149 bereich denke ich, dass wenn wir vorläufig bei dem Thema wo gibt es niedrige Renditen und
150 Sicherheit bleiben, ist das Thema, wenn man beispielsweise investiert in ein Zinshaus mit einem
151 Mietenpool, hat man relativ niedrige Renditen. Auch beim Bauherrenmodell ist dasselbe The-
152 ma, auch hier gibt's relativ niedrige Renditen mit einer hohen Sicherheit. Die Mieten werden
153 aufgeteilt auf die einzelnen Personen. Bei hohen Renditen muss man, um das zu erzielen, in
154 riskantere Objekte gehen, oder auch in Objekte die sanierungsbedürftig sind, wo eben noch
155 Selbstinvestitionsmaßnahmen getätigt werden bzw. auch Ausbauten durchgeführt werden und
156 diese dann in weiterer Folge vermietet werden. Also ich denke, in diesem Bereich beinhalten
157 höhere Renditen auch ein höheres Risiko.

158
159 I: Vielen Dank. Dann schwenken wir als Nächstes zu den Rechtsformen. Erzählen Sie mir doch
160 bitte, welche Rechtsformausprägung Ihnen, in Bezug auf Immobilieninvestitionen bekannt sind.

161
162 IP3: Also, wenn man es als Rechtsform nennen kann, dann das Thema einer Privatinvestition,
163 also quasi ohne Gesellschaftsstruktur, dass man direkt in die Immobilien investiert. Wenn man
164 dann in das Thema der Gesellschaft geht, ist natürlich so, dass es hier vor allem auch den Be-
165 reich der Kapitalgesellschaften gibt, wo eben investiert wird, auch wieder mit dem Vorteil, dass
166 das Geld direkt aus dem Unternehmen ohne Ausschüttungsweg investiert werden kann. Hier
167 wäre es vor allem sinnvoll zur Risikominimierung, das gesamte Thema über eine Holdingstruk-
168 tur zu spielen, im Rahmen der Gruppenbesteuerung. Das dann quasi eine Holding obendrü-
169 ber steht, getrennt darunter hängt eine operative Gesellschaft und eine immobilienbesitzende Ge-
170 sellschaft. Das wäre dann der Bereich der Kapitalgesellschaften und natürlich ist das ganze
171 Thema auch über Personengesellschaften in weiterer Folge ebenfalls denkbar.

172
173 I: Welchen Nutzen hat diese Rechtsformwahl für Investoren? Ich glaube, da haben Sie vorher
174 schon ein paar erwähnt. Was ist abhängig von der Rechtsform, welche Vorteile wären daraus zu
175 erwarten, usw.?

176
177 IP3: Da geht es wieder um das Thema, das ich gerade etwas ausgeführt habe, nämlich Hol-
178 dingstrukturen. Also, wenn wir im Bereich der Kapitalgesellschaften als Rechtsform bleiben,
179 wäre meiner Meinung nach die klare Empfehlung, dass wir das, folgendermaßen strukturiert.
180 Beispielsweise man ist Unternehmer mit einer Kapitalgesellschaft, hat entsprechend hohe Ge-
181 winne, lässt das dann über eine Gruppenbesteuerung laufen, oben hängt eine Holding drüber
182 und unten sind die operative und immobilienbesitzende Gesellschaft. Die Gewinne aus der ope-
183 rativen Gesellschaft werden in die Holding ausgeschüttet und die Holding verwendet dann die-
184 se Gewinne, um der immobilienbesitzenden Gesellschaft beispielsweise Immobilien zu erwer-
185 ben.

186
187 I: Das heißt, die Holding hätte die Immobilien als solches dann im Eigentum, verstehe ich das
188 richtig?

189

190 IP3: Ich würde es in eine Tochtergesellschaft ausgliedern, da dies am sinnvollsten erscheint.
191 Also quasi drei GesmbHs, oder natürlich die zweite Variante, dass die Immobilien direkt in der
192 Holding beinhaltet sind. Das ist natürlich eine Frage des Ausmaßes, aber wenn das Immobilien-
193 portfolio ein größeres Ausmaß annehmen sollte, wäre ich eher dazu geneigt, dass in eine eige-
194 ne Gesellschaft auszulagern.

195
196 I: Jetzt sind wir zwar ein bisschen abgedriftet in die steuerliche Beurteilung als solche, aber egal,
197 passt ja auch recht gut dazu. Spielt für Sie die aktuelle Steuerreform, die jetzt in aller Munde ist,
198 für die Rechtsformwahl eine Rolle und wenn ja, welche?

199
200 IP3: Grundsätzlich von der ertragssteuerlichen Seite her dürfte sich nicht allzu viel ändern, was
201 den Vorteilhaftigkeitsvergleich betrifft. Es ist ja angedacht, dass die Körperschaftssteuer ge-
202 senkt wird, auf der anderen Seite sinken auch bei der Einkommenssteuer die niederen Steuers-
203 ätze. Also es wird hier in Summe von der ertragssteuerlichen Beurteilung her nicht zu viel Un-
204 terschied ausmachen. Natürlich, wenn es in extrem hohe Bereiche geht, dann wird die Kapital-
205 gesellschaft vorteilhafter sein, weil bei der Einkommenssteuer ja nur die niedrigen Stufen an-
206 gepasst werden. Für den normalen Investor sollte das, denke ich, von der Steuerreform her,
207 keine großen Auswirkungen haben.

208
209 I: Also, keine Riesenauswirkungen aufgrund dieser anstehenden Reform. Wenn man sagt, man
210 ist jetzt direkter Investor, die Rechtsformausprägungen haben wir ja jetzt schon besprochen,
211 welche Rechtsformen sind, glaube ich, auch schon ausgeführt worden. Als Nächstes, was wären
212 aus Ihrer Sicht praktisch taugliche Hinweise, um eben die optimale Rechtsform zu finden?
213 Wenn Sie jemand fragt, in welche Rechtsform man die Immobilie anschaffen sollte?

214
215 IP3: Ist sicher wieder die Grundfrage wie oben ausgeführt. Der persönliche Hintergrund wäre
216 der erste Punkt, dass man sich bei der betreffenden Person anschaut, wie sie unternehmerisch
217 aufgestellt ist oder, wenn es eine Privatperson ist, was ist hier der steuerliche Hintergrund.
218 Wenn es im privaten Bereich schon ein hohes Einkommen gibt, wäre es sinnvoll, das ganze
219 Thema Immobilieninvestition in eine Kapitalgesellschaft zu bringen. Wenn es so geartet ist, dass
220 im privaten Bereich weniger an Einkommen vorhanden ist, spricht meiner Meinung nach nichts
221 dagegen, dass direkt, als Privatperson eben als Investment zu tätigen. Die vorhin beschriebenen
222 Themen auch mit Kapitalgesellschaft, wenn es bereits eine Kapitalgesellschaft gibt, über Hol-
223 ding etc., könnten zusätzlich in diesem Bereich zu Vorteilen führen.

224
225 I: Jetzt hat man sich für eine Rechtsform entschieden. Welche Besonderheiten sehen Sie, wenn
226 man nachträglich diese Änderung der ursprünglichen Rechtsform vornimmt? Da gibt es ja
227 wahrscheinlich Besonderheiten die zu beachten sind.

228
229 IP3: Ja, da ist natürlich das große Thema, das gerade Immobilieninvestitionen zu Beginn sehr
230 gut überlegt sein sollten, weil natürlich jede Form der Umstrukturierung von der Vertragsges-
231 taltung her sehr aufwendig ist und in den meisten Fällen der Umgestaltung es zu einer nicht
232 unerheblichen Steuerbelastung kommt. Da haben wir auch das Problem, wenn wir es jetzt bei-
233 spielsweise aus dem privaten Bereich in eine Kapitalgesellschaft transferieren möchten und das
234 jetzt nicht im Wege der Umgründung erledigen, ist es natürlich mit einer sehr hohen Steuerbe-

235 lastung verbunden. Genauso beim selben Besitzer, zum Beispiel als Privatperson in eine GmbH
236 mit 100% derselben Eigentümerstruktur, wenn man verkaufen möchte. Wenn hier zu Beginn
237 eine falsche Entscheidung getroffen worden ist, wird es danach natürlich sehr teuer.

238
239 I: Genau, Sie haben das Umgründungssteuerrecht schon angesprochen. Sehen Sie hier eine
240 Möglichkeit, dass man das gestalterisch nutzen könnte, um die Rechtsform zu ändern?

241
242 IP3: Das definitiv, also wenn es Umgestaltungen gibt, ist der erste Punkt, ob man es über das
243 Umgründungssteuergesetz irgendwie regeln kann. Es ist natürlich auch über das Umgründungs-
244 steuergesetz nicht kostenlos, aber es gibt eben, beispielsweise bei der Grunderwerbssteuer die
245 ermäßigten Tarife. Das heißt also, dass man schaut, ob irgendeine Möglichkeit gefunden wer-
246 den kann, dass man in einem Artikel des Umgründungssteuergesetzes Platz findet. Wenn das
247 der Fall ist, wäre diese Variante zu wählen. Jedoch gibt es viele Fälle, wo es einfach gerade mit
248 Immobilien nicht möglich ist. Wenn man jetzt daran denkt, dass, wenn irgendwelche privaten
249 Immobilien eines Unternehmers verschoben werden sollen, dass es leider so ist, dass hier kein
250 Betrieb dahintersteht und dann fällt man leider nicht ins Umgründungssteuergesetz.

251
252 I: Wie beeinflussen mögliche Verlustnutzungsstrategien die Wahl der Rechtsform? Ist das für
253 Sie entscheidungsrelevant?

254
255 IP3: Ja, das könnte durchaus interessant sein, wenn man jetzt im Bereich der Kapitalgesellschaf-
256 ten bleibt, dann ist es natürlich so, dass die Verluste mit den zukünftigen Mietüberschüssen, die
257 entstehen werden, gegengerechnet werden können. Das ist in der Holdingstruktur grundsätz-
258 lich auch kein Problem, also wenn die Verluste in der Gruppe bereits entstanden sind, können
259 diese dann für die Immobilieninvestments verwertet werden. Im privaten Bereich ist dasselbe
260 Thema, also wenn man privat Immobilien anschafft und aus früheren Verlusten, aus unterneh-
261 merischer Tätigkeit im privaten Bereich, Verluste angehäuft hat, die vortragsfähig sind, können
262 diese natürlich auch für die Immobilien verwendet werden. Also auch hier ist, wie schon oben
263 erwähnt, die Grundfrage, wie schaut es persönlich im Hintergrund aus. Gibt es aus den Ein-
264 kommensteuererklärungen Verlustverträge? Dann wäre klar die Empfehlung, die Immobilie
265 auch in dem Bereich zu kaufen und damit steuerfrei Mieteinnahmen für die Zukunft lukrieren
266 zu können. Wenn es im kapitalgesellschaftlichen Bereich Verluste gibt, dann würde ich ganz klar
267 für diesen Bereich plädieren.

268
269 I: Vielen Dank. Welche Haftungsunterschiede gilt es bei Einzelunternehmen, Personen- oder
270 Kapitalgesellschaften zu beachten? Gibt es hier Haftungsunterschiede, speziell mit dem Fokus
271 auf Immobilien?

272
273 IP3: Ja, grundsätzlich ist der große Haftungsunterschied, dass Kapitalgesellschaften ja jetzt nur
274 beschränkt haften, also mit der Einlage. Im Immobilienbereich ist ja die Haftungsfrage nicht
275 eine, die so stark in den Vordergrund treten sollte. Wenn man jetzt beispielsweise an einen
276 Gewerbebetrieb denkt, der operativ tätig ist, ist es hier sehr viel relevanter, dass eben der gro-
277 ße Haftungsvorteil der Kapitalgesellschaft gegeben ist. Bei Immobilien sehe ich persönlich nicht
278 so ein großes Haftungsrisiko, deshalb ist die Haftungsfrage jetzt für mich, was Immobilienin-
279 vestments betrifft, eher im Hintergrund. Ich denke, was Haftung betrifft eher an einen anderen

280 Aspekt, und zwar, wenn man beispielsweise das von den Kapitalgesellschaften her betrachtet,
281 und jetzt auch die operative Gesellschaft als Kapitalgesellschaft führt, wäre meine Empfehlung
282 ganz klar ein Immobilienportfolio zu erwerben und das nicht mit dieser Gesellschaft durchzu-
283 führen. Denn, in der operativen Gesellschaft ist doch ein Risiko vorhanden. Also, wenn das an-
284 gedacht ist, über den Weg einer Holding, oder auch einer anderen Tochtergesellschaft einer
285 Holding, in Immobilien zu investieren. Das man in Immobilien quasi in einer Gesellschaft, ge-
286 trennt von der operativen Tätigkeit investiert.

287
288 I: Sehr gut. Als Nächstes wechseln wir zur Besteuerung von Immobilien, das ist jetzt sicher Ihr
289 Fachgebiet. Erzählen Sie mir bitte, welche Faktoren den Vermögensaufbau bei einem Immobili-
290 eninvestment wesentlich beeinflussen. Also welche Faktoren aus steuerlicher Sicht den Vermö-
291 gensaufbau beeinflussen.

292
293 IP3: Für den Vermögensaufbau ist das Problem sicher die Liquidität. Also in der Aufbauphase
294 wird man danach trachten müssen, eine Veranlagungsform zu finden, wo es zu Beginn keine
295 großen Steuerzahlungen gibt. Das heißt, gerade hier ist der Aspekt sehr stark auf den steuerli-
296 chen Faktor zu legen. In der Vermögensaufbauphase wird ja sehr viel Fremdkapital benötigt,
297 also das ist ja ein Kennzeichen dieser Phase, dass man wahrscheinlich nicht die Eigenmittel da-
298 für hat und da ist ein steuerlich relevanter Faktor die Abzugsfähigkeit der Fremdkapitalzinsen,
299 wobei das an sich von der Rechtsform nicht unbedingt beeinträchtigt wird. Die Fremdkapital-
300 zinsen sind ja beim Immobilienerwerb grundsätzlich abzugsfähig, also auch eine Privatperson,
301 die sich eine Immobilie anschafft, um diese quasi als Wohnung zu vermieten, kann sich die
302 Fremdkapitalzinsen abziehen lassen. Dasselbe ist natürlich in der Kapitalgesellschaft, hier gibt
303 es grundsätzlich nicht den großen Rechtsformunterschied, aber das ist eben bei ihnen ein sehr
304 wichtiger Punkt, das hohe Fremdkapital steuerlich gut verwerten zu können.

305
306 I: Kurz zusammenfassend gesagt, Faktoren, die diesen Vermögensaufbau behindern sind zum
307 Beispiel die Liquidität, die eben erforderlich ist. Steuerzahlungen, die meinen Vermögensaufbau
308 behindern durch das erhöhte Fremdkapital, erfordern erhöhte Zinsen, was auch wiederum
309 meinen Vermögensaufbau entsprechend beeinflusst. Würde Sie die Steuerlast als solches, eine
310 Investitionsentscheidung zu treffen, wesentlich beeinflussen oder ist für Sie die Steuerlast kein
311 wesentliches Kriterium?

312
313 IP3: Ist sicher ein wesentliches Kriterium, und zwar wenn man es jetzt im Ländervergleich be-
314 trachtet. Also es wäre für mich sicher ein Kriterium, wenn es große steuerliche Unterschiede
315 zwischen verschiedenen Staaten gibt, dann könnte ich mir durchaus vorstellen, dass es hier
316 Sinn macht, in einen anderen Staat auszuweichen. Da es ja doch schlussendlich, gerade in der
317 Vermögensaufbauphase liquiditätsmäßig relativ eng wird, und da ist die Steuerzahlung natür-
318 lich ein Faktor, der hier sehr stark beeinflussend wirken kann. Wobei ich die Steuerbelastung an
319 sich jetzt nicht als Hauptkriterium ansehen würde. Hier zählt für mich, wenn wir beim Länder-
320 vergleich bleiben, die politische Stabilität und auch die zukünftigen Wachstumsaussichten. Des-
321 halb ist die Steuerbelastung für mich in dem Bereich eher sekundär, und wie gesagt, in Öster-
322 reich selbst kann man nicht unbedingt sagen, wenn man die Rechtsformen betrachtet, dass
323 eine Rechtsform in allen Fällen den steuerlichen Vorteil hat, sondern das ist in jeder individuel-
324 len Situation unterschiedlich zu beurteilen.

325
326 I: Wenn wir jetzt Richtung Finanzierungsformen bei Immobilien denken, welche sind hier für Sie
327 denkbar? Welche Auswirkungen würden diese dann haben?
328
329 IP3: Da ist es jetzt natürlich so, dass der Investor auf Fremdkapital zurückgreifen muss. Eine,
330 mittlerweile auch sehr relevante Form, ist das Crowdfunding. Also, wenn man versucht, das
331 Eigenkapital über ähnliche Geschichten aufzutreiben, dass man von sehr vielen Personen das
332 Kapital auch aufsammeln kann. Unter diesen Bereich fallen auch beispielsweise die Nachrang-
333 darlehen, wo eben von Kapitalgebern dann Geld aufgetrieben werden kann, um quasi Eigenka-
334 pital zu ersetzen. Dieses Thema ist dann auch von einer sehr hohen Zinsbelastung betroffen, da
335 werden üblicherweise Zinssätze mit 7% aufwärts bezahlt. Natürlich ist das Geld für die Banken
336 ein Vorteil, weil es nachrangig, im Falle einer Insolvenz, behandelt wird und dadurch geben die
337 Banken den Fremdkapitalanteil lieber hinaus, wenn bereits ein gewisser Stock an Nachrangdar-
338 lehen vorhanden ist. Aber grundsätzlich denke ich, dass Immobilien sehr stark durch Fremdka-
339 pital finanziert werden. Das gibt eben die hohe Sicherheit, denn Banken sehen Immobilien als
340 relativ sicher an und geben dadurch relativ hohe Fremdkapitalbeträge aus, um den Immobilien-
341 kauf ermöglichen zu können.
342
343 I: Wenn jetzt von der Eigenkapitalerfordernis für eine Investition in eine Gewerbeimmobilie
344 oder generell in Immobilieninvestments die Rede ist. Haben Sie hier Erfahrungen wie hoch die
345 Bank diese Eigenkapitalanteile vorhält?
346
347 IP3: Bei extrem sicheren Varianten, wie bei beispielsweise Bauherrenmodellen, da sind wir
348 wahrscheinlich bei 30% Eigenkapital in die Richtung, wo es wirklich sehr sichere Vorsorgewoh-
349 nungen gibt, mit Mietenpool usw. und da kann relativ wenig passieren. Da ist man sicher mit
350 den 30% Eigenkapital bereits dabei, und dann ist es natürlich nach oben offen. Wenn es um
351 riskantere Gewerbeimmobilien geht, wird es meistens schon sehr knapp mit dem gegebenen
352 Fremdkapital, hier wird man sicher dann die Hälfte Eigenkapital vorweisen müssen.
353
354 I: Wie sehen die unterschiedlichen Steuerbelastungen beim Kauf und bei der Vermietung von
355 Gewerbeimmobilien aus? Also unterschiedliche Steuerbelastungen als Einzelunternehmer, als
356 GesmbH oder als immobilienverwaltende Personengesellschaft.
357
358 IP3: Also beim Kauf an sich ist ja das Thema der Grunderwerbssteuer. Bei der Grunderwerbs-
359 steuer ist jetzt nicht direkt ein rechtsformspezifischer Unterschied zu sehen, außer man kommt
360 über die Umgründung hinein. Das heißt, wenn es bereits Gesellschaftsstrukturen gibt und man
361 das auf dem Wege der Umgründung erwerben kann, wäre das natürlich ein Vorteil. Grundsätz-
362 lich ist die Grunderwerbssteuer ein fixer Stufentarif, unabhängig von der Rechtsform. Bei der
363 Vermietung an sich spielt es natürlich doch eine Rolle, da gibt es einen sehr großen Unter-
364 schied. Wenn man es als Einzelunternehmer macht, sind wir natürlich in der progressiven Ein-
365 kommenssteuerklasse drin, je nach restlicher Einkommenshöhe unter Vermietungseinkünfte. In
366 der Kapitalgesellschaft hätten wir den fixen Körperschaftsteuersatz, der natürlich dann sehr
367 große Vorteile nach sich zieht, wenn man wirklich vom Betrag her von den Mieteinkünften im
368 oberen Bereich liegt. Da ist es wieder so, dass man auch das Gesamtbild betrachten muss, also

369 wie hoch die sonstigen Einkünfte sind, um eben beurteilen zu können, ob es für die Kapitalge-
370 sellschaft oder das Einzelunternehmen spricht.

371

372 I: Die vermögensverwaltende, beispielsweise Kommanditgesellschaft, OG, wie sehen Sie hier
373 die Steuerbelastung?

374

375 IP3: Wäre natürlich auch interessant, wenn sich Personen zusammenfinden, die das gemeinsam
376 durchführen möchten, einfach um die Mieterlöse, die dabei entstehen, steuerlich auch auf die
377 einzelnen Personen aufteilen zu können. Ist natürlich sehr interessant, wenn bereits ein gewis-
378 ses Grundeinkommen vorhanden ist, man nicht auf eine Kapitalgesellschaft ausweichen möchte
379 und trotzdem eine Möglichkeit sucht, um die Mieteinkünfte unter mehreren Personen splitten
380 zu können. Hat natürlich in vielen Fällen steuerlich den Vorteil, dass man hier in niedriger Steu-
381 erstufen bleibt und teilweise auch unter der Kapitalgesellschaft zu versteuern hat.

382

383 I: Das heißt, es wäre auch denkbar, so eine immobilienverwaltende KG mit den volljährigen
384 Kindern zu machen. Welche Relevanz sehen Sie bei den permanenten Unterschieden bei der
385 Veräußerung von Immobilien? Also die Unterschiede privater Bereich, betrieblicher Bereich und
386 auf der anderen Seite auch die GesmbH.

387

388 IP3: Bei der Veräußerung, wenn man bei der GmbH bleibt, haben wir hier natürlich das Thema,
389 dass wir die Körperschaftssteuer quasi auf die Differenz zwischen den Anschaffungskosten und
390 dem Veräußerungserlös auch zu entrichten haben. Das heißt, da hätte man relativ wenig Ge-
391 staltungsmöglichkeiten. Im privaten Bereich ist das ein interessanteres Thema aufgrund der
392 Immobilienertragssteuer und da hat man die Möglichkeit, wenn man im Altvermögen ist, das
393 heißt Grundstücke die bereits vor 2002 angeschafft worden sind, dass mit 4,2% Fixsteuersatz zu
394 besteuern. Alternativ dazu, wenn es hohe Anschaffungskosten gibt, die auch nachgewiesen
395 werden können, dass man hier wechselt zu den tatsächlichen Anschaffungskosten. Also hier
396 gibt es Gestaltungsmöglichkeiten und steuerlich interessante Konstellationen, die durchgeführt
397 werden können. In der GmbH, wie gesagt, ist man eher strikt gebunden, was das ganze Thema
398 angeht.

399

400 I: Und im betrieblichen Bereich? Wie sehen Sie das, wenn Sie sagen, Sie haben jetzt einen Be-
401 trieb und eine Immobilie, die Sie veräußern wollen, in Bezug auf die steuerliche Belastung?

402

403 IP3: Also in der Kapitalgesellschaft ist es eher das Thema Körperschaftssteuer. Im betrieblichen
404 Bereich hätten wir natürlich auch das Thema, wenn man es jetzt als Einzelunternehmer im be-
405 trieblichen Bereich hat, eben Immobilienertragssteuer von der Differenz zwischen Veräuße-
406 rungserlös und Anschaffungskosten zu entrichten. Zu den Anschaffungskosten zählen auch die
407 Nebenkosten, wie zum Beispiel Grunderwerbssteuer, Grundbuchseintragungsgebühr, Notar-
408 kosten für die Vertragserrichtung und Kosten für die Maklerprovision.

409

410 I: Die großen Unterschiede entstehen ja dadurch, dass ich sage, in der GesmbH Veräußerung
411 und im privaten Bereich, bis ich das Geld in meiner Brieftasche habe, gibt es ja bei der GesmbH
412 das Problem mit der Körperschaftssteuer, das ist jetzt die eine Sache. Auf den ersten Blick wäre
413 ja die Körperschaftssteuer günstiger mit 25% (...)

414
415 IP3: Genau und im zweiten Schritt ist natürlich so, wenn man das Geld unbedingt privat
416 braucht, also wenn es in der Kapitalgesellschaft verbleibt, sind es die 25% definitiv. Wenn dort
417 wieder investiert werden sollte, ist das natürlich der große Vorteil. Wenn das Geld allerdings
418 privat verwendet werden sollte, dann muss man natürlich den zweiten Schritt auch nehmen
419 und der geht dann über die Kapitalertragssteuer. Das heißt, dann gibt es noch einmal die 27,5%
420 drauf und dann ist in Summe die Steuerbelastung schon relativ hoch. Also, wenn man das in der
421 Kapitalgesellschaft durchführt, sollte das Geld auch in der Kapitalgesellschaft für die Zukunft
422 verbleiben und dort wieder investiert werden. Im privaten Bereich ist natürlich der große Vor-
423 teil, dass das Geld quasi frei zur Verfügung steht.

424
425 I: Sozialversicherungstechnisch nur noch eine kleine Schwenkung. Unterschiede GesmbH, pri-
426 vat, betrieblicher Bereich, Verkauf von Immobilien?

427
428 IP3: Sozialversicherungsmäßig ist es im privaten Bereich so, dass die Immobilienertragssteuer
429 keine Relevanz hat, das sind sonstige Einkünfte, die hier nicht zur Geltung kommen. Dasselbe,
430 wie vorher schon gesagt, bei den laufenden Mieteinnahmen. Das heißt, die Sozialversicherung
431 blickt hier nicht so streng drauf. Wenn man bei den Kapitalgesellschaften bleibt, ist die Sozial-
432 versicherung auch kein großes Thema, da die Sozialversicherung vom Geschäftsführer bemes-
433 sen wird. Das heißt, es wird auch wirklich nur das, was sich der Geschäftsführer als Gehalt ent-
434 nimmt, der Sozialversicherung unterworfen. Ob es hier jetzt millionenhohe Immobiliengewinne
435 gibt, spielt für die Sozialversicherung keine Rolle.

436
437 I: Welche Besonderheiten gibt es, bei der nachträglichen Änderung der Investitionsentschei-
438 dung? So eine ähnliche Frage hatten wir schon vorher, wenn man die Rechtsform ändert. Oben
439 haben Sie schon eingangs die Besonderheiten erwähnt. Wenn man sagt, rein steuerlich fokus-
440 siert, ich ändere meine Rechtsform als solches, welche Besonderheiten kommen hier auf mich
441 zu?

442
443 IP3: Da ist das große Thema, wie oben erwähnt, dass es sehr teuer ist, die Rechtsform im Nach-
444 hinein zu ändern. Der Ausweg ist eben das Umgründungssteuergesetz, das heißt, wenn die Im-
445 mobilie Teil eines Betriebsvermögens ist und der gesamte Betrieb jetzt beispielsweise in eine
446 andere Rechtsform übertragen wird, dann hat man natürlich die Möglichkeit, das begünstigt,
447 im Rahmen des Umgründungssteuergesetzes durchzuführen. Sei es bei der Grunderwerbssteuer,
448 bei der Grundbucheintragungsgebühr, das heißt, die gesamten Gebühren, die damit ver-
449 bunden sind und natürlich als großer Effekt auch die stillen Reserven, die nicht aufgedeckt wer-
450 den müssen. Das ist gerade bei Immobilien auch ein sehr heikles Thema. Wenn man es jetzt
451 nicht schafft, das im Rahmen der Umgründung durchzuführen und beispielsweise, bleiben wir
452 bei einer privatgenutzten oder auch vermieteten Immobilie eines Unternehmers, der es im Pri-
453 vatvermögen hält und dann eben eine GmbH verkaufen möchte. Da haben wir das Problem, die
454 Immobilie im Privatvermögen stellt keinen Betrieb im Sinne des Umgründungssteuergesetzes
455 dar, das heißt, diese Immobilie muss quasi an die GmbH verkauft werden. Das zieht dann natür-
456 lich die gesamten steuerlichen Konsequenzen nach sich. Also hier gibt es keine Begünstigungen.
457 Einerseits sind die stillen Reserven aufzulösen und dann gibt es auch noch die Verkehrssteuer.
458 Natürlich kann man es zu einem niedrigeren Preis verkaufen, was die Ertragssteuerbelastung

459 reduziert, aber bestimmte Verkehrssteuern werden immer vom gemeinen Wert bemessen, also
460 da gibt es dann keine Möglichkeit das zu unterschreiten.

461

462 I: Habe ich das richtig verstanden, dass die Änderung der Rechtsform eine massive steuerliche
463 Belastung nach sich zieht und Sie das so sehen, dass genau überlegt werden muss, ob ich in
464 eine Immobilie als Privatperson oder als Betriebe investiere?

465

466 IP3: Ja, genau richtig. Diese Überlegungen sind sehr wesentlich und gut zu überlegen.

467

468 I: Und die steuerlichen Belastungen, wenn es dann wirklich verkauft wird, wären dann welcher
469 Natur?

470

471 IP3: Bei der Transaktion ist einerseits die erwerbende Gesellschaft, die die Grunderwerbssteuer
472 in Form des Stufentarifes zu tragen hat. Hier gibt es auch gewisse Begünstigungen, die in An-
473 spruch genommen werden können, aber das ist grundsätzlich der Stufentarif. Dann sind natür-
474 lich diese Grundbuchseintragungsgebühren relevant, das heißt, immer wenn es einen Wechsel
475 in der Eigentümerschaft gibt, der auch im Grundbuch vermerkt werden muss, fallen diese
476 Grundbuchseintragungsgebühren an. Das ist quasi die Käufer- oder Verkäuferseite, je nachdem
477 wie es vertraglich vereinbart wurde. Auf der Verkäuferseite jedenfalls, fallen die oben beschrie-
478 benen Besteuerungsregime an. Also, die Immobilienertragssteuer, wenn wir jetzt im privaten
479 Bereich bleiben, oder die Körperschaftssteuer, wenn man bei der Kapitalgesellschaft ist.

480

481 I: Sie haben eingangs schon erwähnt, diese stillen Reserven nicht aufdecken, gibt es in Teilbe-
482 reiche noch andere Möglichkeiten, diese stillen Reserven nicht aufzudecken? Fällt Ihnen da
483 etwas ein, um diese Steuerbelastung zu reduzieren?

484

485 IP3: Natürlich mit der Grunderwerbssteuer gibt es Möglichkeiten das zu umgehen, indem man
486 quasi nicht die gesamten Gesellschaftsanteile überträgt. Bei der Grunderwerbssteuer, dass
487 nicht alle Anteile übertragen werden, sondern man teilt es beispielsweise auf 50/50 und lässt
488 damit keiner Grunderwerbssteuer aus.

489

490 I: Die Grenze ist 95 oder?

491

492 IP3: 95 ist die Grenze, ja.

493

494 I: Das heißt, es gilt bei der GesmbH und bei der KG, glaube ich. Personengesellschaften und
495 GesmbH 95 oder?

496

497 IP3: Personengesellschaft jedenfalls ja, bei der GesmbH glaube ich auch (...)

498

499 I: Das man sagt, 95% können übertragen werden und 5% müssen zurückbehalten werden.

500

501 IP3: Genau, 5% müssen verbleiben. Das ist der sogenannte Zwergenanteil.

502

503 I: Da gibt es, glaube ich, auch eine 5 Jahresfrist, wenn mich nicht alles täuscht. Das wäre natür-
504 lich eine Möglichkeit sozusagen, nicht die gesamten Anteile zu übertragen. Dadurch erspare ich
505 mir die Grunderwerbssteuer. Gibt es hier noch andere Möglichkeiten, aus Ihrer Sicht, wo man
506 die Steuerbelastungen speziell in irgendeinem Teilbereich noch reduzieren kann? Wo man sagt,
507 da könnte man noch sparen? Ich denke jetzt in die Richtung, wir haben eine GesmbH und sie
508 verkaufen diese GesmbH, aber nicht das Asset als solches, sondern die gesamte GesmbH.

509
510 IP3: Die Gesellschaftsanteile an der GmbH. Natürlich, also das wäre eine Möglichkeit, dass sich
511 nicht der Eigentümer im Grundbuch ändert. Beispielsweise wir haben eine Kapitalgesellschaft
512 als Eigentümer eines Grundstücks und es ändert sich der Eigentümer dieser Kapitalgesellschaft,
513 dann bleibt im Grundbuch alles beim Alten. Dann ist natürlich nicht der Effekt der Grunder-
514 werbssteuer damit verbunden.

515
516 I: Und die stillen Reserven bräuchte ich auch nicht aufdecken, weil ja die GesmbH nach wie vor
517 Eigentümer ist.

518
519 IP3: Genau, wobei natürlich das andere Thema in dem Fall der sogenannte Share Deal wäre.
520 Also wenn die Anteile verkauft werden und beispielsweise im Privatvermögen gehalten wer-
521 den, ist es ja auch so, dass der Veräußerungsgewinn dieser Anteile auch wieder steuerpflichtig
522 wäre. Die Steuer an sich kann man sich nicht ersparen. Man kann natürlich diese Verkehrssteu-
523 ern ausschließen, aber die ertragssteuerliche Belastung kommt dann später beim Verkauf,
524 sozusagen zeitverzögernd. Aus Sicht des Käufers gibt es auch den Nachteil, dass man die Gesell-
525 schaft übernimmt und einen Kaufpreis zahlt. Die stillen Reserven die im Liegenschaftsvermögen
526 enthalten sind, werden nicht aufgedeckt und führen somit auch nicht zu einer höheren Ab-
527 schreibebasis und demzufolge nicht zu einer höheren Abschreibung.

528
529 I: Welches Kriterium halten Sie für wichtiger bei der Auswahl einer Gewerbeimmobilieninvesti-
530 tion? Die Transaktionskosten, die Steuerbelastung, die Rendite oder gibt es andere Kriterien,
531 die für Sie wesentlich sind?

532
533 IP3: Also für mich ganz klar die Rendite im Verhältnis mit dem Risiko als erstes Kriterium. Das ist
534 sicher das Wichtigste, weil ich denke, dass auch die Steuerbelastung doch einen Faktor spielt,
535 aber wenn die Rendite nicht passt, ist das auf jeden Fall im Hintergrund zu sehen. Auch die
536 Transaktionskosten spielen natürlich eine gewisse Rolle, aber, wie gesagt, wenn die Rendite in
537 einem vernünftigen Ausmaß zum Risiko steht, sollten die restlichen Kosten damit gedeckt wer-
538 den können.

539
540 I: Alles klar. Also Rendite eindeutig an erster Stelle. Wie kann die Investition in eine Gewerbe-
541 immobilie steuerschonend erfolgen? Gibt es eventuell aus Ihrer Sicht, aus der Praxis ein Bei-
542 spiel, wo man sagt, da hat man es gut gelöst, um eben steuerschonend zu investieren?

543
544 IP3: Ein Beispiel aus der Praxis wäre vielleicht die Landwirtschaft. Falls man das Gewerbe so
545 weit ausdehnen kann, dass auch die Landwirtschaft bzw. Forstflächen darunterfallen. Da wäre
546 es so, bei den Forstflächen, dass ein steuerschonendes Beispiel der eingeschränkte Bestandes-
547 wertzusammenhang wäre. Das heißt, bei Forstflächen ist es so, wenn diese über eine Kapitalge-

548 sellshaft erworben werden und auch ein entsprechendes Gutachten vorgelegt werden kann,
549 das den Bestandeswert nachweist, also quasi den Wert des stehenden Holzes, dann kann dieser
550 Bestandeswert angesetzt werden und in Zukunft, im Ausmaß der Holzschlägerungen, aufgeteilt
551 auf die Festmeter abgeschrieben werden. Da braucht keine Zuschreibung des Zuwachses zu
552 erfolgen. Das heißt, in dem Fall haben wir die Möglichkeit, wenn jetzt beispielsweise beim Kauf
553 50% des Kaufpreises auf den Bestandeswert entfallen, dass dann 50% der Anschaffungskosten
554 bei starker Nutzung über die nächsten Jahre dann abgeschrieben werden können. Damit kön-
555 nen sie steuerlich in den nächsten Jahren quasi diesen Aufwand geltend machen, dadurch die
556 Steuerlast enorm reduzieren, was natürlich die Finanzierung um einiges erleichtert, wenn so
557 hohe Abschreibungen vorhanden sind und auch mit keiner nennenswerten Steuerbelastung in
558 den nächsten Jahren zu rechnen ist.

559
560 I: Das heißt, es wird den Einnahmen, aus Holzverkäufen zum Beispiel, der Bestandeswert als
561 Abschreibung gegenübergestellt.

562
563 IP3: Genau, ja. Ist natürlich ein steuerliches Spezifikum, aber auch ein Steuersparmodell das bei
564 land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückanschaffungen überlegenswert wäre.

565
566 I: Ab was für einem Investitionsvolumen würden Sie sagen, ist das sinnvoll?

567
568 IP3: Das wäre für mich bereits jedenfalls ab den Zeitpunkt sinnvoll, wo sich auch ein Gutachten
569 lohnt. Also das ist wahrscheinlich vom Betrag her eine Kleinigkeit. Natürlich sollte die Kapitalge-
570 sellschaft in Summe schon auch Sinn machen. Es wird wahrscheinlich bei 50.000€ Investitions-
571 volumen keinen Sinn machen, aber bei größeren Forstflächen ist das jedenfalls ein interessan-
572 tes Thema.

573
574 I: Ein sehr interessanter Aspekt, den ich so überhaupt noch nicht mitbekommen habe. Wenn
575 wir jetzt gedanklich in Ihre praktischen Tätigkeiten gehen und in die Vergangenheit schauen,
576 gibt es da eventuell noch andere Ideen, bei denen man, auch wenn es nur ein bisschen ist,
577 Steuern sparen kann? Im Bereich Immobilieninvestitionen? Wenn Sie in Ihre Beratungstätigkeit
578 in der Vergangenheit einmal kurz eintauchen.

579
580 IP3: Wenn man es irgendwie schaffen könnte ins Umgründungssteuergesetz hineinzukommen,
581 von der Rechtsform her, dann wäre das natürlich ein steuerlicher Einsparungseffekt. Das wird
582 auch in der Praxis häufig gewählt, wenn es möglich ist. Wenn es in der Form dann nicht möglich
583 ist, dann (...)

584
585 I: Also gibt es keine Gestaltungsstrategie, bei der Sie behaupten würden, dass das das Ideale
586 wäre? Damit wir uns so etwas an Steuern sparen könnten?

587
588 IP3: Wie vorher schon besprochen, beim Thema Grunderwerbssteuer, wenn man es schafft,
589 beispielsweise, dass der Verkäufer Anteile zurückbehält, um da bestimmte Einsparungen zu
590 tätigen. Das wäre natürlich ein Thema, um die Verkehrssteuerbelastung zu reduzieren. Moment
591 lassen sie mich überlegen (...) Ein weiters wenn auch nicht sehr großes Optimierungspotential
592 wäre bei der Veräußerung von Immobilien auch noch gegeben. Wenn nämlich die Kaufver-

593 tragskosten, als auch die gesamten Maklerkosten vom Käufer übernommen werden, könnte
594 sich der Käufer mit den Verkäufer vereinbaren, dass der Kaufpreis um die normalerweise vom
595 Verkäufer zu tragenden Kosten reduziert werden soll und der Käufer diese bezahlt. Mit anderen
596 Worten, der Käufer übernimmt so viel wie möglich an Kosten, die normalerweise der Verkäufer
597 zahlen muss und um exakt diesen Betrag wird zugleich der Kaufpreis reduziert. Der vom Käufer
598 aufgewendete und eingeplante Kaufpreis bzw. Geldbetrag bleibt der gleiche, nur ein Teil davon
599 wird an den Käufer bezahlt und der Rest an die Verkäufer-Kaufnebenkosten. Dadurch hat der
600 Verkäufer den Vorteil, dass er weniger ImmoEst zahlen muss, weil ja der Kaufpreis reduziert ist
601 und der Käufer hat den Vorteil, dass er weniger Grunderwerbsteuer und Grundbucheintra-
602 gungsgebühr zahlen muss, da ja der Kaufpreis reduziert ausgewiesen wurde.

603
604 I: Ja, noch ganz kurz eine andere Frage. Wir haben ja die permanenten Unterschiede bereits
605 herausgearbeitet. Körperschaftssteuer und Kapitalertragssteuer auf der einen Seite, auf der
606 anderen Seite die Immobilienertragssteuer. In der laufenden Besteuerung als solches, haben
607 wir ja auch gesagt, Einkommenssteuerprogression, aber bei der Vermietung gibt es ja noch Un-
608 terschiede in der Gewinnermittlungsart als solches. Könnten Sie das noch etwas näher erläu-
609 tern? Ich bin ein Einzelunternehmen, vermiete, ich bin eine GesmbH und vermiete. Was sind
610 hier in der laufenden Besteuerung als solches für Unterschiede?

611
612 IP3: Beim Einzelunternehmer gibt es ja quasi den Überschuss der Vermietungseinnahmen über
613 die Währungskosten. Da haben wir das Thema, das das Gesamte auch nach dem Zahlungs-
614 schluss beurteilt wird. Das heißt, wenn die Mieteinnahmen zufließen, ist es ja so, dass es steuer-
615 lich relevant erfasst wird, dasselbe Thema auch ausgabenseitig. Da gibt es also diese be-
616 stimmten Vorschriften. In der Kapitalgesellschaft ist das ganze Thema anders zu sehen. Da geht
617 es wirklich um die zeitliche Zuordnung der Einnahmen und auch der Ausgaben. Das heißt, da
618 hätten wir zeitlich den Unterschied. Beim Vermieter im Einkommenssteuerbereich gibt es ge-
619 wisse Beschränkungen, beispielsweise jetzt bei Instandsetzungsarbeiten, die dann steuerlich
620 auf 15 Jahre eben verteilt werden müssen. Die da beim einkommenssteuerseitigen Thema
621 strenger behandelt werden.

622
623
624 I: Das heißt beim Einzelunternehmer Instandsetzungen werden anders behandelt als im priva-
625 ten als auch betrieblichen Bereich? Könnten Sie das genauer definieren?

626
627 IP3: Also eben das Thema Instandsetzungen wird auch bei Betriebsprüfungen immer sehr ein-
628 deutig beurteilt, ob es, wenn es größere Investitionen gibt, diese auf Nutzungsdauer zu vertei-
629 len sind. Es können regelmässige Instandhaltungen, wie das Ausmalen von Räumen, auftreten,
630 die sofort absetzbar wären und unregelmässige Reparaturen oder Großreparaturen und Ein-
631 bauten. Bei den Instandsetzungen und Reparaturen ist im außerbetrieblichen Bereiche, sprich
632 Vermietung, eine zwingende Verteilung auf 15 Jahre vorgesehen und im betrieblichen Bereich
633 gem. § 4 Abs. 7 EStG. Gibt es diese ebenso, wenn die im Anlagevermögen befindlichen Gebäu-
634 deteile zu Wohnzwecken vermietet werden. Anders ist es bei Instandhaltungen und Instandset-
635 zungen bei betrieblich genutzten Immobilien, diese werden unter dem Oberbegriff Erhaltung-
636 aufwand zusammengefasst und können sofort abgeschrieben werden. Bei den Großreparatu-
637 ren und Einbauten, beispielsweise ein Lift wird eingebaut, ist dieser auf eine separate Nut-

638 zungsdauer als Herstellungsaufwand über die Nutzungsdauer des Gebäudes abschreibbar. Un-
639 abhängig ob ein außerbetrieblicher oder betrieblicher Bereich angesprochen wird. Das hat na-
640 türlich eine Auswirkung auf die Liquidität und auch auf die steuerliche Belastung und sollte im
641 Idealfall schon vor dem Kauf kalkuliert werden. Im GmbH Bereich ist das Thema nicht relevant.
642 Also das geht dann in den betrieblichen Einkünften auf.

643

644 I: Sehen Sie bei der Abschreibung generell auch Differenzen?

645

646 IP3: Abschreibung an sich sind eben im Bereich der Einkommenssteuer bei Vermietungsimmobilien mit 1,5% pro Jahr begrenzt. Die Anschaffungskosten, die angesetzt werden können, müssen natürlich um den Grundanteil reduziert werden. Somit stellt die Bemessungsgrundlage für diese 1,5% der reine Gebäudeanteil dar. Wenn es jetzt im nicht gewerblichen Bereich vermietet wird. Einzig der AFA-Satz bei Mietimmobilien die vor 1915 erbaut worden sind, bei denen kann man 2% Abschreibung pro Jahr zum Ansatz bringen. Wenn man die Immobilie für den gewerblichen Bereich vermietet, sind es 2,5% AFA, also quasi die Nutzungsdauer von 40 Jahren, die angesetzt werden kann.

654

655 I: Also hier ist eine eindeutig unterschiedliche Steuerbelastung daraus folgend. Das war jetzt
656 noch ein Teil der Frage 26 ergänzend, jetzt nur für das Protokoll, damit ich das später noch
657 weiß. So, das letzte Kapitel ist im Prinzip die Herausforderungen, also Fragen zu den Herausforderungen bei Immobilieninvestments generell. Welche Schwierigkeiten bestehen für Investoren in Gewerbeimmobilien zu investieren? Wie sehen Sie das? Welche Schwierigkeiten bestehen jetzt im Moment am Markt?

661

662 IP3: Wie eingangs besprochen, die unsichere wirtschaftliche Entwicklung. Ich glaube auch, dass
663 darüber hinaus, in Zukunft, gerade im Bereich der Gewerbeimmobilien sich noch einiges tun
664 wird. Stichpunkt Digitalisierung. Also es gibt sicher gewisse Branchen, die derzeit überrepräsentiert sind, auch was die Verkaufsflächen usw. im gewerblichen Bereich betrifft. Da gibt es sicher Branchen, die vielleicht aussterben werden oder sich total in den digitalen Bereich zurückziehen werden. Natürlich gibt es auf der anderen Seite wieder Branchen, die dafür wachsen werden. Das sind alles Fragen, die nur die Zukunft zeigen kann, auch welche Immobilientypen für diese zukünftigen Nutzungen gefragt sein werden. Deshalb auch mein Appell, dass, wenn Investitionen getätigt werden, ich klar die Wohnimmobilien vorziehe. Da gibt es diese klare Sicherheit, und bei Gewerbeimmobilien sehe ich doch einen sehr starken Umbruch.

672

673 I: Genau, wir kennen das bei Gewerbeimmobilien bald in jeder größeren Stadt. Gibt es hier
674 auch entsprechende Schwierigkeiten gewisse Straßen wiederzubeleben und wie könnten diese
675 Schwierigkeiten Ihrer Meinung nach gelöst werden?

676

677 IP3: Wenn ich jetzt konkret an meine Heimatstadt denke, ist das Thema natürlich auch vorhanden mit den Gewerbeimmobilien in der Innenstadt die leerstehen. Da ist sicher ein sehr wichtiges Thema die Parkplatzsituation. Gerade im Einzelhandel ist es so, dass Verkaufsflächen im großen Ausmaß draußen auf der grünen Wiese gebaut wurden, mit direkten Parkplätzen vor Ort. Die Menschen sind einfach so bequem, dass sie am liebsten mit den Shoppingtaschen direkt aus dem Geschäft in das Auto springen und die Sachen einladen wollen. Ist natürlich auch

683 verständlich, aber in der Innenstadt ist diese Möglichkeit nicht gegeben. Durch diese schlechten
684 Parkmöglichkeit ist auch die Kundefrequenz gesunken und dadurch sind viele Geschäfte in die-
685 se Pheriperie abgewandert. Es gibt in der Innenstadt dadurch keine entsprechende Geschäfte-
686 und Branchenmix. Das macht die Innenstadt zusätzlich unattraktiver. Das ist sicher der Haupt-
687 grund, wieso der Einzelhandel so stark aus der Innenstadt abgezogen ist. Als weiteren Grund
688 habe ich aus meiner Erfahrung festgestellt, dass Vermieter in Lagen die sich problematisch
689 entwickeln, auch viel zu spät bereit sind bei den Mieten entsprechende Abstriche zu machen.
690 Dadurch gewinnt, das Einkaufszentrum auch für den Shopbetreiber immer mehr Attraktivität.
691 Auch ist die Kundenfrequenz in den Shoppingcenter wesentlich höher als in der Innenstadt. Es
692 spielt wohl ein wenig auch der Faktor Einkaufserlebnis eine Rolle. Auch die Überdachten Räum-
693 lichkeiten lassen ein wetterunabhängiges Shoppingvergnügen zu.

694
695 I: Das heißt aus dieser Sicht wären eigentlich Investitionen in Einzelhandelsliegenschaften zu-
696 sammenfassend, in Innenstadtlagen, für Sie jetzt nicht unbedingt die erste Wahl?

697
698 IP3: Ja nicht unbedingt die erste Wahl auf kurze Sicht, auf mittlere oder lange Sicht könnte sich
699 das durchaus ändern. Wenn der öffentliche Verkehr stärker ausgebaut wird und auch die Be-
700 völkerung stärker auf den öffentlichen Verkehr umsteigt. Also ich denke, mit Stichpunkt Klima-
701 wandel wird sich da noch einiges tun. Ich glaube der Individualverkehr wird abnehmen und
702 dadurch hat das Auto an sich nicht mehr diese große Relevanz wie es derzeit hat. Dadurch
703 könnten auch die Innenstadtlagen wieder stärker profitieren.

704
705 I: Wenn man jetzt gegenwärtig in Immobilien investieren will, wo sehen Sie die größten Chan-
706 cen und Risiken? In Immobilien zu investieren?

707
708 IP3: Zuwachschancen an sich würde ich eher beschränkt sehen. Die Chance für mich, oder eben
709 als Positive oder den Vorteil, wie gesagt, würde ich eher die Stabilität nennen, also als Kriterium
710 für die Immobilieninvestition. Ich sehe sehr viele Risiken, auf der einen Seite, wie eingangs aus-
711 geführt, das hohe Preisniveau auch bei Wohnimmobilien und natürlich bei Gewerbeimmobilien.
712 Bei Gewerbeimmobilien zusätzlich auch die unsichere Entwicklung. Also da gibt es sehr viele
713 Risiken in diesem Bereich. Die Chance ist die, dass es eine gewisse Stabilität gibt und auch in
714 anderen Anlageklassen liegen dieselben Risiken vor. Also relativ gesehen ist es doch interes-
715 sant, aber es gibt sehr viele Risiken, ja.

716
717 I: Genau, also Preis ist sicher absolut renditebeeinflussend sozusagen und ohne Rendite inves-
718 tiert man meistens nicht. Zusammenfassend muss gesagt werden, dass es natürlich umgekehrt
719 beim Sparbuch keine Rendite gibt, im Gegensatz zu Inflation. Die kann man ja eigentlich noch
720 dem Mieter durch eine Indexanpassung weiterverrechnen.

721
722 IP3: Genau das ist der Vorteil einer Immobilieninvestition, weil es meistens indexgebunden ist
723 und damit zumindest die Inflation auch weitergegeben werden kann.

724
725 I: Risiko, so wie Sie es schon gesagt haben, ist es natürlich, wenn die Lage und das Objekt nicht
726 passen, dass man sagt, man hat dann größere Probleme in der Verwertung, in der Vermietung
727 und später dann beim Verkauf. Welche außergewöhnlichen Probleme sehen Sie speziell mit

728 Beginn der Covid-Krise bei Gewerbeimmobilien? Ein bisschen was angeschnitten haben wir
729 vorher schon, zum Beispiel Leerstand.

730

731 IP3: Ja, natürlich das Thema Leerstand und auch das Thema, wenn die Immobilien nicht genutzt
732 werden und das dann vertraglich nicht sichergestellt worden ist, dass die Miete hier weiter flie-
733 ßen muss, dass wir das Risiko haben, dass es quasi aufgrund der Unbenutzbarkeit keine Miet-
734 zahlungen zu erfolgen haben. Das heißt, auch bei Gewerbeimmobilien, die sehr gut vermietbar
735 sind, sich in top Lage befinden und es einfach so ist, dass der derzeitige Mieter das covidbedingt
736 nicht nutzen hat können, muss man mit Mietausfällen rechnen. Obwohl es eigentlich norma-
737 lerweise ein sicheres Geschäft wäre. Das ist ein Risiko, dass in der Vergangenheit überhaupt
738 nicht bekannt war, vor allem für die sicheren Lagen.

739

740 I: Das heißt, bekommt der Eigentümer der Immobilie Covid-Hilfe als solches? Ist Ihnen da etwas
741 bekannt?

742

743 IP3: Wenn man nur vermietet, wären wir nur im Bereich Ferienzimmer usw. Aber allgemein bei
744 der Vermietung ist mir kein Hilfsprogramm bekannt.

745

746 I: Keine Förderung des Staates für diese Covid-Krise.

747

748 IP3: Nur bei der gewerblichen Vermietung, soweit mir bekannt ist, gibt es bei der saisonalen
749 Privatzimmervermietung sehr wohl Covid-Beihilfen, diese Beihilfen sind über die AMA zu bean-
750 tragen gewesen.

751

752 I: Welche Problemlösungen können Sie hier, im Zuge dieser Covid-Krise empfehlen? Wenn man
753 versucht, diese Probleme zu entschärfen?

754

755 IP3: Natürlich eine vertragliche Regelung, wo man gerade auch für solche Probleme vorsorgt.
756 Das heißt, dass man zumindest in solchen Situationen einen Teil der Mitarbeiter beziehen kann,
757 um zumindest das Risiko mit dem Mieter dann teilen zu können. Damit man nicht allein auf den
758 Kosten sitzenbleibt. Das wäre für mich der einzige Anhaltspunkt, weil auch von der Lage her
759 keine Gestaltungsmöglichkeiten. Das betrifft die beste Innenstadtlage genauso, wie irgendwel-
760 che Randbezirke. Also da hat man sonst von der Investitionsentscheidung her sehr wenig Mög-
761 lichkeiten.

762

763 I: Problemlösung wäre vielleicht noch staatliche Hilfe, oder?

764

765 IP3: Genau, wenn es sowas geben würde.

766

767 I: Und ich vermute einmal, dass ansonsten diese Covid-Krise hoffentlich bald überstanden ist.

768

769 IP3: Ja.

770

771 I: Jetzt haben wir eigentlich einiges besprochen, sag ich einmal im Zuge dessen. Gibt es aus Ih-
772 rer Sicht noch etwas, dass sie gerne teilen möchten? Was Ihnen jetzt speziell bei der Ertragsbe-

773 steuerung von Immobilien wichtig ist oder speziell etwas aus Ihrer Erfahrung, dass wir jetzt
774 noch nicht zur Sprache gebracht haben? Wo man sagt, dass es eventuell in diesem Bereich noch
775 Optimierungsmöglichkeiten gibt oder steueroptimale Gestaltungsmöglichkeiten. Wir haben
776 doch einiges besprochen.

777
778 IP3: Ich denke wir sind soweit durch.
779
780 I: Die Verluste haben wie besprochen, die Abschreibung für Abnutzung haben Sie erwähnt, Im-
781 mobilienenertragssteuer und Sozialversicherung haben wir auch erwähnt.
782

783 IP3: Ja genau, alles besprochen.

784
785 I: Das heißt, aus Ihrer Sicht hätten wir jetzt alles Wichtige genannt.

786
787 IP3: Alles genannt, ja.

788
789 I: Perfekt. Dann sage ich vielen Dank für das Gespräch.

790
791 IP3: Bitte gerne.

792
793 I: Ich bedanke mich recht herzlich bei Ihnen und sage auf Wiedersehen.

Transkription Interview 4

1 Interviewpartner 4 LA –Dauer: 1 Stunde und 44 Sekunden

2
3 I: So, starten wir gleich los. Herzlichen Dank für Ihre Zeit und die Bereitschaft dieses Interview
4 mit mir zu führen. Fangen wir gleich mit der Einleitung an. Als erstes die Fragen zu Ihrer Person,
5 Alter, Geschlecht und Berufsstand.

6
7 IP4: 61 Jahre, männlich und selbstständig.

8
9 I: In welchem Bereich sind Sie tätig?

10
11 IP4: Überwiegend als Wirtschaftstreuhändler.

12
13 I: Gut, das gibt schon die Antwort auf die nächste Frage, und zwar, welche beruflichen Erfah-
14 rungen Sie mit dem Thema ertragssteueroptimale Verwaltung bei Gewerbeimmobilien mitbrin-
15 gen.

16
17 IP4: Dazu sage ich, mit angemessener Bescheidenheit, relativ viel.

18
19 I: Vielen Dank. Legen wir gleich mit dem ersten Themenblock los. Beschreiben Sie doch mal aus
20 Ihrer Sicht die Entwicklung von Immobilieninvestitionen.

21

22 IP4: Bei Immobilieninvestitionen generell ist es den Österreichern gelungen, entweder durch
23 Erbschaft, durch Fleiß oder durch Weitsicht zu Vermögen zu kommen. Nicht jeder möchte in
24 Aktien investieren, sondern lieber in „Betongold“. Deshalb ist die Nachfrage nach Immobili-
25 eninvestitionen, aus meiner Sicht, stetig gestiegen.

26

27 I: Wenn Sie jetzt einen Investor vor sich haben, und der fragt Sie nach Veranlagungen, was
28 würden Sie ihm empfehlen? Wäre das ein Bereich, den auch wählen könnte?

29

30 IP4: Wenn es um Veranlagungen in Immobilien geht, ist meine erste Überlegung eigentlich im-
31 mer, wen man als Mieter hätte. Danach ist der nächste Punkt direkt, wer die Immobilie baut.
32 Hat man selbst Expertise, falls es ein Neubau ist oder, wenn es eine schon bestehende Immobi-
33 lie ist, eine entsprechende Bewertung dieser Immobilie, aber allen voran das Wichtigste, wer ist
34 der Mieter.

35

36 I: Alles klar. Das heißt, tendenziell zusammenfassend, ja, wenn die Parameter passen?

37

38 IP4: Ja, aber generell wie bei jeder Investitionen von Haus aus nein. Aus meiner Sicht ist immer
39 das Wichtigste wer der Mieter ist.

40

41 I: Wenn man jetzt die Vorteile einer Immobilieninvestition betrachten würde, welche würden
42 Ihnen hier in den Sinn kommen? Die Vorteile einer Immobilieninvestition.

43

44 IP4: Es gibt Leute, die sind haptisch. Die wollen einfach sehen, was mit ihrem Geld passiert ist.
45 Ich schwenke jetzt ein bisschen aus, das ist so, wenn jemand jetzt zum Beispiel schon Immobi-
46 lien hat, rate ich demjenigen auch, einen bescheidenen Teil seines Vermögens in Gold zu inves-
47 tieren, zumindest wenn er mit dem Wissen besser schlafen kann, dass er Goldstücke besitzt.
48 Man sollte jedoch nicht auf die Rendite schauen, sondern auf das bessere Schlafen. Bei Immobi-
49 lien ist natürlich wichtig, welche Art von Immobilie es ist. Einfamilienhaus, Mehrparteienhaus,
50 und und und....das muss dann natürlich abgeklärt werden. Die Art der Immobilie ist wesentlich
51 davon abhängig, ob jemand für diese Investition geeignet ist, bzw. ob sie zu einem passt.

52

53 I: Wenn man Nachteile von solchen Investitionen aufzählen müsste, welche würden Ihnen da
54 einfallen?

55

56 IP4: Als Erstes das Thema Mietnomaden. Sowas passiert immer wieder. Zuerst schaut alles noch
57 schön aus und ich bekomme eine sehr sehr gute Miete, manchmal aber nicht einmal einen Mo-
58 nat lang, das ist dann der Worstcase. Bis ich diesen Mietnomaden aus meinem Eigentum raus-
59 gebracht habe, hat er schon enormen Schaden angerichtet. Aktuell, es ist ja doch alles anony-
60 misiert, gibt es ja auch Stiftungen, die in Konkurs gehen. Die Immobilie selbst wird dann einem
61 möglichen Käufer überlassen. Der Käufer hat die Immobilie devastiert, eventuell hat er Boxen
62 abgebaut und verkauft usw. Das sind natürlich alles Argumente, die gegen eine Vermietung
63 sprechen. Nochmals, Mietnomaden sind die oberste Gefahr. Weiteres, wahrscheinlich ist das
64 schon von den vorherigen Interviewpartnern mehrmals gesagt worden, sind die drei L wichtig
65 bei Immobilien, nämlich Lage, Lage, Lage. Wenn ich jetzt in einer günstigen Lage kaufe, nicht im
66 Speckgürtel oder wie auch immer, dann ist die Frage, was habe ich für Möglichkeiten, hier ge-

67 eignete Mieter zu finden. Ein weiterer Nachteil bei Immobilieninvestitionen wäre, dass man
68 sich selber darum kümmern muss. Wenn ich mich nicht darum kümmere, dann passiert nichts,
69 aber wenn ich das in die Hände eines Experten lege, dann macht das Niemand ohne einer fi-
70 nanziellen Entlohnung. Das ist dann natürlich wieder zu Lasten der Rendite.

71
72 I: Wenn wir jetzt den Fokus der Vor- und Nachteile auf die Gewerbeimmobilien verlegen, was
73 würde Ihnen hier einfallen? Speziell bei Gewerbeimmobilien. Was wäre besonders vorteilhaft
74 bzw. besonders nachteilig bei einer Gewerbeimmobilie?

75
76 IP4: Bei Gewerbeimmobilien in der derzeitigen Wirtschaftslage, ist die leichtere Vermietbarkeit
77 wieder gegeben, zumindest wenn es keine Spezialimmobilie ist. Wenn ich in eine Halle investie-
78 re und dann draufkomme, dass das dem Mieter zu groß ist, kann ich das mit relativ geringem
79 Aufwand, in kleinere Einheiten zerlegen. Was jetzt ganz ein großer Boom ist, wo auch die Medi-
80 en stark darüber berichten, sind Lagermöglichkeiten. Aufgrund der demoskopischen Entwick-
81 lung entstehen immer kleinere Einheiten. Die Leute brauchen mehr Lager- und Stauraum. Ge-
82 werbeimmobilie haben, aus meiner Erfahrung, eine höhere Rendite. Jedoch ist sie stark von der
83 Abnutzung betroffen, also hier ist schnell einmal ein Sanierungsbedarf gegeben. Wenn ich eine
84 solide, gutgebaute Eigentumswohnung oder gleich ein ganzes Haus hernehme, je nach finansi-
85 ellen Möglichkeiten, dann hat das insgesamt einen längeren Nutzungszeitraum.

86
87 I: Sehen Sie eigentlich Unterschiede zwischen den Vor- und Nachteilen mit dem Fokus auf den
88 Mieter als solches? Die Mietnomaden, die könnte man bei einer Gewerbeimmobilie gleich wie
89 bei einer Wohnimmobilie sehen. Wenn man aber den Mieter betrachtet, was für Vor- und
90 Nachteile gibt es eher im gewerblichen Bereich? Oder gibt es da überhaupt Vor- und Nachteile
91 aus Ihrer Sicht?

92
93 IP4: Ich kann, jetzt vom Mietrecht unseres Zivilrechts, einen säumigen Mieter einer Gewerbe-
94 immobilie genauso schwer rausdrängen, wie aus einem Privaten. Also aus der Sicht Mietnoma-
95 den nein. Manchmal ist es so, aber das ist auch nur meine Sicht der Dinge, dass ein Unterneh-
96 mer manchmal etwas vernünftiger ist als ein Privater. Das ist aber nicht in Stein gegossen und
97 gilt auch nicht für jeden.

98
99 I: Gut, danke. Kommen wir zur nächsten Frage. Welche Faktoren haben, Ihrer Meinung nach,
100 bei der Entscheidung in eine Immobilie zu investieren wesentlichen Einfluss? Also ich entschei-
101 de mich dafür, was sind dann die Faktoren.

102
103 IP4: Bei einer bestehenden Immobilie ist ein Faktor, wie der Zustand des Objektes ist. Preislich
104 gesehen, ob es günstig bzw. ein Schnäppchen, oder doch etwas teurer ist. Wobei ich bei
105 Schnäppchen immer vorsichtig bin. Denn Solche bekommt man durch einen Informationsvor-
106 sprung oder auch im Familienverband zum Beispiel, wenn jemand sagt, dass er etwas weiterge-
107 ben möchte. Also ein wichtiger Faktor ist der Kaufpreis bzw. Herstellungspreis. Außerdem
108 kommt noch dazu, wenn ich Bauherr bin, wie ich sicherstellen kann, dass ich keine Baukosten-
109 überschreitung habe. Wenn ich einen Generalunternehmer beauftrage, dann muss ich hier auf
110 wieder mit zusätzlichen Kosten rechnen. Das geht eben zu Kosten der Rendite. In Zeiten wie
111 diesen zu bauen, ist jedoch nicht unbedingt ratsam, weil die Baukosten mit allem Drumherum

112 durch die Decke gehen, und das kann ich nicht so schnell über die Miete wieder reinholen.
113 Wenn ich jetzt selbst bauen oder investieren möchte, sollte ich sehr viel von dem verstehen,
114 aber so viel nur aus meiner bescheidenen Sicht.

115
116 I: Wenn wir jetzt annehmen, Sie können sich aussuchen in Wohn- oder Gewerbeimmobilien zu
117 investieren, was würden Sie eher bevorzugen? Wohn- oder doch Gewerbeimmobilie?

118
119 IP4: Wenn Sie ein Wohnbedürfnis verspüren, dann baue ich lieber für Sie ein Haus und vermiete
120 das Ihnen, denn dann habe ich ewig meine Ruhe. Das Gleiche gilt bei einem Unternehmer, den
121 ich kenne, dann würde ich es ihm auch gern vermieten. Auf den Punkt gebracht meine ich da-
122 mit, dass ich persönlich nicht zwischen Wohn- und Gewerbeimmobilie definieren würde. Der
123 viel wichtigere Punkt ist für mich, wer der Mieter ist.

124
125 I: Könnten Sie das etwas genauer definieren?

126
127 IP4: Ich meine damit, dass es für mich persönlich abhängig vom Mieter ist und nicht von der Art
128 der Nutzung.

129
130 I: Wie würden Sie den Unterschied zwischen einer direkten und einer indirekten Investition
131 beschreiben?

132
133 IP4: Indirekt ist gemeint über einen Fond?

134
135 I: Genau.

136
137 IP4: Wenn man sich beispielsweise alles anschaut, auch was am Markt angeboten wird, insbe-
138 sondere die Altbausanierungsmodelle, dann sind das enorme Rechts- und Beratungskosten.
139 Wenn ich davon kein Verständnis habe, sollte ich eher eine indirekte Investition zu Lasten der
140 Rendite bevorzugen. Wenn ich jedoch baulich vom Fach bin und mich auskenne, dann kann ich
141 den Anwalt meines Vertrauens und einen guten Steuerberater, der sich in dem Bereich aus-
142 kennt, hinzuziehen und dann sollte eine direkte Investition gut funktionieren, auch deutlich zu
143 Gunsten der Rendite. Auch muss ein Baumeister des Vertrauens die fehlerfreie Errichtung der
144 Immobilie umsetzen. Auch da sollte vielleicht etablierte Firmen, die vielleicht etwas teurer sind
145 den Billigstanbietern vorziehen. Indirekte Investition also eher, wenn ich davon keine Ahnung
146 habe und natürlich auch wenn der Geldbetrag den ich zur Verfügung habe kleiner ist und eine
147 Finanzierung einer direkten Investition mangels Bonität bei der Bank nicht möglich wäre. Als
148 Investor mit Euro 10.000,- kann ich maximal ein paar Ziegelsteine kaufen und damit noch kein
149 Objekt errichten. Sehr wohl könnte ich als indirekter Investor, in einen offenen oder geschlos-
150 senen Immobilienfond, mit diesem Betrag, eine entsprechende Rendite erwirtschaften.

151
152 I: In Wirklichkeit würden Sie persönlich eher, wenn Sie die Möglichkeit hätten, eine direkte In-
153 vestition bevorzugen? Also damit sie quasi die Entscheidungsmacht in der eigenen Hand hal-
154 ten? Was würden Sie eher bevorzugen?

155

156 IP4: Ich habe ja auch selbst Investitionen in Immobilien und ich habe das bis jetzt immer, dank
157 meines Klienten-Netzwerkes, die vom Fach sind, direkt gehandhabt. Ich bin damit eigentlich
158 immer sehr gut gefahren.

159
160 I: Alles klar. Kommen wir zur nächsten Frage. Wenn Sie jetzt diese direkte Investition bei einem
161 Investor gestalten würden, was wäre für Sie hier der Investitionsweg? Wie würden Sie das Gan-
162 ze in die Hand nehmen?

163
164 IP4: Das ist natürlich abhängig von verschiedenen Faktoren, zum Beispiel ob es ein Neubau ist,
165 wer der Bauherr ist, ob man Selbsterrichtung oder den Kauf bevorzugt. Beim Kauf kommt dann
166 die Bewertung der Immobilie durch einen Fachmann hinzu. Dieser muss wirklich darauf achten,
167 ob und wo sich Mängel in der Immobilie befinden, also ganz allgemein den Gesamtzustand des
168 Objektes beurteilen. Hier erlebt man immer wieder Überraschungen, wenn man nicht vom Fach
169 ist. Mit einem guten Baumeister, der jahrzehntelange Erfahrungen hat, kann man sehr viele
170 Risiken rausnehmen. Bei einem Neubau auch wieder dasselbe. Wer begleitet das Ganze? Ein
171 Architekt kann etwas Wundervolles auf den Plan zeichnen, aber die Umsetzung ist dann kaum
172 zu bezahlen. Gerade bei einer vermieteten Immobilie möchte man eine gute Rendite, da möch-
173 te man nicht unbedingt einen Architekturpreis gewinnen. Außer jemand hat so viel Geld, dass
174 demjenigen die Rendite nicht so wichtig ist. Da hat dann Jeder individuelle Prioritäten.

175
176 I: Und wie würden Sie persönlich das Ganze gestalten? Wenn man jetzt den Fokus Richtung
177 Gewerbeimmobilie legen würden.

178
179 IP4: Zuerst muss man schauen, wo es einen Bedarf gibt. Ich werde auf eine grüne Wiese, 50
180 Kilometer von der Stadt entfernt, nicht unbedingt eine Halle hin bauen. Dann gehe ich eher in
181 ein Gewerbegebiet einer Stadt, oder in einer Gemeinde mit entsprechender Infrastruktur.
182 Wernberg das sehr nahe in der Stadt Villach liegt, wäre ein Beispiel dafür, auch wenn es zu lokal
183 ist, aber dort entwickelt sich derzeit alles gut. Die Preise sind vernünftig und die Mieterlöse pro
184 Quadratmeter sind nur knapp unter dem Villacher Niveau. Auch würde ich mir die Frage stellen,
185 ob ich schon vorher versuche einen Mieter zu finden. (...)

186
187 I: Also den Bedarf quasi einer Immobilie als solches?

188
189 IP4: Ja, das ist auszuloten. Wenn nämlich eine entsprechende Nachfrage da wäre, dann könnte
190 man diese Gewerbeimmobilie marktgerecht errichten.

191
192 I: Und Angebot wahrscheinlich auch von den Grundstücken her, oder? Weil die dann ja auch
193 unterschiedlich sein werden, kann ich mir vorstellen.

194
195 IP4: Klar. Dann stellt sich eben die Frage, wo könnte es einen Bedarf für eine Immobilie geben
196 und wo gibt es dazu passende Grundstücke, also wenn es ein Neubau ist. Wo bekomme ich
197 dann leistbare Grundstücke her.

198
199 I: Vielen Dank. Wenn man jetzt sagt, dass es mehrere Immobilien gibt, würden Sie zur Rendi-
200 temaximierung gewisse Pakete bevorzugen? Kleine oder große Einheiten, Gewerbe- oder

201 Wohnimmobilien, großes oder kleines Haus? Oder ist das relativ egal, weil Sie ja auch eingangs
202 schon betont haben, dass es am wichtigsten ist, dass der Mieter die Miete zahlen kann? Als
203 Renditeüberlegung, bzw. Renditemaximierung.

204
205 IP4: Ich würde schon, wenn ich wirklich, wenn ich die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit habe,
206 mir ein Immobilienportfolio aufbauen. Dann ist mir auch lieber, dass ich ein Zinshaus habe und
207 eine Gewerbeimmobilie in einer Einfahrtsstraße zu einer Stadt, weil dann kann ich auch immer
208 wieder etwas ausgleichen. Denn, man beachte die Covid-Krise, wenn keiner mehr Miete zahlt
209 und das auch noch gesetzlich gedeckt ist, dann muss ich entweder das entsprechende Eigenka-
210 pital haben oder ich habe eine gute Position zu meiner Bank. Also, das Immobilienportfolio ist
211 sehr individuell gestaltbar und eine Universalrezept für eine Renditemaximierung gibt es nicht.
212 Vielleicht noch kurz etwas aus meiner eigenen Erfahrung, es gab da ein Haus, bei dem man
213 schon eine gute Rendite hatte, da viele Ausländer drinnen wohnen und der Verkäufer hat das
214 Haus stark angepriesen. Nur man hat halt immer jeden Monat die Miete selbst kassieren müs-
215 sen und das muss man mögen. Einen Anwalt beauftragen zu müssen vermiest dann doch die
216 Freude an einer Immobilieninvestition.

217
218 I: Und vermiest auch eine guten Rendite wahrscheinlich dann auch.

219
220 IP4: Da haben Sie Recht.

221
222 I: Wenn wir das Thema jetzt in Richtung Rechtsform lenken, könnten Sie mir dann bitte erklä-
223 ren, welche Rechtsformausprägungen Ihnen in Bezug auf Immobilieninvestitionen bekannt
224 sind.

225
226 IP4: Einmal die Rechtsform der GesmbH, dann Einzelunternehmen oder Miteigentumsgemein-
227 schaft, falls man das mit einem Familienmitglied oder Partner machen möchte. Zusätzlich,
228 wenn das schon eine Miteigentumsgemeinschaft ist, rate ich zu einer Personengesellschaft,
229 weil man dadurch leichter Gesellschafterwechsel abwickeln kann.

230
231 I: Genau, das wäre auch schon meine nächste Frage. Welchen Nutzen haben diese einzelnen
232 Rechtsformen, ganz kurz beschrieben?

233
234 IP4: Die GesmbH selbst, ist dann anzuraten, wenn es eine Investition von einem bestimmten
235 Gewicht ist. Da muss ich viel Fremdkapital aufnehmen, zumindest wenn die Immobilie entspre-
236 chend rentierlich ist. Wenn ich dann von meinen Überschüssen nur 25% Körperschaftssteuer
237 abführen muss und wenn ich die Gewinnthesaurierung verwenden kann, mein Fremdkapital
238 rasch abzubauen, spricht das eindeutig für eine GmbH.

239
240 I: Wie ist es beim Einzelunternehmer oder Personengesellschaften? Was sehen Sie hier für ei-
241 nen Nutzen oder Vorteil?

242
243 IP4: Insbesondere, wenn man eine Familie als Beispiel hernimmt, das ist dann schon eine grö-
244 ßere Immobilie. Zumindest wenn das in der Familie betrieblich genutzt wird, mit einer Betriebs-
245 GesmbH und einer Familien-Vermietungs-KG. Indem man die betrieblich genutzte Liegenschaft

246 errichtet oder erwirbt, kann man hier, wenn die Kinder volljährig sind, Personengesellschaftsan-
247 teile bzw. Kommanditanteile auf sie übertragen. Mit diesen Mieteinnahmen kann man bei-
248 spielsweise die Ausbildung der Kinder finanzieren und das idealerweise ohne Steuerbelastung
249 bis 11000€.

250

251 I: Löst das eine Grunderwerbssteuer aus?

252

253 IP4: Die Übertragung von KG-Anteilen, sofern es nicht mehr als 95% innerhalb von fünf Jahren
254 sind, nicht.

255

256 I: Danke für die Ausführungen. Spielt die aktuelle Steuerreform bei der Rechtsformwahl eine
257 Rolle? Wenn man jetzt von den Erneuerungen in den Medien hört.

258

259 IP4: Die Steuerreform ist für die Rechtsformwahl irrelevant. Jeder Investor muss sich aus Kauf-
260 preis, erzielbaren Mieten und Anteil der Fremdfinanzierung Gedanken machen wie viel Steuer
261 anfällt. Dabei sind die Modelle Einkommensteuer und Körperschaftsteuer zu vergleichen. Wei-
262 ters ist zu prüfen, ob von dieser Vermietung auch Gelder für den persönlichen Gebrauch ver-
263 wendet werden. Dadurch ergibt das eine gewisse Liquidität.

264

265 I: Alles klar. Wenn Sie jetzt noch einmal einen direkten Investor vor sich haben, der direkt inves-
266 tieren will, welche Rechtsform würden Sie ihm empfehlen?

267

268 IP4: Welche Rechtsform?

269

270 I: Ja, oder von welchen Faktoren würden Sie welche Rechtsform abhängig machen?

271

272 IP4: Jetzt stellt sich wieder die Frage, ob man Eigenkapital besitzt oder Fremdkapital benötigt.
273 Natürlich, wie wir ja wissen, denn Sie sind ja wirtschaftlich auch gut ausgebildet, gibt es den
274 berühmten Leverage-Effekt. Also, durch den Einsatz von Fremdkapital, kann ja die Rentabilität
275 des Eigenkapitals entsprechend angehoben werden. Wenn ich sage, dass ich das Eigenkapital
276 gebe, welches die Bank meines Vertrauens verlangt, und den Rest finanziere ich fremd, weil ich
277 entsprechende Mieteinnahmen habe, dann ist natürlich wieder die GesmbH vom Vorteil, damit
278 ich nur 25% Körperschaftssteuer habe. Man findet kaum Immobilien, und wenn, dann muss es
279 ein Schnäppchen sein, die nach Abzug einer 50%igen Einkommenssteuerbelastung das Fremd-
280 kapital in absehbarer Zeit rückführen lässt. Mit 25% schaut es anders aus. Sollte die Steuerre-
281 form tatsächlich so umgesetzt werden, wovon ich jetzt ausgehen, dann hat man idealerweise
282 mal 23%, denn das relativiert dann meine vorherige Aussage. Statt 25% sind es 23%, das ist
283 dann noch ein zusätzliches Argument, fremdfinanzierte Immobilien über eine Kapitalgesell-
284 schaft anzukaufen. Die Kapitalgesellschaft den großen Vorteil, dass von Euro 100,-- Gewinn nur
285 Euro 25,-- als Körperschaftsteuer zu zahlen ist. Der Restbetrag wäre dann verfügbar für Kredit-
286 zahlungen oder weitere Investition. Aus Sicht eines rascheren Vermögensaufbaues wären die
287 GMBH ideal. Als Einzelunternehmer und das gilt auch für Personengesellschaften ist der Ein-
288 kommensteuertarif wesentlich höher.

289

290 I: Diese Entscheidung der Rechtsformwahl wird wahrscheinlich auch vom Investitionsvolumen
291 abhängen, vermute ich jetzt mal. Wenn man jetzt einen größeren Geldbetrag zur Verfügung
292 hat, wenn man jetzt aus dieser Sichtform die Rechtsform auswählen müsste, was würden Sie
293 dann hier empfehlen?
294

295 IP4: Also Rechtsformwahl in Verbindung bzw. in Abhängigkeit von der zu Verfügung stehenden
296 Geldmittel die eingesetzt werden, also verknüpft mit einer Investitionssumme, verstehe ich das
297 richtig?
298

299 I: Ja, also entweder man hat wenig Geld zur Verfügung oder man hat viel Geld zur Verfügung
300 und plant eine dementsprechend große Investition. Was wären da praxistaugliche Hinweise, die
301 auf eine spezielle Rechtsform hindeuten würden?

302 IP4: Der Klassiker: Jemand ist Dienstnehmer, hat also nicht 50% Progression, sondern kommt
303 günstig zu einer Immobilie, beispielsweise zu einer Eigentumswohnung. Da wären natürlich die
304 Kosten einer GesmbH nicht vertretbar. Denn das ist die Investition, und ich bin dann in einer
305 Steuerbelastung von rund 30%. Der durchschnittliche Arbeitnehmer, der noch eine Pensions-
306 vorsorge macht und eine Wohnung kauft, bei der er 500€ Nettomiete bekommt, das sind
307 6000€, minus Absetzung für Abnutzung, minus eventuellen Zinsen, dafür rentiert sich eine
308 GesmbH nicht. Wenn der Betrag eine Null mehr hätte, dann würde es schon wieder anders aus-
309 sehen.
310

311 I: Dann eher die GesmbH?
312

313 IP4: Dann auf jeden Fall die GesmbH, ja. Oder sagen wir mal so, bis zu einem Überschuss von
314 12000€ nach Steuern, das ist jetzt aber nur so aus dem Bauch gesagt, brauche ich eine GmbH
315 nicht andenken.
316

317 I: Gut. Weiter mit der nächsten Frage. Wenn man sagt, dass man sich jetzt für eine Rechtsform
318 entschieden hat, aber es doch zu einer nachträglichen Änderung der Rechtsform kommt, wie
319 würden Sie dann diese Besonderheiten beschreiben? Jetzt fang ich beispielsweise als Einzelun-
320 ternehmer an und komme dann drauf, dass das doch nicht die ideale Variante für mich ist und
321 ich wechseln möchte.
322

323 IP4: Änderung der ursprünglichen Rechtsform. Wenn ich eine natürliche Person bin, und ich
324 habe das erfolgreich gemacht, Dank dem Leverage-Effekt und habe mehrere Immobilien er-
325 worben und in meinem nächsten Schritt möchte ich daraus eine GmbH machen. Dann wäre
326 eine Möglichkeit, dass ich meine Immobilien in die GmbH einlege. Das wäre noch günstiger
327 über eine Einlage, als wenn ich einen Kaufvertrag erstellen würde, um eben das Eigentum an
328 dieser Immobilie in eine GesmbH zu übertragen. Deshalb sage ich jetzt schon, wenn irgendwas
329 mit der Familie möglich ist, keine Einzelperson, sondern eine KG zu gründen. Denn die KG kos-
330 tet auch bei der Errichtung nahezu nichts und in der laufenden Betreuung sehr wenig, anders
331 als eine GesmbH. Das geht dann alles zu Lasten der Rendite. Zusammenfassend meine ich da-
332 mit, wenn ich mit einer KG starte, habe ich viel mehr Veränderungsmöglichkeiten und spare mir
333 eventuell die nachträglichen Änderungen.
334

335 I: Alles klar. Wenn wir in die Richtung Verluste gehen und die Verlustnutzungsmöglichkeiten des
336 Gesetzes anschauen, was wäre da Ihre erste Wahl? Also als Rechtsform?

337
338 IP4: Wenn ich Verlustbeteiligungsmöglichkeiten haben will, dann wäre die GesmbH die falsche
339 Rechtsform, denn ich kann die Verluste ja nur mit zukünftigen Gewinnen ausgleichen. Wenn ich
340 aber immer wieder beworben wurde und zum Beispiel der wohlhabende Freiberufler oder der
341 gutverdienende Angestellte bei einem Verlustmodell beteiligt sind, habe ich bis dato immer
342 davon abgeraten. Meine Antwort war immer, dass man sich lieber bei Gewinnen beteiligen und
343 Steuern zahlen sollte als bei Verlusten. Denn auch vom Gesetzgeber ist immer wieder versucht
344 worden, diese Verlustmodelle abzdrehen.

345
346 I: Das heißt, dass es tendenziell eher so ist, dass man versuchen sollte, Verluste nicht zu produ-
347 zieren. Wenn es aber doch passiert, ist es dann besser als Einzelunternehmer oder doch eher in
348 der GesmbH, in der Rechtsform?

349 IP4: Wenn dann als Einzelunternehmer oder halt Personengesellschaft, die Gesellschaft mit
350 beschränkter Haftung nicht.

351
352 I: Wobei die dauerhaften Verluste ja ein anderes Thema aufwerfen.

353
354 IP4: Ja. Wie das modellweise betrieben und beworben wird ist das Bauherrenmodell. Bei die-
355 sem Modell bei der man eine Immobilie, aufgrund der steuerlichen zulässigen verkürzten Ab-
356 schreibungen, Altbausanierungen, 15 Jahre, dann hat man jetzt einmal die Anfangsverluste, wo
357 gerne mal die Kreditbeschaffungskosten und Beratungskosten übersehen werden. Diejenigen
358 die diese gute Idee für das Modell haben und das geht eben wieder zu Lasten der Rendite.
359 Wenn man jetzt aber sagt, dass man genügend Geld besitzt, einen guten Baumeister kennt und
360 eine Immobilie findet, dass man einen Altbau sanieren kann, mit den Förderungsmöglichkeiten
361 der einzelnen Bundesländer, dann kann es schon interessant werden. Aber dazu braucht man
362 auch wieder Knowhow und eventuell einen Informationsvorsprung.

363
364 I: Wenn natürlich laufend Verluste erwirtschaftet werden, ruft das ja meistens das Finanzamt
365 auf den Plan und dann ist das mit der Verlustnutzung auch wieder schwierig.

366
367 IP4: Dann gibt es vorläufige Bescheide, Prognoserechnung, usw. Wenn das ein Thema sein soll-
368 te, sollte ich die Liebhabereiverordnung studieren und der Rest ist dann abhängig vom Invest-
369 ment.

370
371 I: Welche Haftungsunterschiede gibt es bei Einzelunternehmen, Personen- oder Kapitalgesell-
372 schaften? Die Haftung ist ja auch immer wieder ein Thema, speziell was Immobilien angeht.

373
374 IP4: Bei Immobilien selbst, wenn es nicht gerade ganz was Ausgerissenes ist. Ich kaufe eine Im-
375 mobilie und muss, wenn ich ausreichend Eigenkapital hineingebe, als Einzelunternehmer oder
376 Personengesellschaft, dann ist es abhängig von meiner Verhandlungsposition es ausreichend,
377 dass ich jetzt nicht zusätzlich, dass (...) nein das habe ich jetzt falsch gesagt, weil natürlich als
378 Einzelunternehmer hafte ich immer. Wenn ich jetzt eine Immobilie als Einzelperson kaufe und
379 dafür einen Kredit aufnehme, so von der Seite, dann hafte ich unbeschränkt und unbegrenzt.

380 Dasselbe ist bei Personengesellschaften, wenn ich das ändern möchte, müsste ich eine Kom-
381 plementär-GmbH als Haftungsträger dazutun. Außerdem, was ich schon eingangs erwähnt ha-
382 be, was zur GesmbH passt, abhängig von meiner Position bei meiner Bank, wenn ich 20-25%
383 Eigenkapital hingebe, sollte das reichen, um nicht selbst haften zu müssen. Manchen Banken
384 reicht das eben, manchen wiederum nicht. Für manche Banken ist es auch ausschlaggebend,
385 wie die Politik diverser Banken zum gegebenen Zeitpunkt ist.

386

387 I: Gut, danke. Jetzt wechseln wir ein zur Besteuerung von Immobilien. Erklären Sie mir doch
388 bitte, welche Faktoren den Vermögensaufbau bei Immobilieninvestments wesentlich beeinflus-
389 sen.

390

391 IP4: Die Rechtsform. Da ist eben die Frage, ob ich von meinem Überschuss die 25% Körper-
392 schaftsteuer oder halt den Einkommenssteuertarif zahle.

393

394 I: Diese Steuerlast, wenn wir uns die noch kurz anschauen, was beeinflusst sie noch? Oder zu-
395 mindest umgekehrt, kann man sagen, dass die Steuerlast selbst schon ein Kriterium ist, um ge-
396 wisse Entscheidungen zu treffen? Das man sagt, man wählt aufgrund der Steuer eher das Ein-
397 zelunternehmen oder die Personengesellschaft?

398

399 IP4: Also wie beeinflusst die Steuerlast die Investitionsentscheidung?

400

401 I: Genau.

402

403 IP4: Wenn ich jetzt die Immobilie über eine Personengesellschaft oder Einzelunternehmen er-
404 werbe, dann habe ich ja auch einen begünstigten Tarif mit der Immobilienertragssteuer.

405

406 I: Beim Verkauf dann, ja.

407

408 IP4: Ja, beim Verkauf die 30%. Das spricht ja dann eher wieder für eine Personengesellschaft
409 oder eine natürliche Person.

410

411 I: Da stimme ich Ihnen zu.

412

413 IP4: Weil ja in der GmbH selbst habe ich eine höhere Belastung, da wären wir ja schon bei rund
414 46% an Körperschaftsteuer. Immer vorausgesetzt ich will das verdiente Geld aus der GMBH mir
415 selbst auszahlen lassen.

416

417 I: Abschließend müsste man das ja jetzt mit in Betracht ziehen, wenn man einen Kauf, Vermie-
418 tung oder Verkauf in Erwägung zieht.

419

420 IP4: Da ist die Frage, die es zu beantworten gilt: Wie lange möchte ich die Immobilie halten.
421 Denn wenn man sie jetzt 10-15 Jahre halten möchte und dann schaut, dass man sie weiter-
422 bringt, dann macht es einen Unterschied, ob ich 30% Immobilienertragssteuer habe oder doch
423 46% KÖSt und KEST.

424

425 I: Mhm (zustimmend). Jetzt noch kurz eine Frage, die vielleicht wesentlich wäre. Ist das ein
426 Thema, weil Sie das gerade angesprochen haben, kurze Haltedauern, oftmaliger Wechsel? Das
427 man sagt, man kommt da in einen gewerblichen Immobilienhandel rein?
428

429 IP4: Auf jeden Fall. Wenn ich jetzt, in einem Zeitraum von 10 Jahren, schon 3-4 Immobilien ge-
430 kauft habe, dann ist das schon sehr gefährlich, dass das in einen gewerblichen Grundstücks-
431 handel, von Seiten der Finanzverwaltung umqualifiziert wird. Dann hat man eben nicht den
432 begünstigten Satz mit 30%, sondern den Regelsteuersatz nach Tarif.
433

434 I: Dankeschön. Wenn Sie an Finanzierungsformen denken, haben die auch Auswirkungen auf
435 die Besteuerung?
436

437 IP4: Jetzt fast nicht mehr, natürlich zuerst einmal wegen Eigenkapital und Fremdkapital, aber
438 bei einem Zinssatz von je nach Bonität 1%, ist das derzeit nicht mehr ein allzu großes Thema.
439

440 I: Jetzt kommen wir zu dem, was Sie eingangs schon erwähnt haben. Die unterschiedliche Steu-
441 erlast beim Kauf und bei der Vermietung als solches. Sind hier Differenzen in den einzelnen
442 Rechtsformen zu erkennen? Wenn man sagt, ein direkter Investor kauft direkt und vermietet
443 dann. Gibt es da permanente Unterschiede, zum Beispiel in der Immobilienertragssteuer? Und
444 bei der laufenden Besteuerung, da denke ich jetzt in der Höhe der Abschreibung.
445

446 IP4: Unterschiedliche Steuerbelastung gibt es einmal beim Kauf selbst. Ich habe die 3,5%
447 Grunderwerbssteuer, ich habe meine Eintragungsgebühr, das ist rechtsformunabhängig beim
448 Kauf. Dann, wenn ich es gekauft habe und vermieten möchte, habe ich bei einer natürlichen
449 Person oder bei der Personengesellschaft 1,5% Absetzung für Abnutzung, also auf 67 Jahre. Es
450 sei denn es wurde vor 2014 errichtet, dann hätte ich noch die 2%. Ansonsten habe ich auch bei
451 der GmbH 2%. Also, diese 0,5% machen auch nicht mehr viel Unterschied. Was wir an Über-
452 schüssen haben muss entweder mit der Einkommenssteuer, zum Regeltarif oder mit der Kör-
453 perschaftssteuer, jetzt 25% und wenn das mit der Regierung hält, noch 23% belastet und be-
454 zahlt werden. .
455

456 I: Steuerbelastung ist es zwar nicht direkt, aber indirekt sage ich jetzt einmal. Wenn man gerade
457 als Einzelunternehmer verkauft, fällt dann, glaube ich, die Sozialversicherung nicht an. Ist das
458 auch so ein Faktor für die Entscheidung?
459

460 IP4: Eigentlich nicht. Denn überwiegend reden wir jetzt nicht von einer gewerblichen Vermie-
461 tung, sondern von Vermietung und Verpachtung und diese ist noch sozialversicherungsfrei.
462 Dann ist die Sozialversicherung kein Thema. Bei einer gewerblichen Vermietung sind sehr wohl
463 Sozialversicherungsbeiträge zu bezahlen. So ist eine außerbetrieblichen Vermietung günstiger.
464 Diese Zahlungen würden enorm auf meine Liquidität und auf der Rendite lasten. Aber auch
465 wenn ich eine GMBH habe ist keine Sozialversicherung zu zahlen, wenn ich keine Geschäftsfüh-
466 rergehälter auszahle und die Gewinn thesaurier.
467
468

469 I: Und wenn man jetzt die steuerliche Belastung hernimmt, einerseits GesmbH abschließender
470 Verkauf, bis ich das Geld im Sack habe und andererseits Einzelunternehmer und Personenge-
471 sellschaft?

472

473 IP4: Spricht deutlich für die Personengesellschaft und Einzelunternehmen. Denn wir gehen da-
474 von aus, dass das ein Steuerpflichtiger ist, welche über 60.000€ Gesamtbetrag der Einkünfte
475 hat. Die ist ja schon bei 48% Steuerbelastung, und mit der Immobilienertragssteuer bin ich bei
476 30%.

477

478 I: Gut. Die 28. Frage ist so ähnlich. Wenn man jetzt die Besteuerung und eine Immobilie gekauft
479 hat und dann nachträgliche Änderung dieser ursprünglichen Investitionsentscheidung feststellt,
480 gibt es ja wahrscheinlich auch Kosten, die auf einen zukommen, oder? Denn da gibt es natürlich
481 auch Besonderheiten, weil man die Immobilie ja schwer transferieren kann.

482

483 IP4: Eine Besonderheit bei einer nachträglichen Änderung. (...)

484

485 I: Mhm (zustimmend).

486

487 IP4: Man sollte keinen Druck haben, verkaufen zu müssen. Denn es gibt immer wieder Jeman-
488 den, der das braucht, um eben mit geringstem Verlust zu verkaufen. Das ist abhängig von der
489 Inflationsentwicklung der vergangenen Jahre, denn bis vor eineinhalb Jahren war ja die Inflation
490 nicht so das große Thema, aber bei den derzeitigen Inflationsraten geht das sehr schnell. Hinzu
491 kommt noch, aber das ist jetzt eine Besonderheit der letzten Dekade, dass die Immobilienpreise
492 durch die Decke gegangen sind. Es wird aber nicht immer so bleiben und es wird auch eine Kor-
493 rekturbewegung geben.

494

495 I: Sehen Sie irgendwo in Ihrer Beratungstätigkeit Möglichkeiten, diese Steuerbelastung zu redu-
496 zieren? Würde Ihnen da etwas aus der Praxis einfallen? Zum Beispiel eine Idee oder einen Lö-
497 sungsvorschlag, mit der man die Steuerbelastung gut reduzieren könnte?

498

499 IP4: Im Familienverband, wenn es möglich ist, ein Einkommenssplitting. Jetzt komme ich wieder
500 zu dem, was ich eingangs erwähnt habe, nämlich dass das eine KG ist. Denn bei dieser Rechts-
501 form kann ich die Gesellschaftsanteile ohne Grunderwerbssteuer, Gebührenbelastung und Ein-
502 tragungsgebühr weitergeben bzw. weiterschicken.

503

504 I: Dankeschön. Gäbe es sonst noch weitere Teilbereiche, wo man eventuell versuchen könnte,
505 durch irgendeine Gestaltungsform, Steuern zu sparen? Fällt Ihnen hier vielleicht noch etwas auf
506 die Schnelle ein?

507

508 IP4: Ja, ein bisschen eine polemische Antwort, nämlich die Miete zu reduzieren. Zwar habe ich
509 dann auf den ersten Blick eine geringere Rendite, aber dafür habe ich einen zufriedenen Mie-
510 ter, der weiterhin schön auf meine Immobilie achtet. Einfach einmal mit dem Mieter reden und
511 ihm sagen, dass man dieses Mal auf die Indexerhöhung verzichtet, denn alle kämpfen irgend-
512 wo. Das sollte man dem Mieter verständlich weitergeben. Die Steuerbelastung ist leicht auszu-

513 rechnen, auch für die Finanzverwaltung, da gibt es den Tarif. Daher sehe ich hier wenig Gestal-
514 tungsmöglichkeiten, zumindest wenn ich mich schon für eine Rechtsform entschieden habe.

515
516 I: Wenn man jetzt in eine andere Richtung denken und wir sagen würden, Sie haben eine
517 GesmbH und würden sie verkaufen wollen. Wäre das schon eine Überlegung wert, dass man
518 sagt, man verkauft die Anteile oder man verkauft die Assets einzeln?

519
520 IP4: So, das kommt ganz darauf an, was der Erwerber will. Wenn er nur den Share Deal macht,
521 dann kann er die Anschaffungskosten nicht absetzen. Weiter Nachteil ist, wenn die Beteiligung
522 nichts mehr wert ist, kann er diese nirgends mit positiven Einkünften gegenrechnen. Er kann sie
523 nicht abschreiben oder wertberichtigen. Wir als Verkäufer haben den Vorteil, dass es mit den
524 27,5% endbesteuer ist. Die Fragen sind zusammengefasst also, was ist der Wert der Immobilie,
525 wie Kredite sind noch oben und wie viel von den stillen Reserven ist noch offen. Also dann hat
526 man einen Gesamtwert inklusiver der stillen Reserven minus Verbindlichkeit. Vielleicht gelingt
527 es mir, den Käufer zu überzeugen und der kauft mir das dann über die Anteile. Denn ich kann
528 ihm sagen, dass da keine Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühren anfallen werden.
529 Wenn man es richtig macht und den Anteilserwerb in einer Hand vereinigt, muss ich auch wie-
530 der diese 95% Regel beachten. Auch gibt es je nach Sichtweise unterschiedliche Präferenzen.
531 Der Verkäufer könnte einerseits die shares verkaufen und nach Abzug der Anschaffungskosten
532 die Gewinne versteuern.

533
534 I: Wie hoch wäre dann die steuerliche Belastung?

535
536 IP4: Die Kapitalertragsteuer beim Verkauf der Anteile ist in der Regel 27,5%. Das würde mir
537 jetzt zu dem Thema einfallen.

538
539 I: Jetzt haben wir die Sicht der GMBH und den Verkauf großteils beleuchtet, wie sieht der Ver-
540 kauf bei einem Einzelunternehmen oder eine Personengesellschaft aus?

541
542 IP4: Wenn jemand ein Einzelunternehmen hat und Immobilien besitzt gibt es keinen share deal.
543 Der kann nur die assets verkaufen. Er könnte aber auch sagen, ich habe im Betriebsvermögen
544 Grundstücke die Altvermögen darstellen und will mit 4,2% Immoest die Grundstücke verkaufen.
545 Wenn er nun noch zusätzlich das 60. Lebensjahr vollendet hat, könnte er den restlichen ver-
546 bleibenden Betrieb mit dem halben Steuersatz verkaufen. Ich gehe mal von keinem Spitzenver-
547 diener aus, der die 55% Einkommensteuerbelastung hat. Zusätzlich könnte der Verkäufer vom
548 laufenden Gewinn und vom Übergangsgewinn den Gewinnfreibetrag bis zu 30.000,- mit 13%
549 geltend machen. Für den Veräußerungsgewinn gibt es keinen Gewinnfreibetrag. Der Käufer hat
550 den Vorteil wenn er die einzelnen Assets ankauft, dass er die Zinsen für die Finanzierung als Be-
551 triebsausgabe geltend machen kann. Das wäre beim Kauf eines shares nicht möglich. Dort sind
552 die Zinsen für die Finanzierung dieses Anteilskaufes nicht abzugsfähig.

553
554 I: Und wenn man jetzt den Blick noch auf eine Personengesellschaft wirft. Wenn die nun den
555 Betrieb bzw. das Immobilienvermögen verkauft?

556

557 IP4: Personengesellschaften die vermögensverwaltend tätig ist und bei der der Miteigentümer
558 dann Anteile verkauft, der veräußert sozusagen anteilig die Immobilien, oder besser gesagt die
559 Wirtschaftsgüter. Es liegen dann ebenso eine anteilige private Grundstücksveräußerungen vor
560 die mit der Immoest belastet wird. Auch hier gilt die Unterscheidung in Neu- und Altvermögen.
561

562 I: Welches Kriterium halten Sie für wichtiger bei der Auswahl einer Investition in eine Gewer-
563 beimobilie? Was ist für sie ein wichtigeres Kriterium oder generell einfach wichtiger: die
564 Transaktionskosten, die Steuerbelastung oder die Rendite? Was ist für Sie wesentlich bei der
565 Auswahl?
566

567 IP4: Auf jeden Fall einmal die Zuverlässigkeit des Mieters, damit ich so wenig wie möglich Leer-
568 stand, oder nichtbezahlte Mieten vorzuweisen habe. Das wäre für mich die erste Priorität. Je
569 mehr Rendite desto mehr Steuerbelastung. Also, Transaktionskosten ist kein Thema für mich.
570 Wenn ich das mit einem guten Anwalt bespreche, der das zu fairen Bedingungen macht, nach
571 einem ordentlichen Stundensatz und nicht mit einem Prozentsatz vom Wert der Immobilie,
572 dann schaut das eben so aus, dass die Transaktionskosten kein Thema sind.
573

574 I: Und vielleicht auch wichtig, weil Sie ja die Verlässlichkeit des Mieters angesprochen haben,
575 bezüglich Gewerbeimmobilien, der Branche-Mix. Also, dass verschiedene Gewerbe involviert
576 sind. Das könnte ja eventuell auch ein Kriterium sein.
577

578 IP4: Absolut. Natürlich hängt es auch davon ab, wie groß bzw. wie umfangreich das Immobili-
579 eninvestment ist. Ja und machen wir uns nichts vor, nach meiner Berufserfahrung begleiten wir
580 nicht unbedingt die großen Zinshäuser in Wien oder gleich ganze Einkaufsparks. Da sind dann
581 andere Experten gefragt und dazu habe ich dann selber auch zu wenig Expertise. Ich kenne
582 mich so aus, wie es in Kärnten gehandhabt wird.
583

584 I: Vielen Dank. Kommen wir jetzt zum letzten Themenblock. Es geht um die Herausforderungen,
585 die es bei Immobilieninvestments immer wieder gibt. Wo sehen Sie speziell Schwierigkeiten für
586 Immobilieninvestoren in Gewerbeimmobilien allgemein?
587

588 IP4: Also Schwierigkeiten für eine Immobilieninvestition allgemein?
589

590 I: Ja, ganz Recht. Wo könnten da Schwierigkeiten auftreten?
591

592 IP4: Hier kann ich wieder etwas aus eigener Erfahrung als Beispiel hernehmen. Wenn wir uns
593 den Hans-Gasser-Platz in Villach anschauen, da war einmal das K&Ö-Haus und das ist nach 25
594 Jahren abgerissen worden. Ich war damals absolut entsetzt und habe das gleich einem be-
595 freundeten Baumeisterklienten erzählt. Er hat sich daraufhin in unserer Kanzlei die Immobilie
596 angeschaut und meinte, dass die Immobilie ja schon vor langer Zeit errichtet worden ist, und er
597 würde ihr noch 10 Jahre geben. Es waren dann eher 20 Jahre, aber ich habe mit einer längeren
598 Dauer gerechnet. An diesem Beispiel sieht man, dass die neuen Immobilien nicht mehr so
599 nachhaltig gebaut werden, aber das ist jetzt nur meine laienhafte Meinung. Dieses Beispiel vom
600 K&Ö-Haus hat sich bei mir eingepägt. Man sieht, dass man bei der Planung sehr wohl die Nut-

601 zungsdauer miteinbeziehen muss, da die Gewerbeimmobilien einerseits nicht so hochwertig
602 gebaut werden und andererseits auch stärker beansprucht werden.

603
604 I: Ist natürlich eine Herausforderung und Schwierigkeit zugleich, dass man in der doch verkürz-
605 ten technischen Nutzungsdauer auch auf eine Rendite kommt.

606
607 IP4: Offensichtlich, ja.

608
609 I: Und wenn die Rendite nicht mehr gegeben ist, so wie es bei Ihrem Beispiel aussieht, dann
610 lässt man lieber gleich die Immobilie wegreißen.

611
612 IP4: Ja. Ob dann das verbliebene Grundstück wieder eine Wertsteigerung genommen hat, wage
613 ich zu bezweifeln. Da stellt sich wieder die Frage, wie nachhaltig ist die Immobilie eigentlich
614 wirklich. Also wenn wir jetzt ein Geschäftshaus oder ein Bürogebäude hernehmen, da braucht
615 es wieder so einen Mieter wie die Bundesimmobiliengesellschaft beim Finanzamt Klagenfurt.
616 Denn die zahlen 14€ auf einen Quadratmeter, weil sie nicht rechnen können, und der Investor
617 hat das dann hochprofitabel an die Firma Wüstenrot weitergegeben mit zig Millionen Gewinn.
618 Hier war ein potenter Mieter, der eine Mietgarantie abgegeben hat und da ist man als Steuer-
619 zahler nicht zufrieden, wie mit dem Steuervermögen umgegangen wird, da offensichtlich wie-
620 der ein Insiderhandel über die Bühne ging. Bezüglich Gewerbeimmobilien kann man nur etwas
621 investieren, wenn man sich vorher sehr gut fortbildet und einliest und danach davon genug
622 versteht.

623
624 I: Ich denke auch, Schwierigkeiten und Herausforderungen wird es in jeder größeren Stadt in
625 Österreich geben. Denn ich vermute, gewisse Stadtbereiche haben schon enorme Schwierigkei-
626 ten. Jetzt stellt sich eben die Frage, wie man diese Schwierigkeiten lösen könnte. Wenn man
627 sagt, dass es gewisse Straßen gibt, die vor 10 Jahren noch gut waren, aber im gegenwärtigen
628 Moment eher schlechter sind. Zumindest wenn man gerade in so einer Straße eine Immobilie
629 besitzt, wie würden sie dann handeln.

630
631 IP4: Ja, das sind dann natürlich absolute Herausforderungen für Immobilieninvestoren. Das
632 rechtzeitigen reagieren würde im Verkauf liegen und den richtigen Zeitpunkt des Verkaufes
633 kann man nicht vorhersehen, da sich diese Entwicklung ja wieder ändern könnte

634
635 I: Und wie könnte man so etwas lösen?

636
637 IP4: Dazu sage ich, was ich immer sage, nämlich Wirtschaft ist Risiko und Wirtschaft ist Wandel.
638 Ich muss da offen sein, mich immer über Aktuelles informieren und dann einfach einmal schau-
639 en was mich in den nächsten Jahren erwartet. Das ich dann eventuell draufkomme, dass in ei-
640 nem absehbaren Zeitraum das Grundstück oder der Immobilienplatz noch interessant werden
641 könnte. Denn keiner hat eine Glaskugel und keiner weiß, wie sich zukünftig etwas weiterentwi-
642 ckeln wird. Deshalb habe ich keine genaue Antwort auf Ihre Frage bzw. traue ich mir keine ge-
643 nauere Aussage zu. . Auch ich als Berater könnte meinen Klienten nicht den richtigen Zeitpunkt
644 nennen an dem die Immobilie verkauft werden soll. Ich könnte nur versuchen, sowohl als Inves-
645 tor als auch als Berater das Potential der Immobilie zu heben, also die Attraktivität zu steigern.

646 Wenn es schlecht mit der Vermietungssituation ausschaut, dann wären die Eigentümer gefor-
647 dert sich zusammen zu schließen und gemeinsam mit der öffentlichen Hand, meist das Stadt-
648 marketing bzw. die Stadtverwaltung Konzepte zu erarbeiten.

649

650 I: Also meinen Sie damit, dass man die Entwicklung von möglichen Lagen, Stadtbereiche, Stra-
651 ßen usw. von Immobilien beobachten sollte? Wenn man vorhat, eine Investition zu tätigen?

652

653 IP4: Auf alle Fälle, ja. Das ist ein wesentliches Kriterium, da, wie schon in der letzten Frage ge-
654 sagt, keiner eine Glaskugel hat, aber sehr wohl eine günstige oder ungünstige Entwicklung be-
655 merken kann. Dann gilt es zu handeln.

656

657 I: Aber jetzt trotzdem noch zu einem bisschen konkreteren Beispiel. Wenn Sie jetzt beispiels-
658 weise in einer von Leerstand geprägten Straße bspw. die Widmannngasse in Villach, eine Investi-
659 tion getätigt hätten, wie würden Sie das versuchen zu lösen?

660

661 IP4: (...)

662

663 I: Das ist etwas schwierig, nicht wahr.

664

665 IP4: Wenn ich da genaueres über diese Situation wüsste, hätte ich schon längst mit dem Bür-
666 germeister geredet. Nein, dazu kann ich nichts Genaueres sagen, weil es mich nicht betrifft und
667 ich mir darüber so noch keine Gedanken gemacht habe. Ich habe auch keine Klienten in der
668 Widmannngasse, die das betreffen könnte. Dazu fehlt mir auch die Expertise, wie ich zum Bei-
669 spiel einen Standort aufwerten könnte. Da würde es genügend Literatur dazu geben, aber ich
670 traue mir das persönlich nicht zu.

671

672 I: Wenn wir uns jetzt gegenwärtig Immobilieninvestments anschauen, wo sehen Sie Chancen
673 und Risiken? Wenn man jetzt gegenwärtig investieren würde. Einen Teil haben Sie glaube ich,
674 vorher schon genannt.

675

676 IP4: Die Chancen und Risiken (...)

677

678 I: Das Risiko der überhöhter Kaufpreise im Moment, zum Beispiel.

679

680 IP4: Das hat man vor 10 Jahren auch schon gesagt. Auch vor 10 Jahren hat eine Wiener Eigen-
681 tumswohnung die man vermieten wollte schon viel Geld gekostet.

682

683 I: Ja, stimmt. Eigentlich sagt man das immer.

684

685 IP4: Das sehe ich genauso. Ich sehe nur noch keine Blase. Also das ist kein Risiko. Natürlich be-
686 lastet ein hoher Kaufpreis jedenfalls die Rendite. Es muss mehr Kapital verwendet bzw. mehr
687 Fremdkapital aufgewendet werden. Die Mieten können jedoch nicht beliebig erhöht werden.

688

689 I: Doch eine Chance?

690

691 IP4: Das auch jetzt, in der richtigen Lage, noch ein Investment interessant sein kann, ist jeden-
692 falls möglich. Insbesondere vor allem beim derzeitigen Zinsniveau. Denn bevor ich mein Geld
693 auf dem Sparbuch mit null Prozent verzinst dahinvegetieren lasse, als Privatperson zahle ich ja
694 kein Aufbewahrungsentgelt, also keine Negativzinsen, und trotzdem frisst mir die Inflation 2-
695 3% jedes Jahr weg. Wenn ich mir nur ein unbebautes Grundstück, soweit es sowas gibt, an-
696 schaffe habe ich mit der Wertsteigerung mehr erreicht. Abgaben wären auch keine zu zahlen.
697 Ausnahme wäre die Bodenwertabgabe. Das ist alles eine Rechenaufgabe die gut geplant wer-
698 den muss, da immer sehr hohe Geldbeträge für die Investition aufgewendet werden müssen.
699 Außerdem, wenn man meint, man kauft Bauentwicklungsland, müsste man dazu eigentlich
700 Landwirt sein und das würde den Kreis auch schon immer kleiner machen. Also, für den kleinen
701 Maxi ist das nichts. Auf der anderen Seite muss auch eine wohlhabende Person schauen, was er
702 tut.

703

704 I: Des heißt, es gibt auch gewisse Risiken, die nicht vermeidbar sind?

705

706 IP4: Absolut, ja. Die Risiken sind in einer schlechten Entwicklung des Gebietes zu sehen. Eine
707 einbrechende Konjunktur würde mein Leerstandsrisiko erhöhen. Bei einer Wohnung habe ich
708 dieses Risiko kaum. Auch wäre eine Spezialimmobilie, wie es der Baumax oft gehabt hat, ein
709 Risiko, da diese am Immobilienmarkt kaum zu vermieten und auch sehr schwer nur zu verkau-
710 fen wäre. Eine derartige Immobilie wäre jedenfalls nur über einen sehr günstigen Preis zu ver-
711 kaufen oder wäre komplett mit viel Aufwand umzubauen. Als Risiko sehe ich auch noch gewisse
712 Randbereiche die wenig Bevölkerung jetzt schon aufweisen und auch das Bevölkerungswachs-
713 tum nicht überproportional steigt.

714

715 I: Aber Chancen gibt es auch, weil so wie Sie gesagt haben, ist der Markt noch nicht am Plafond.
716 Also, wenn ich nochmal zusammenfassend sagen darf, es ist keine Blase, deshalb ist das Risiko
717 eigentlich eingeschränkt. So hätte ich das jetzt verstanden.

718

719 IP4: Ja, passt glaube ich, recht gut. Die Chancen sind bei einer Gewerbeimmobilie, vorausge-
720 setzt sie ist sehr flexibel gestaltbar, dass man eine meist höherer Rendite erzielen kann.

721

722 I: Kommen wir zu der Covid-Krise, die uns seit Beginn eigentlich ziemlich fest im Griff hat. Auf-
723 grund dieser Krise gibt es ja außergewöhnliche Probleme, die sonst in dieser Form wahrschein-
724 lich nicht vorkommen würden. Wie würden Sie das definieren? Speziell bei Immobilien bzw.
725 Gewerbeimmobilien?

726

727 IP4: Die höchsten Gerichte haben darüber noch nicht entschieden, was passiert, wenn der Mie-
728 ter die Mietzahlungen einstellt. Auch wenn ich sage, das nutze ich jetzt als Auflösungsgrund,
729 hätte ich bald wieder einen gleichwertigen Mieter. Covid19 ist ein Tsunami. Es hat ja nicht nur
730 eine Gewerbeimmobilie in einem Einkaufszentrum beispielsweise betroffen, sondern ganz be-
731 sonders auch die Stadthotellerie. Also wirklich super laufende, gewinnbringende, hoch profitab-
732 le Hotels im Familienbesitz usw. haben dramatische Einbrüche erlebt. Die sind ja zum Glück
733 auch, aufgrund der österreichischen Förderungen und Möglichkeiten, doch entsprechend un-
734 terstützt worden. Ohne diesen Unterstützungen hätten sie Haus und Hof verloren. Aber daran
735 merkt man wieder, altes Sprichwort, man sollte nicht alle seine Eier in einen Korb werfen.

736 Wenn ich mein ganzes Vermögen in die Immobilien gesteckt habe und das ausschließlich in
737 Gewerbeimmobilien, dann hat das kein gutes Ende genommen, zumindest ohne Förderland-
738 schaft. Aber das war so und wird so sein.

739

740 I: Würden Sie jetzt aus Ihrer persönlichen Erfahrung oder Sichtweise auch sehen, dass gewisse
741 Gewerbeimmobilien besonders gut gelaufen sind? Also während der Covid-Krise?

742

743 IP4: Nein, eigentlich nicht.

744

745 I: Okay, also tendenziell nein. Wenn man jetzt sagt, man müsste diese Covid-Krise lösen, welche
746 Problemlösungen könnten Sie sich vorstellen?

747

748 IP4: Die Covid-Krise?

749

750 I: Ja, an Gewerbeimmobilien gedacht. Bezüglich der Probleme, Ausfall der Mieten, usw. Wo
751 könnte man da Problemlösungen ansetzen? Auch aus Sicht des Investors.

752

753 IP4: Partnerschaftlich mit dem Vermieter. Das man sich partnerschaftlich zusammensetzt und
754 darüber spricht, auch Offenlegung der Bücher, Ziffern, Zahlen usw. Das man keinen Umsatzer-
755 satz oder Fixkostenersatz bekommen hat oder nur relativ wenig. Man sollte ihm die Wahrheit
756 sagen, dann kann man sich gegenseitig entgegenkommen. Oder aber man hat eine interessan-
757 tere Immobilie gefunden, dann kann ich mit ihm reden, um den Mietvertrag aufzulösen. Das ist
758 eine individuelle Entscheidung dann. Ich persönlich würde es nicht so machen, weil für mich
759 zählt eine Partnerschaft in guten wie in schlechten Zeiten. Wenn mir jetzt jemand 15 Jahre lang
760 die Miete gezahlt hat und dann kommt Covid, dann würde ich meinem Mieter ein Jahr entge-
761 genkommen. Ich spreche da jetzt aus Erfahrung, als es damals im März begonnen hat, habe ich
762 einen meiner Mieter, weil der mich darauf angesprochen hat, gleich einmal für das ganze Jahr
763 die halbe Miete erlassen. Ich habe die Miete alle Jahre davor immer verlässlich bekommen und
764 möchte auch weiterhin, dass es ihm gut geht. Ich muss aber auch dazu sagen, da derzeit so we-
765 nig Finanzierungskosten anfallen, habe ich nicht mit der Bank reden müssen, weil ich die Kredit-
766 rate die ich bei meinem Immobilieninvestment zu zahlen habe auch anderwärtig geschafft hät-
767 te. Dennoch wäre es kein Problem gewesen, mit der Bank zu reden, und dann auch entspre-
768 chend abhängig von der Mietreduktion, die Annuitäten zu reduzieren. Die Banken waren da
769 während der Covid-Krise sehr entgegenkommend. Das ist jetzt meine Erfahrung, aus geführten
770 Gesprächen mit Banken.

771

772 I: Haben Sie eigentlich als Immobilieninvestor auch Förderungen bekommen? Im Zuge der Co-
773 vid-Krise?

774

775 IP4: Nein. Leider erhalten Vermieter keine Covid-Hilfen, wenn sie außerbetriebliche Vermietun-
776 gen betreiben. Es gibt Covid-Hilfen für Privatzimmervermieter und für betriebliche Bereiche, für
777 die Landwirtschaft und für den NPO Bereich. Aus meiner Sicht wäre es wichtig, als Berater dem
778 Mieter darauf hinzuweisen, dass er die Mieten in Form eines Fixkostenzuschusses vom Staat
779 refundiert bekommt. Damit habe ich als Vermieter höhere Chancen die Mieten in voller Höhe
780 zu bekommen.

- 781
782 I: Okay. Jetzt haben wir ja einiges besprochen. Gibt es jetzt aus Ihrer Sicht noch etwas, dass Sie
783 erzählen möchten? Bezüglich der vorherigen Themen? Fällt Ihnen da noch etwas dazu ein?
784
785 IP4: Da muss ich jetzt kurz überlegen.
786
787 I: In Richtung Ertragsbesteuerung von Gewerbeimmobilien, steueroptimale Gestaltungsmög-
788 lichkeiten? Etwas, dass wir vielleicht jetzt noch nicht besprochen haben?
789
790 IP4: Ein Spruch der sich bewahrheitet hat. „Hast zu viel Geld und bist recht dumm, kaufst dir ein
791 altes Haus und baust es dir um“. Aber natürlich nur wenn man zu wenig Expertise hat, wenn
792 man sich auskennt oder vom Fach ist und dadurch sehr viel selbst machen kann, dann kann das
793 wieder sehr interessant sein. Dann würde das Ganze nämlich anders aussehen. Angenommen
794 man kauft jetzt eine Wohnung, die 600.000€ kostet und 100 Quadratmeter hat und zusätzlich
795 mit einer schönen Dachterrasse. Wenn man sagt, dass man 1200€ Miete zahlt, dann sage ich
796 trotzdem, dass man keine 3600€ Kautions verlangen sollte, sondern verlangen Sie lieber 25000€.
797 Sollte das der zukünftige Mieter dann stellen können, dann sagen Sie ihm, dass es nicht 1200€
798 Miete sind, sondern Euro 50,- oder Euro 100,- weniger. Denn dann können Sie sich sicher sein,
799 dass der Mieter potent ist. Oft ist nämlich so, die die die Mondmieten zahlen, können nicht
800 rechnen. Ich möchte Mietnomaden jetzt keine Dummheit unterstellen, aber das ist meine per-
801 sönliche Erfahrung. Also wenn man eine Immobilie vermietet, einfach immer darauf achten,
802 wer der Mieter ist. Das dann auch durch eine entsprechende Kautions oder Bankgarantie, wobei
803 letzteres mehr kostet, als wenn man ein Spargbuch hinterlegen würde, sicherstellen. Ansonsten
804 haben wir glaube ich alles, anhand Ihrer Fragen, ausführlich besprochen.
805
806 I: Gut, dann denke ich, sind wir jetzt am Ende angelangt. Vielen herzlichen Dank für das Ge-
807 spräch und Ihre Zeit.
808
809 IP4: Sehr gerne.

Transkription Interview 5

- 1 **Interviewpartner 5: LL– Dauer 56 Minuten 10 Sekunden.**
2
3 I: Vielen herzlichen Dank, dass sie sich die Zeit genommen haben mit mir das Interview zu
4 führen. Kommen wir gleich zur ersten Frage und da bitte ich mir das Alter, das Geschlecht und
5 ihren Berufsstand mir kurz mitzuteilen.
6
7 IP5: Mein Alter ist 41 Jahre und ich bin männlich und Wirtschaftsprüfer und Steuerberater. Ich
8 war längere Zeit bei Deloitte tätig und bin jetzt Leiter des Rechnungswesen bei einem großen
9 Immobilienunternehmen, mit Fokus auf gewerbliche Immobilien in Mittel- und Osteuropa.
10 Soviel kurz zu meiner Person und Tätigkeit.
11
12 I: Ich höre sie sind im Auto und hoffen, dass das für sie jetzt kein Problem darstellt.
13

14 IP: Nein, das passt sehr gut.

15

16 I: Dann wie gesagt, starten wir gleich in medias res. Da ist die erste Frage zu Investitionen in
17 Immobilien. Beschreiben Sie mir bitte doch mal, aus Ihrer Sicht, die Entwicklung von
18 Immobilieninvestitionen.

19

20 IP5: Also ich denke, dass bekommt man Medial sehr stark mit. Es hat sich in den letzten 10-15
21 Jahren extrem viel getan, wenn man jetzt die Wohnimmobilien mit dazu nehmen. Wir haben
22 weiterhin ein leichtes Bevölkerungswachstum in Österreich, dass sich aber in Wahrheit
23 eigentlich durch Zuwanderung eigentlich nur ergibt. Ich glaube ansonsten hätten wir eigentlich
24 schon eine Bevölkerungsreduktion, die sich ergeben würde. Also die demokratische
25 Entwicklung geht stark in die Richtung. Dementsprechend in Graz ist die
26 Bevölkerungsentwicklung in den letzten 20-30 Jahren überproportional gewesen, da bemerkt
27 man, dass extrem viel gebaut wird. Da stellt sich mir die Frage: Wird es wirklich noch einmal
28 noch bei Wohnimmobilien so bleiben wie fern mich das nachteilig auf die Gesamtsituation
29 auswirken könnte. Also ich denke mir in Reininghaus in Graz wird massiv viel gebaut. Was
30 passiert dann? Wird damit vielleicht sogar zu viel gebaut? Hat man vielleicht das Thema, dass
31 deshalb die Innenstadtimmobilien, aufgrund dessen vom Preis her verfallen müssen, weil
32 keiner mehr in die Innenstadt wohnen möchte, weil die Wohnungen alt sind und nicht mehr
33 wirklich schön? Wenn man sagt, lieber ein bisschen mehr oder ist es dann in Wahrheit so, dass
34 die Wohnungen dort so günstig werden, dass es dann wieder attraktiv sein wird in der Stadt zu
35 wohnen oder aus der Sicht eines institutionellen Investors, ob es sich immer einfach diese (...)
36 ob es sich einfach vorkommen wird, dass diese Wohneinheiten verfallen, bis der letzte Mieter
37 ausgezogen ist. Dann kann man das Haus kernsanieren oder wegreißen und als
38 Gewerbeimmobilie beispielweise nutzen. Zumindest im Sinne, dass man sagt, das ist eine neue
39 Büroimmobilie. Ja, das sind so momentane Punkte. Klar ist natürlich wir haben ein
40 Riesenverbauungsthema. Es hat heuer weltweit unglaubliche Naturkatastrophen gegeben, die
41 sich nachhaltig auswirken können. Jetzt kann man zum Beispiel auch einmal schauen die
42 Wahlen in Graz, in Graz hat man die KPÖ als stärkste Partei. Ja also dieser Bauwahnsinn, den es
43 gegeben hat, ob der sich jetzt einfach ein bisschen einschränken wird. Dann hat man das Thema
44 Bodenversiegelung. Wie viel Flächen dürfen noch verbaut werden? Wird man eher nach oben
45 bauen? Wird eher eine weitere Fläche dazu gebaut, Stichwort Bebauungsdichte? Ich glaube,
46 dass sind so die Themen, die halt im Moment da sind. Klar ist natürlich die Preise an sich haben
47 sich in den letzten 10 Jahren enorm entwickelt. Durch das Corona jetzt noch einmal zusätzlich.
48 Man hat gesehen, dass das man gewisse Baukosten hat, die einfach explodiert sind in den
49 letzten eineinhalb Jahren. Da ist die Frage, ob da irgendwann eine Glättung eintritt. Ja also
50 sprich, ob man einfach sagt, in einem Jahr sind dann die ganzen Aufträge abgearbeitet und es
51 werden wieder normale Preise wie vor Krisenzeiten sein, oder ob es sich in einer anderen
52 Richtung entwickelt und man sagt die Preise werden weiterhin nachhaltig hoch bleiben. Die
53 Leute bleiben von mir aus daheim ja, haben sich mehr auf das konzentriert. Es kann sich sowohl
54 auf den Gewerbeimmobilien-Bereich als auch auf den privaten Bereich auswirken. Also das ist
55 momentan eine extrem spannende Phase.

56

57 I: Ja bin ich auch der Meinung, also auch privat der Meinung. Wenn wir sagen, wenn Sie jetzt
58 einen Investor vor sich haben, was raten Sie Investoren, wenn Sie nach einer Veranlagung

59 befragt werden? Wenn man sagt, ich habe gewisses Geld, wäre es ratsam in
60 Gewerbeimmobilien oder überhaupt in Immobilien zu investieren?

61
62 IP5: Ich meine ich glaub das schlechteste, was sie derzeit machen können, das Geld am Konto
63 liegen zu lassen, weil sie in Wahrheit, obwohl es keine negative Zinsen gibt, negative
64 Entwicklungen haben werden, das durch die Inflation aufgeessen wird. Insofern stellt sich
65 dann die Frage, was ist besser? Investiert man am Finanzmarkt oder geht man in den
66 Immobilienbereich. Ich glaub momentan tut sich schon sehr viel. Die Zinsen sind extrem
67 niedrig. Das heißt man hat da die Möglichkeit gut zu bauen, wenn man etwas in einer guten
68 Lage hat. Definitiv. Die Grundstückspreise steigen ja auch enorm. Also ja, das denke ich ist im
69 Moment ein sehr interessantes Investment. Vor allem wenn man sich halt ansieht, dass man
70 ein starkes Wirtschaftswachstum hat. So auch in der Nachkrisenzeit. Das man schon von sehr
71 vielen Experten einfach auch hört, dass es gar nicht möglich ist dass die Zinsen jetzt wirklich
72 nachhaltig steigen. Muss man sich natürlich so überlegen, wenn man jetzt den Zinssatz um
73 100% Punkte steigen würde, hätte man nicht nur das Thema mit den Häuselbauerkrediten, die
74 teilweise dann nicht mehr rückzahlbar wären, sondern man hätte dann auch das gleich mit den
75 Industrieunternehmen die investiert haben. In Japan gibt es glaub ich seit 30 oder 40 Jahren
76 eine Niedrigzinspolitik, da kommt man gar nicht mehr davon weg. Ob das in Österreich oder in
77 Europa jetzt nachhaltig auch so sein wird, wage ich nicht final zu beurteilen, aber unter der
78 Prämisse dass es sonst zu erheblichen Ausfällen kommen könnte und kommen würde, halte ich
79 das schon für eine sehr realistische Wahrscheinlichkeit, dass das Zinsniveau das wir aus den
80 90er Jahren kennt, ja, 4% oder 6% oder so auch immer, dass das vielleicht gar nicht mehr
81 eintreten wird in absehbarer Zukunft.

82
83 I: Vielen Dank. Wenn wir jetzt zur nächsten Frage kommen. Welche Vorteile sehen sie in der
84 Investition in Immobilien. Welche Vorteile könnten sie da festmachen?

85
86 IP5: Könnten sie das irgendwie konkretisieren diese Frage?

87
88 I: Wenn wir sagen, wenn ich in eine Immobilie investiere, da gibt es ja meistens Vorteile und
89 Nachteile. Der Vorteil in der Form, dass ich als Investor, habe dadurch mehr Sicherheit, mehr
90 Rendite. Der Nachteil wäre ich bin immobil. Eher so generell umschreibend. Wenn ich
91 investiere in Immobilien, was für Vorteile, was für Nachteile würden sie jetzt definieren?

92
93 IP5: Also Vor- und Nachteile im Zuge dieser Diskussion sehe ich nur im Zusammenspiel oder im
94 Vergleich zu einem anderer Form des Investment. Insofern würde ich mehr von Chancen und
95 Risiken sprechen. Weil Vorteile kann man nur haben, wenn man sagt, was ist die Alternative.
96 Natürlich hat man die Chancen der entsprechenden Wertsteigerung, die sich derzeit ergibt.
97 Man hat derzeit die Chance eine entsprechende Rendite zu erwirtschaften. Man hat aber auch
98 das Risiko, dann doch einmal ein Preisverfall kommen könnten. Das zum Beispiel die
99 Grundstückspreise fallen. Das mit den Baupreisen nicht mehr so bauen kann. Wo man das
100 ganze vielleicht noch nicht final beauftragt hat und auf einmal explodieren die Preise. Das ist
101 momentan akut und ein großes Risiko das bestehen könnte.

102

103 I: Wenn wir sagen, wir wollen in eine Immobilie investieren. Ich bin unbedarft und ich will
104 investieren. Was wären für sie die wesentlichen Einflussfaktoren für diese Entscheidung? Was
105 würde sie bewegen, um zu sagen, o.k. jetzt investiere ich. Welche Faktoren könnten sie
106 nennen?
107

108 IP5: Ja gut, ich brauche einmal einen Eigenmittelbedarf. Wenn ich auf den Häuselbauer
109 zurückgehe, dann gibt es ja eigentlich das System mit der 10% Eigenmittelgrenze die immer
110 genannt wurden. Mittlerweile gibt es auch Kredite die mit 0% Eigenmittel finanziert wird. Die
111 Banken sagen halt einfach, dass der beste Investor ein Drittel Eigenmittel hat und der nicht
112 mehr als ein Drittel seines monatlichen Einkommens für die Kreditrückzahlung verwendet. Es
113 hat von der EZB eine Aussage gegeben vor ca 2 bis 3 Monate. Man vergibt in Österreich zu
114 leicht die Kredite. Es sollten doch zumindest 20% sein. Ja. Wenn ich das auf die
115 Gewerbeimmobilien herunterbreche, da würde ich einmal sagen, dass die Lohn zu Value Ratio,
116 also das Verhältnis der Darlehensverbindlichkeit zum Asset-Value, dann sollte das irgendwo im
117 Bereich zwischen 65% und 80% liegen. Das heißt man sollte durchgerechnet 20-35%
118 Eigenmittel aufbringen im Bereich von Gewerbeimmobilien. Der tatsächliche Wert ist natürlich
119 ein anderer als der den man vielleicht einmal ursprünglich einmal bezahlt hat. Wenn sie vor 5
120 Jahren eine Immobilie erworben haben, dann wird die mit ziemlicher Sicherheit, wenn sie nicht
121 auf eine Deponie gebaut haben, heute mehr Wert sein. Das sind sicher die zwei Kriterien.
122 Wieviel Eigenmittel bringe ich mit und wie schnell kann ich meinen Kredit tilgen.
123

124 I: Wären da noch weitere Faktoren/Einflussfaktoren entscheiden für sie zum investieren. Käme
125 da was anderes auch noch in Frage?
126

127 IP5: Woran denken sie?
128

129 I: Ich denke so in die Richtung so quasi, einerseits die Lage, in die Richtung wirtschaftliche
130 Entwicklung, in die Richtung...ähmm...
131

132 IP5: Also weg vom finanziellen, sozusagen ein wenig.
133

134 I: Ja, weg vom finanziellen, eher so die soft skills. Die Faktoren wann würde ich als Investor
135 sagen, jetzt entscheide ich mich wirklich dort zu kaufen.
136

137 IP5: Es hängt natürlich zusammen. Wenn ich jetzt sage: wie schnell kann man diesen Kredit
138 amortisieren, wie lange ist mein Zeitraum. Dann hängt das natürlich damit zusammen was
139 bekomme ich als Miete rein, was kann mir der Mieter zahlen. Das ist sehr stark vom Standort
140 abhängig. Wenn man jetzt einfach strukturschwache Regionen hernehmen, den Bereich
141 Obersteiermark, Murtal, ja, da haben sie im Bereich Leoben, Bruck, Kapfenberg noch eine sehr
142 gute Wirtschaft, wenn man dann weiter Richtung Judenburg kommt, das ist halt etwas, das sind
143 die Regionen in Österreich die in Wahrheit eher stagnieren oder eher etwas zurückgehen. Ich
144 glaub das kennen sie ja aus Kärnten, das ist ja dort teilweise noch stärker. Das hängt ja
145 geographisch sehr stark auch zusammen.
146

147 I: Ja, genau in diesen Talbereichen die tendenziell wirtschaftlich schwach sind, wäre das gleiche
148 Problem. Dort wäre die Entscheidung dort eine Gewerbeimmobilie zu kaufen mich ebenso nicht
149 relevant.

150
151 IP5: Genau. Muss man natürlich darüber nachdenken, von welcher Art von Gewerbeimmobilie
152 sprechen wir. Ist das etwas was krisenresistent ist. So wie wir es bisher gekannt haben. Vor
153 zwei Jahren hätten wir gesagt: Was will bei einem shopping-Center groß passieren, klar online-
154 Handel ein wenig. Jetzt ist Corona gekommen. Ich kenn das noch als zukunftssträchtiges
155 Geschäftsmodell. Weil das auch etwas ist, was den Leuten einen Mehrwert bietet, dass man
156 dort einen ganzen Tag verbringen kann. Oder halt bei einem Baumarkt. Das ist noch nicht so
157 üblich, dass man sich vom Baumarkt etwas liefern lässt, alleine schon wegen der Kosten die
158 entstehen. Es mag aber andere Sachen geben, die vielleicht mehr in den Luxusbereich oder
159 Produktionsbereich gehen, wo man keine Mitarbeiter mehr bekommt. In Österreich sicher
160 immer schwieriger, dass man für Unternehmen billige Arbeitskräfte bekommt, deshalb werden
161 viele Produktionsstätten in das Ausland verlagert. Wenn sie jetzt eine Gewerbeimmobilie
162 haben, die sie an ein Industrieunternehmen verpachten möchten, dann ist das natürlich auch
163 sicher das Thema dass man einen langfristigen Pachtvertrag mit dem Mieter abschließt. Das
164 man sagt, man hat eine gewisse Sicherheit und sollte der dann doch abwandern, dass man eine
165 Garantie hat, dass man zumindest für eine gewisse Zeit, sagen wir mal für 15 Jahre eine
166 Absicherung besteht und darüber hinaus müsste dann man sich halt umsehen.

167
168 I: Wenn sie jetzt gerade diese Faktoren, eben Covid gerade genannt haben. Was würden sie für
169 Branchen identifizieren, die weniger begünstigt waren. Als diese Fachmarktzentren.

170
171 IP5: Wie meinen sie das jetzt genau?

172
173 I: Wenn wir jetzt die Branchen auf Grund von Covid einmal beleuchtet, die relativ gelitten
174 haben im Gewerbeimmobilienbereich. Welche würden sie da identifizieren?

175
176 IP5: Schwierig zu sagen. Aus persönlicher Erfahrung kann ich sagen, die ganzen
177 Fachmarktzentren, Baumärkte etc. Natürlich waren diese auch für einen gewissen Zeitraum
178 zugesperrt, aber man hat aber gesehen, was es danach für einen Boom gegeben hat. Ich glaub
179 dass jeder Baumarkt in Österreich, trotz eines lockdowns von ich glaube einen Monat im April
180 oder vielleicht sogar eineinhalb Monaten oder vielleicht waren es zwei Monaten, die in
181 Wahrheit positiv gewirtschaftet haben. Weil man die Möglichkeit hatte online zu verkaufen und
182 weil danach einfach die Türen eingerannt wurden. Man hatte die Möglichkeit so mehr zu
183 erwirtschaften, was man vorher vielleicht nicht geschafft hätte. Für einen Eigentümer einer
184 solchen Liegenschaft ist es sehr stark von der rechtlichen Ausprägung abhängig. Das hat man
185 medial sehr stark mitbekommen. Es kommt darauf an, wie der Mietvertrag im b2b Bereich
186 regelt. Ob jetzt ein außerordentliches Ereignis, eine Katastrophensituation, wie die die
187 vorgelegen ist, was das dazu führt, dass der Mieter von seiner Verpflichtung Miete zu bezahlen
188 zurücktreten kann oder ob er trotzdem weiterhin Miete zu bezahlen muss. In der Praxis wird
189 man wird man wohl in Richtung gütliche Einigung hindrängen. Man wird natürlich schauen ob
190 das ein wichtiger Kunde von mir ist, werde ich als Eigentümer nicht sagen, du musst mir
191 trotzdem alles zu 100% zahlen. Da wird man vielleicht einen Mittelweg finden. Da spielt

192 natürlich auch mit hinein, dass man sagt, es wird ja trotzdem genutzt. Es kann zwar nicht als
193 Verkaufsfläche genutzt werden, aber gerade jetzt im Bereich von Fachmarktimmobilien. Es ist ja
194 trotzdem das gesamte Lager da drinnen. Es wird ja nicht leerräumt und 2 Monate nicht mehr
195 genutzt, es wird ja trotzdem zumindest als Lagerfläche weiterhin genutzt, wenn auch nicht als
196 Verkaufsfläche. Branchenbedingt glaub ich relativ augenscheinlich. Supermärkte haben
197 entsprechend profitiert. Die Gastronomie hat natürlich einen unglaublichen Schaden erlitten.
198 Jetzt nicht nur aus finanzieller Natur, der teilweise durch staatliche Förderungen abgedeckt
199 wird, sondern vor allem das unglaublich viele Mitarbeiter verloren hat. Der ganze Gastrobereich
200 ist ja ein Bereich, da kann man qualifizierte Mitarbeiter haben, auch mit einer Ausbildung. Das
201 ist aber teilweise auch ein Laufkundschaftsbereich. was die Mitarbeiter angeht. Ich glaube dass
202 viele Personen die jetzt auf einmal aus diesem Bereich herausgekommen sind und die suchen
203 sich einen anderen Job, wo sie eine handfeste Ausbildung machen können, die kommen dann
204 halt auch nicht mehr zurück. Also ich denke, das das etwas ist, das sich auch nachhaltig auf den
205 gastronomischen Bereich auswirken wird.

206
207 I: Wenn wir jetzt die nächste Frage anschauen. Den Themenbereich Investitionen. Bevorzugen
208 sie Investitionen in Wohn- oder in Gewerbeimmobilien? In welchen Bereich würden sie eher
209 investieren.

210
211 IP5: Ich würde einmal in dem Bereich investieren wo ich den Markt verstehe. Ich glaub dass das
212 zwei sehr unterschiedliche Märkte sind. Ich schließe nicht aus dass man in beiden Märkten
213 Experte sein kann. Es gibt zum Beispiel den Spar. Der ist ein Player, der es oftmals geschafft hat,
214 dass er sich ein mehreren Bereichen auskennt. Nämlich im Lebensmittelbereich, aber auch im
215 Bereich der Gewerbeimmobilien die vermietet werden. Das ist der erste Punkt. Zweiter Punkt
216 ist, man wird es sich immer im Detail anschauen müssen, was wirft am meisten ab. Wo sind die
217 Chancen am höchsten, wo sind die Risiken am geringsten. Das ist in Wahrheit häufig von einer
218 einzelnen Immobilie abhängig, von der Lage abhängig. Wenn sie zum Beispiel eine Immobilie in
219 der Nähe der Grazer Universität haben. Die Wahrscheinlichkeit dass diese in Zukunft nicht mehr
220 Wert sein wird, außer es war ein schlechter Bau ist sehr unwahrscheinlich. Aber von der Lage
221 her, das die nicht mehr mehr Wert wird ist Wahrheit gegen Null gehend, weil die Universität
222 wird es dort immer geben. Da müsste schon sehr viel passieren.

223
224 I: Bei Gewerbeimmobilien wird es wahrscheinlich auch abhängig sein vom Mieter und vom
225 Aufbau denke ich in irgendeiner Form der Immobilie als solches. Großer Kasten, kleiner Kasten
226 und was für Branchenmix ist drinnen.

227
228 IP5: Wie wahrscheinlich ist es, dass mir mein Mieter drinnen bleibt. Gibt es Sicherheiten für den
229 Eigentümer, dass es beispielsweise für einen gewissen Zeitraum von 15 Jahren, 10 Jahren
230 kommt es vor, dass es auf jedem Fall der Mieter nicht aussteigt oder sollte er aussteigen, dass
231 es einen Nachmieter geben wird. Das sind die Faktoren die da definitiv mitspielen.

232
233 I: Was ist der Unterschied zwischen einer direkten und einer indirekten Investition. Wie würden
234 sie das erläutern.

235

236 IP5: Ja, (lacht) (...) Da tue ich mir etwas schwer das begrifflich zu trennen. Ich kann mal drüber
237 nachdenken. Was ist eine direkte Investition. Die direkte Investition ist klar, ich kaufe die
238 Immobilie selbst, hingegen bei der indirekten Investition schalte ich eine Kapitalgesellschaft
239 dazwischen, ich schalte einen Treuhänder dazwischen. Auch kann man eine ganze
240 Konzernstruktur dazwischenschalten. Oder man macht es mit einem Joint-Venture. Bin mir jetzt
241 nicht ganz sicher wie diese Frage gemeint ist.

242
243 I: Ja schon in diese Richtung. Direkte Investition als Eigentümer und indirekt habe ich eher in
244 diese Richtung gedacht, dass man sich ein Vehikel nimmt. Gibt diesem das Geld und man hat die
245 Eigenmittel vielleicht nicht wirklich die Immobilie selbst zu kaufen oder zu finanzieren. Eher in
246 die Richtung Immobilienfond gedacht. Die indirekte Investition.

247
248 IP5: Ich meine das ist etwas was in der Immobilienbranche ganz üblich ist. Genau genommen
249 der Normalfall, dass man sogenannte SPV hat. Special Purpose Vehicle. Das heißt, dass man
250 eine einzelne Gesellschaft für eine einzige Immobilie hat. Bei jedem Immobilienkonzern den wir
251 finden, werden wir unzählige Tochterunternehmen finden. Die halten ihre eigenen
252 Gesellschaften, die auch nur eine Immobilie drinnen haben. Das mag Einfachheitsgründe
253 haben, das mag auch sicherlich Haftungsgründe haben. Wenn nämlich ein Investment nicht
254 funktionieren sollte, dann hat der Konzern nicht das Risiko das man das ganze Kapital verlieren
255 würde, sondern dann verliert man nur das eingesetzte Kapital in dieser einen Gesellschaft.

256
257 I: Werden die dann über eine Holdingstruktur im Eigentum eine Holding verwaltet?
258

259 IP5: Ja genau. Das ist die Frage was man drüber hat. Hat meine eine Kapitalgesellschaft drüber,
260 eine GMBH & Co KG, eine Natürliche Person, eine Privatstiftung. Glaub das sind alles gängige
261 Konstruktionen. Macht man wenn man im Ausland investiert vielleicht eine Zwischenholding im
262 Ausland. Auch etwas was denkbar ist. Das würde ich an und für sich, als den üblichen Weg
263 bezeichnen.

264
265 I: Würden sie persönlich als direkter Investor sagen, dass auch für sie die Zwischenschaltung
266 einer GesmbH oder anderen Gesellschaft in Frage kommt. Was würde sie dazu bewegen?
267

268 IP5: Ja einfach, ähnlich wie bereits angesprochen, dass man eine gute Trennbarkeit hat. Der
269 Unterschied zwischen Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften oder die
270 gleichzuhaltenden vollhaftenden Einzelunternehmen sind unterschiedlich in der persönlichen
271 Haftung. Die Sicherheit, dass wenn es keine Unterkapitalisierung gibt und keine Haftung gibt
272 die durchschlägt, dass die einfach mit dem Risiko begrenzt sind, dass sie einmal Geld in die
273 Hand genommen haben. Das müssen sie einmal machen. Diese 20%-35%. Das die weg sind. Das
274 nicht das gesamte restliche Vermögen abhanden kommen würde.

275
276 I: Wenn sie ein Immobilienportfolio zusammenstellen würden. Wie würden sie es
277 zusammenstellen um eine Renditemaximierung zu erreichen?
278

279 IP5: Das wäre, wie schon angesprochen, davon abhängig welchen Markt man versteht. Ich
280 glaube dass ein gewisser Mix Sinn macht um Risiken zu minimieren. Man muss natürlich auch

281 den Markt verstehen, ansonsten holt man sich ein zusätzliches Risiko an Bord das man nicht
282 kapiert hat. Das man überteuert kauft. Quasi das Gegenteil vom lucky buy, einen unlucky buy
283 hat.

284

285 I: Erzählen sie mir doch bitte welche Rechtsformausprägungen ihnen in Bezug auf Investitionen
286 bekannt sind. Wir haben einen Teil schon angesprochen. Die Rechtsformen als solches.

287

288 IP5: Primär spreche ich hier von GmbH's in aller Regel. Klar Aktiengesellschaften haben
289 natürlich den Vorteil, dass sie leichter übertragbar sind. Aktiengesellschafter werden
290 gegebenenfalls benötigt, wenn man wirklich an der Börse notieren möchte. Wenn man eine
291 Anleihe begibt ist man natürlich etwas freier. Das könnte man auch über eine GMBH spielen.
292 Personengesellschaften, GMBH & CO KG, mag auch oft Sinn machen. Vielleicht das man aus
293 grunderwerbsteuerlicher Sicht das überlegt. Da gibt es ja die 95% Regel, wann die
294 Grunderwerbsteuer anfällt. Das ist immer vom Einzelfall abhängig. Privatstiftungen sind häufig
295 ein Thema. Das Ganze ist natürlich Eigentümergetrieben. Es stecken große Geldbeträge, ja
296 Vermögenswerte meist dahinter. Wenn man das Ganze dann über eine Privatstiftung spielt.
297 Erst dann macht eine Stiftung Sinn. Wenn man ein Stiftungskapital hat und die
298 Stiftungsvorstände das entsprechend verwalten. Das die Person die ursprünglich der Stifter
299 war, der wird sich in aller Regel die Stifterrechte vorbehalten. Das heißt ein besonderes
300 Widerrufsrecht, sollte es doch nicht so laufen, wie es geplant war, dass man die Gelder wieder
301 hausnehmen könnte.

302

303 I: Was würden sie als die wesentlichsten Kriterien aufschreiben, wenn ich mich entscheiden
304 muss. Eigenkapitalbedarf, Investitionsvolumen, Haftung war ein Thema. Was wird das
305 wesentlichste Kriterium sein.

306

307 IP5: Wenn es um die Gesellschaftsstruktur geht. Da werden sie unabhängig von der Struktur
308 einen gewissen Eigenkapitalbedarf brauchen, das ist ganz egal. Wahrscheinlich wird es ganz
309 egal sein, mit welcher Rechtsform sie das machen. Das wird die Bank verlangen oder sie
310 verlangt dann eine persönliche Haftung. Von dem her würde ich es nicht so abhängig machen.
311 In Wahrheit von der Höhe her, natürlich ist es klar, wenn man ein Investment hat das so um die
312 Euro 200.000,- liegt hat man es vielleicht leichter, wenn man ein größeres Investment hat,
313 dann schaut es mit Sicherheit etwas anders aus. An und für sich, würde ich so etwas nach
314 meinem Verständnis immer über eine Kapitalgesellschaft spielen, in aller Regel über eine
315 GmbH.

316

317 I: So die Kriterien haben wir bei der Rechtsform. Die GesmbH ist zusammengefasst für sie das
318 idealste Konstrukt. Jetzt ist die große Frage, was gibt es für Besonderheiten, wenn man sagt, ich
319 habe mich für eine Rechtsform entschieden und beispielsweise zwei Immobilien gekauft und
320 jetzt entscheide ich mich diese Rechtsform zu ändern. Welche Besonderheiten würden sie da
321 sehen.

322

323 IP5: Naja, das geht ja sehr stark in den Bereich der Umgründungen rein. Das, wenn ich eine
324 GMBH habe und ich hätte gerne eine AG, dass mag den Grund haben, dass man eine

325 Börsennotierung anstrebt oder dass ich eine schnellere Veräußerung zusammenbringen, als bei
326 der GmbH.

327
328 I: Wenn man sagt, man ist Einzelunternehmer jetzt investiert und will jetzt eine GmbH
329 machen.

330
331 IP5: Dann muss ich jedenfalls das umgründungssteuerrechtlich anschauen. Wenn das nun ein
332 Einzelunternehmer ist, der kann seinen Betrieb in eine GmbH einbringen. Ich kann auch eine
333 Sachgründung machen und würde dabei die stillen Reserven aufdecken. Ich könnte es
334 einbringen, unter der Voraussetzung, dass ein Betrieb vorliegt.

335
336 I: Das ist das überwiegende Problem wahrscheinlich bei einer Vermietung einer
337 Gewerbeimmobilie?

338
339 IP5: Genau das wird sehr häufig das Problem sein, weil ich halt einfach keinen Betrieb habe
340 sondern lediglich eine Verwaltung. Es wäre etwas anderes wenn sie schon eine GmbH haben
341 und sagen, sie möchten das im Konzern umstrukturieren. Eine Einbringung ist ja auch mit einem
342 qualifizierten Kapitalanteil möglich. Da muss ich nicht dahinter blicken ob da ein Betrieb
343 tatsächlich vorliegt, sondern da reicht es ja aus, dass ich sage, ich habe einen qualifizierten
344 Kapitalanteil und strukturiere den um.

345 I: Das wäre jetzt der Weg von der GmbH in die AG.

346
347 IP5: Die GmbH in die AG ist keine Umgründung per se. Es ist in Wahrheit nur ein Wechsel des
348 Rechtskleides. Sie haben vom gesagten her, eine vergleichbares Unternehmen, eine
349 vergleichbare Unternehmensstruktur und ändern die Gesellschaftsform von der GmbH auf eine
350 AG. Das hätte jetzt da im Sinne des Umgründungssteuerrecht keine unmittelbaren steuerlichen
351 Folgen. Was anderes ist, wenn sie sagen, sie wollen von einer Kapitalgesellschaft in einer
352 Personengesellschaft umwandeln. Dort kommt dann natürlich auch dazu, dass man überlegen
353 müsste, dass eine Personengesellschaft anders besteuert wird als eine Kapitalgesellschaft. Wir
354 haben ein Durchgriffsprinzip. Haben wir noch einen § 5 Bilanzierer oder bereits einen § 4 Abs.
355 1 Ermittler oder einen § 4 Abs. 3 Ermittler. Da müsste ich noch Ab- und Zuschläge vornehmen,
356 weil ich zum Beispiel eine Rückstellung für eine Kapitalgesellschaft eingestellt habe,
357 aufwandwirksam, die in Wahrheit für einen § 4 Abs. 3 Ermittler nicht zulässig wäre.

358
359 I: Wiederholend darf ich anführen, dass der Wechsel vom Einzelunternehmer in eine GmbH
360 wird mangels Betrieb schwierig sein. Sehen sie da Möglichkeiten man hat doch schon als
361 Einzelunternehmer mehrere Immobilien dass man irgendwann gewerblich draus wird. Einen
362 Putzdienst anbieten wird man wahrscheinlich nicht. Das Umgründungssteuerrecht könnte
363 damit gar nicht herangezogen werden. Habe ich ihre Aussagen jetzt richtig interpretiert?
364 Ansonsten würde was entstehen, wir würden in Wirklichkeit die stillen Reserven aufdecken
365 oder wir verkaufen das Einzelunternehmen in die GmbH. Das Grundstück oder die Immobilie.

366
367 IP5: Aber das ist ja in Wahrheit dasselbe. Ob ich das jetzt einlege in einen GmbH oder eine
368 Sachgründung mache oder ich das an meine GmbH verkaufe müsste dieser Vorgang immer zum

369 Verkehrswert erfolgen und dementsprechend würde ich die stillen Reserven aufdecken und
370 versteuern.

371

372 I: Wenn wir jetzt in die andere Richtung denken und wir erwirtschaften anfänglich Verluste in
373 der gewählten Rechtsform erwirtschaften. Beeinflussen diese Verlustnutzungsstrategien meine
374 Entscheidung.

375

376 IP5: Das ist ein ganz wichtiger Aspekt. Das Thema Verlustvorträge. Wenn wir den klassischen
377 Fall haben, dass wir am Anhang Anlaufverluste haben und on the long run wird sich ein
378 positiver Wert ergeben, da haben sie kein Thema in Österreich. Da haben sie keine Schranke.
379 Wir haben halt diese 75% Grenze. Aber meine Güte, wenn sie eh wissen, sie werden genügend
380 Gewinne erwirtschaften, dann können sie nur bis 75% ihrer Gewinn die Verlustvorträge
381 verrechnen und irgendwann werden diese trotzdem weg sein.

382

383 I: Jetzt reden wir von der GesmbH?

384

385 IP5: Genau. Wenn wir jetzt sagen, wir haben ein Thema im Ausland. Jede Steuerrestriktion ist
386 irgendwie ähnlich. Kroatien verfallen die Verlustvorträge nach 5 Jahren. Da wäre es sehr
387 Nachteilig wenn sie innerhalb von 5 Jahren das geltend machen können. Das kann ein großes
388 Thema sein. Das kann aus diversesten Gründen entstehen. Das nächste Thema dass sie haben.
389 Man muss immer schauen ob die Verlustvorträge übertragen werden können. Sie können nicht
390 einfach sagen, super ich habe zwei Gesellschaften bei mir im Konzern. Die eine Gesellschaft ist
391 leer, da hab ich noch superviel Verlustvorträge und die andere Gesellschaft erwirtschaftet tolle
392 Gewinne, also verschmelze ich sie doch. Die Verlustvorträge würden in diesem Fall nicht
393 übergehen. Sie haben so keine Möglichkeit die Verlustvorträge zu verwerten.

394

395 I: Eventuell mit einer Gruppenbesteuerung von Anfang an, oder?

396

397 IP5: Wenn sie von vornherein schon ein Gruppenbesteuerung hätte, vollkommen richtig, dann
398 hätten sie die Möglichkeit gehabt, dass sie das von vornherein schaffen. Warum hat man das,
399 wahrscheinlich auch deshalb, weil man verhindern möchte, dass ein leeres Unternehmen in
400 dem nur noch Verlustvorträge sind, gekauft wird. So quasi dass sie einen Mantelkauf haben.
401 Dort wo nichts mehr vorhanden ist, außer eine Unternehmenshülle mit noch nicht verwerteten
402 Verlustvorträgen. Das ist sicher ein Thema das ganz wichtig ist, weil das natürlich einen
403 supertollen Steuereffekt hat.

404

405 I: Und beim Einzelunternehmer wäre es dann schwieriger wahrscheinlich. Ich hab die 75%
406 Grenze zwar nicht, aber andere Regelungen die ich beachten muss.

407

408 IP5: Genau, da muss ich zugeben, dass ich da nicht richtig drinnen bin. Da gibt es auch keine
409 Verlustvortragsgrenze und ich müsste mir im Detail anschauen ob ich diese Verluste verwerten
410 kann.

411

412 I: Vor allem positive Einkünfte müsste ich haben, weil wenn ich diese nicht habe, helfen mir die
413 Verluste auch nicht und können nicht verwertet werden.

414
415 IP5: Bin jetzt kein Experte in dem Bereich, jedoch worauf man auch hinweisen muss, ist das
416 Thema Liebhaberei. Dieses Regelwerk kennt man natürlich wenn man privat in Immobilien
417 investieren möchte, dass man in einen absehbaren Zeitraum Gewinne erzielen muss. In einem
418 Zeitraum von 20 - 23 Jahren, wenn ich das richtig im Kopf habe, muss sich ein Gesamtgewinn
419 ergeben. Also alle Gewinne und Verluste in diesem Zeitraum zusammengezählt müssen einen
420 Gewinn ergeben. Ansonsten besteht die Liebhabereivermutung und keine Möglichkeit die
421 Verluste unterm Strich geltend gemacht kann.
422
423 I: Also ja,entschuldigen sie, jetzt wollte ich sie nicht unterbrechen.
424
425 IP5: Kein Problem. Ja das sind genauso Themen die man überlegen müsste.
426
427 I: In Wirklichkeit zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Verlustnutzung ein großes
428 Thema ist. Die Rechtsform GMBH, durch die unbegrenzte Vortragsfähigkeit der Verluste zu
429 bevorzugen ist. Der Einzelunternehmer durch das Thema Liebhaberei und eventuelle
430 Unmöglichkeit der Verlustnutzung mangels positive anderer Einkünfte kann auch ein Thema
431 sein und muss berücksichtigt werden.
432
433 IP5: Es kann sich aber immer in zwei verschiedene Richtungen entwickeln. Es kommt halt
434 immer auf den Einzelfall an. Häufig hat man auch nicht die Möglichkeit zu wählen. Es ist nicht
435 der Normalfall, dass sie 10 Unternehmen haben und die einen machen Verluste und die
436 anderen nicht. Sondern auch häufig wird etwas dazugekauft, wo vielleicht etwas drinnen ist, wo
437 Verlustvorträge da sind. Da geht es halt dann natürlich darum, dass man eine Steuerplanung
438 macht in der man aufdeckt oder feststellt in wie weit die bisherigen Vorgehensweisen passen.
439 Man hat gewisse Bandbreiten in denen man sich bewegt. Nutzungsdauer eines Gebäudes. Kein
440 Mensch kann tatsächlich exakt abschätzen welche Nutzungsdauer ein Gebäude hat. Es wird in
441 aller Regel eine gewisse Bandbreite sein. Da hat man vielleicht einen Spielraum, dass man sich
442 in die Verlustzone begibt dass man eine niedrigere Abschreibung gerechtfertigt wäre. Wenn
443 man zweifelt, kann aber jeder Investor einen Gutachter beauftragen und die Nutzungsdauer
444 des Gebäudes fachmännisch schätzen lassen. Speziell bei Hallenbauten lässt auch das
445 Steuerrecht gewisse kürzere Abschreibungsdauern zu. Die Kosten des Gutachtens müsste natürlich
446 in Relation zur Steuerersparnis gesetzt werden um final zu entscheiden ob es Sinn macht. Ja,
447 oder dass man sich ansieht ob irgendein Rückstellungsbedarf gegeben ist. Das ist ein gewisser
448 Graubereich und da gibt es keine exakten Vorgabe vom Gesetzgeber und keine Möglichkeit
449 dass man das final feststellt in welcher Höhe das gerechtfertigt wäre.
450
451 I: Als nächste Frage habe ich die Haftungsunterschiede notiert. Wenn wir diese drei
452 wesentlichen Rechtsformen unterscheiden. Das Einzelunternehmen, die
453 Personengesellschaften oder die Kapitalgesellschaften. Was würden sie aus
454 haftungstechnischer Sicht dazu sagen.
455
456 IP5: Ja ich würde natürlich aus Haftungsgründen eine Kapitalgesellschaft bevorzugen. Es
457 bestehen Risiken, im Sinne von qualifizierter Unterkapitalisierung, im Sinne von
458 Geschäftsführerhaftungen, häufig werden sie Gesellschafter und Geschäftsführer sein. Vor

459 allem bei kleineren Strukturen. Aber de facto haften sie nur mit dem Betrag den sie haben.
460 Wenn sie aber eine GmbH gründen mit Euro 35.000,-- und sie wollen sich dort eine Immobilie
461 mit einer Million oder 10 Millionen erwerben. Dann wird die Bank sicher nicht mit der GmbH
462 alleine agieren, sondern sie würde auch eine persönliche Haftung, also eine Haftungszusage
463 von ihrer Seite benötigen und verlangen. Außer sie setzen andere Vermögenswerte ein. Davon
464 müssen sie ausgehen. Wenn sie sagen, sie haben 20-35% Eigenmittel und bringen das in ihre
465 Gesellschaft ein, dann wird die Bank das akzeptieren und sie sind relativ safe.

466
467 I: Erzählen sie mir doch mal welche Faktoren den Vermögensaufbau bei einem
468 Immobilieninvestment wesentlich beeinflussen?

469
470 IP5: Was meinen sie mit Vermögensaufbau?

471
472 I: Es geht in die Richtung Steuern. Ich kann meinen Vermögensaufbau beschleunigen durch
473 geringere Steuerbelastung bzw. welche Faktoren die Steuerlast wesentlich beeinflussen.

474
475 IP5: Im Vergleich zu was?

476
477 I: Wenn der Vergleich zwischen der juristischen Person und dem Einzelunternehmen gezogen
478 wird und sie diese zwei Besteuerungsregime vergleichen würden. Also Einkommensteuer,
479 Körperschaftsteuer mit den unterschiedlichen Zugängen und Vorschriften beeinflussen meinen
480 Vermögensaufbau. Diese Faktoren kleben ja an der Wahl der Rechtsform und würden den
481 Vermögensaufbau beeinflussen. Könnte sie diesbezüglich noch etwas ausführen?

482
483 IP5: Gerade bei Gewerbeimmobilien haben wir wohl in aller Regel ein Investment oder einen
484 Ertrag der weit über Bereiche hinausgeht in denen man über einen Progressionssteuersatz
485 nachdenkt. Da wird man letztendlich bei 48% oder 50% bis zu 55% Steuersatz landen. Wenn sie
486 eine Million im Jahr erwirtschaften und das als Einzelunternehmer versteuern müssen, dann ist
487 das natürlich grässlich. Wenn sie natürlich im Vergleich dazu Gewinn in viel kleineren
488 Dimensionen haben, mag es einen gewissen Vorteil darstellen, der sich als z.B. ergeben könnte.
489 Wenn sie im Bereich von einer Kapitalgesellschaft sind, dann haben sie natürlich den Vorteil, sie
490 haben die Körperschaftsteuer 25% oder vielleicht dann in Zukunft 24% oder 23%. Schauen wir
491 noch wie lange wir noch einen Kanzler haben.

492
493 I: Ja, genau.

494
495 IP5: Dadurch ergibt sich natürlich eine geringere Besteuerung und auch wenn die Ausschüttung
496 mit 27,5% weiterrechnen, werden sie fallweise auf einen geringeren Steuersatz kommen. Aber
497 sie haben die Möglichkeit diese Ausschüttungen zu steuern und nach hinten zu verlagern.
498 Wenn wir sagen, sie sind grenzüberschreitend tätig, ja, wie gesagt, es ist nicht immer eindeutig
499 messbar, nicht exakt ausdrückbar was wohin wie hoch verrechnet werden kann. Wenn sie ein
500 Konzernunternehmen im Ausland haben und es argumentierbar ist, dass sie dort nicht so viel
501 hineinverrechnen müssen, dann haben sie einen geringeren Ertrag in Österreich und einen
502 höheren Ertrag im Ausland, wo sie beispielsweise nur einen Steuersatz von 18% oder 12% gilt.
503 Auch das kann ein Vorteil sein, der muss natürlich auch berücksichtigt werden. Sie haben auch

504 einen Liquiditätsvorteil, da sie aus der GesmbH nicht ausschütten müssen, an den Eigentümer.
505 Das heißt, wenn er das Geld nicht benötigt, haben sie unter Strich mehr Geld zur Verfügung als
506 wenn sie das als Einzelunternehmen sofort versteuern müssen und dem entsprechend definitiv
507 einen höheren Liquiditätsabfluss haben gegenüber der Finanz.

508
509 I: Das war der Punkt auf den ich hinaus wollte.
510
511 IP5: Auch der Punkt der zu überlegen ist, jetzt haben wir natürlich noch ein
512 Abschreibungsregime dass noch etwas angepasst wurde.

513
514 I: Da wäre eine weitere Frage von mir noch geplant. Können sie uns noch die permanenten
515 Unterschiede in der laufenden Besteuerung mit der Abschreibung detaillierter ausführen.

516
517 IP5: Wir haben ja, jeweils das Gesetz vergessen, aber eines der Covid-Gesetze beinhaltet ein
518 paar diesbezügliche Punkte. Kann auch sein dass es in dem Gesetz mit der Investitionsprämie
519 enthalten ist. Im Moment sehr reizvoll zu investieren, oder war es sehr reizvoll zu investieren.
520 Man hat die Investitionsprämie erhalten hat, die steuerfrei ist. Die wirklich steuerfrei ist. Das ist
521 wirklich ein steuerfreier Zuschuss gewesen. Insofern ein Argument im Moment zu investieren.
522 Zumindest dass man 2021 investiert hat. Dann gibt es als weitem Gedanken die beschleunigte
523 Gebäude Abschreibung, die eingeführt wurde. Ab dem, glaub ich 1.1.2020 wenn ich mich nicht
524 irre. Die Möglichkeit der dreifachen Abschreibung hat im ersten Jahr und mit der doppelte
525 Abschreibung für das zweite Jahr. Ist so. Von diesem Normalsteuersatz 7,5% im ersten Jahr und
526 5% im zweiten Jahr. Das mag ein Gedanke sein, wenn man einfach merkt, dass ich eh genug
527 Gewinne habe, dann lass uns doch bitte einfach eine beschleunigte Abschreibung, die der
528 Gesetzgeber zulässt, vornehmen. Trotzdem würde ich überlegen, wie groß der Aufwand ist das
529 ganze unternehmensrechtlich korrekt darzustellen. Unternehmensrechtlich wird das nicht
530 halten, wenn der Unterschied wesentlich ist.

531
532 I: Ich glaub das gibt es ja im GMBH Bereich auch. Da haben wir ja doch die Abschreibungs-
533 Differenz. GMBH 2,5% Abschreibung und Einzelunternehmer 1,5%. Der Unterschied ist bei einer
534 Wohnimmobilie ja nicht gegeben. Dort ist ja bei beiden 1,5% als Abschreibungsatz gesetzlich
535 normiert.

536
537 IP5: Ich glaube auch, aber da muss ich jetzt gestehen, müsste ich auch nachschauen.

538
539 I: Da könnte ich ja auch im Gesetz nachschauen. Ist jetzt kein Thema.

540
541 IP5: Wurde ja vor ein paar Jahren angepasst. Von den 3%, also den 33,3 Jahren auf diesen AFA
542 Satz.

543
544 I: Die Steuerbelastungsunterschiede könnte ich jetzt zusammenfassend so feststellen, dass die
545 Möglichkeit der erhöhten AFA gibt. Die unterschiedlichen Abschreibeträge sind im
546 gewerblichen Bereich vorhanden. Wenn das Ausschüttungserfordernis nicht da kann das Geld
547 mit 25% begünstigt besteuert in der GMBH verwendet werden kann und beim

548 Einzelunternehmer, wenn man den vergleichen würde, müsste dieser alles komplett
549 durchversteuert und durch den hohen Steuersatz hätte er dadurch weniger Liquidität.

550

551 IP5: Genau.

552

553 I: Wenn ich damit zu nächsten Frage kommen darf. Wenn man in eine Gewerbeimmobilie
554 investiert. Transaktionskosten, Steuerbelastung oder Rendite. Was ist das primär wesentlichste
555 Kriterium.

556

557 IP5: Alles. Genau genommen. Kann ich so abschließend final nicht beurteilen. Man muss sich
558 das im Einzelfall ansehen. Es muss einfach gesamt stimmig sein. Wenn bei einem Aspekt etwas
559 weniger rausschaut, muss beim anderen Aspekt etwas mehr rausschauen. So sollte man des
560 abhandeln. Wenn sie überlegen. Transaktionskosten sind zum Beispiel wenn sie im Ausland
561 tätig sind, oder in einem Markt tätig sind den sie noch nicht kennen, sei es geographischer
562 Natur oder sei es inhaltlicher Natur, können erstmalig etwas höher sein. Weil sie sich vielleicht
563 eine zweite Meinung einholen oder weil sie mehr exklusive Informationen benötigen oder weil
564 sie gewisse Parameter noch nicht wissen. Dies wird die Kosten nach oben treiben. Die
565 steuerliche Situation ist auch immer landesabhängig und abhängig vom Gesetzgeber. Gibt es
566 vielleicht gerade irgendwelche Maßnahmen die investitionsgestützt sind. Zum Beispiel im
567 Bereich Ökologisierung. Macht derzeit Sinn, man erhält eine höhere Investitionsprämie mit 14%
568 für Investitionen in diesen Bereich. Dies sind auch staatliche Lenkungseffekte die eine
569 Investitionsentscheidung mit einfließen müssen. Auch Digitalisierung etc cetera. Ansonsten
570 haben sie die 7% erhalten. Das sind alles Faktoren die mitspielen. Photovoltaikanlagen,
571 Windräder, Energie und vieles mehr, kann bei staatlicher Förderung interessant werden.

572

573 I: Und natürlich wesentlich die Rendite. Was kommt raus unterm Strich, wenn ich das
574 vermieten kann.

575

576 IP5: Ja, also ich würde einmal sagen, wenn sie so möchten. Alle Punkte die wir da besprochen
577 haben münden dann in eine Rendite. Ja, was aber natürlich mitberücksichtigen muss ist eine
578 wahrscheinliche Rendite. Es muss das Risikothema da auch hineinspielen. Sie können
579 beispielsweise sagen, dass eine Rendite von 8% ist vielleicht unattraktiver als eine Rendite mit
580 7% wenn sie mit 7% in einem Markt sind der weniger risikobehaftet ist.

581

582 I: Behandelt man das bei euch im Konzern auch so. Es werden alle Parameter angeschaut, das
583 ergibt gewisse Kennziffern und in Abhängigkeit von Lage, wirtschaftlicher Entwicklung wird die
584 Entscheidung getroffen. .

585

586 IP5: In Wahrheit macht man natürlich eine Immobilienbewertung. Das ist nichts anderes
587 gedanklich als eine Beteiligungsbewertung. Man macht ein Discounted-Cash-flow Verfahren.
588 Man versucht den Unternehmenswert aus der Diskontierung des cashflows zu ermitteln. In
589 dem schaut man sich an wie die Geldflüsse in den Folgejahre sein werden. Man muss eine
590 entsprechende Abzinsung machen. Wenn man die ganzen Kriterien zusammen hat, was
591 schlussendlich sehr viel Arbeit bedeutet, dann kommt man auf einen Wert. Es ist natürlich
592 immer ein Wert, der ungefähr einen Schätzwert darstellt. Das ist enorm wichtig um eine

593 Vorstellung zu haben, wieviel kann man für das Objekt tatsächlich zahlen. Egal ob es eine
594 Beteiligung ist oder eine Immobilie ist.

595
596 I: Mit einer Bandbreite.

597
598 IP5: Ja aber wir können ja keine Bandbreite bilanzieren, daher müssen wir einen Wert finden.
599 Wenn ich jetzt mit dem Wirtschaftsprüferauge drauf schau, wird er sagen, gibt es eine
600 Bandbreite und befindet sich der dargestellte Wert innerhalb der Bandbreite, wird er das
601 vermutlich akzeptieren. Ja, dann ist natürlich die Frage, welchen Wert der Bandbreite nimmt
602 man. Möchte man sich besonders reich darstellen oder besonders arm darstellen. Auch das
603 kann wichtig sein. Dann kann es gewisse Kennzahlen geben, die damit beeinflusst werden. Die
604 könnten wichtig sein. Wenn auf den Konzernabschluss abgestellt wird, könnte die Frage gestellt
605 sein. Wie geht es denn mit dem loan to value aus. Ist das Verhältnis des Kreditbetrages zum
606 Verkehrswert der Immobilie noch gegeben. Ist der noch eingehalten. Wenn ich einen höheren
607 Immobilienwert habe, kann ich den leichter einhalten als wenn ich einen niedrigen
608 Immobilienwert habe.

609
610 I: So wie ich das verstanden habe, ist dies die wesentliche Entscheidungsgrundlage zu
611 investieren. Die Steuer als solche ist wahrscheinlich eine berechenbare Größe weil in dieser
612 Dimension ist man sowieso in einer GMBH unterwegs und die 25% Körperschaftsteuer bzw. die
613 künftig geänderten Steuersätze anzuwenden.

614
615 IP5: Ja, das ist natürlich auch mit einem gewissen, ich sag jetzt nicht Risiko verbunden, aber mit
616 einer gewissen Volatilität, weil man weiß ja nicht wie sich künftig die Steuersätze ändern.
617 Es kann ein Vorteil werden, es kann ein Nachteil werden. Im Moment wird es eher tendenziell
618 weniger. Dann fließt das alles in die Berechnung ein. Das ist ja in Wahrheit auch ein Teil des
619 Gutachtens. Wieviel Geld bleibt mir dann wirklich über, das ich mir herausnehmen kann.

620
621 I: Welche Chancen und Risiken sehen sie gegenwärtig bei Immobilieninvestment. Wenn man
622 das heute auf Grund der aktuellen Situation betrachtet?

623
624 IP5: Ja, das haben wir eingangs eh schon etwas besprochen. Es hat massive Wertsteigerungen
625 gegeben. Tendenziell geht jeder davon aus oder gehen viele davon aus, dass die Werte weiter
626 steigen werden innerhalb der nächsten Jahre. Man hat das Thema Verzinsungsrisiko, dass der
627 Zinssatz steigt und man irgendwann schlussendlich die Kredite nicht mehr tilgen wird können.
628 Man hat gewisse Risiken, dass halt ein Standort unattraktiver wird. Das muss man sich gut
629 überlegen. Das ist in Wahrheit etwas was nicht sehr schnell geht. Aber man kann beispielsweise
630 einen wichtigen Mieter haben der kündigt. Wenn man jetzt eine Gewerbeimmobilie mit zehn
631 Unternehmen drinnen hat und der wichtigste Mieter, der Ankermieter, wie er genannt wird
632 fällt aus. Dann werden sich die anderen Mieter auch überlegen ob sie drinnen bleiben.
633 Überlegen sie sich einmal, warum landen sie in einem Shoppingcenter, vielleicht weil sie sich
634 sagen, sie möchten schnell mal zum Spar fahren. Wenn sie schon mal dort sind, dann gehen sie
635 vielleicht nicht nur zum Spar, sondern daneben auch zum DM oder noch zu den anderen
636 Geschäften. Wenn der Spar nun nicht mehr da ist, würden sie vielleicht gar nicht mehr in dieses

637 Shoppingcenter fahren sondern irgendwo dazwischen stehen bleiben. Das stellt ein Risiko dar
638 und muss daher auch berücksichtigt werden.

639

640 I: Wenn ich jetzt zwei Immobilien kaufen will, mit einem Investitionsvolumen von 200-300tsd.
641 Euro. In dieser kleinen Liga sozusagen. Was würden sie einen Kunden empfehlen, welche
642 Rechtsform er wählen soll. Wie soll er das ganze umsetzen?

643

644 IP5: Wenn sie in dieser Größenordnung investieren, würde ich das wohl eher noch als
645 natürliche Person vornehmen. Würde ich mal eher vermuten, wobei ich auch weiß, dass es sehr
646 viele Personen gibt, die im Kleinen beginnen und dann erst das ganze über eine
647 Kapitalgesellschaft aufgreifen. Es kommt darauf an, was der langfristige Plan ist. Das spielt eine
648 wesentliche Rolle. Also wenn ich wirklich nur vor hab meine ein bis zwei Immobilien zu
649 erwerben, damit ich für meine Kinder eine Absicherung habe, dann wird das vermutlich
650 ausreichen. Wenn gut läuft und ich in 5 Jahren zehn oder zwanzig Immobilien habe, würde das
651 wahrscheinlich Sinn machen, das man das gleich mit einer entsprechenden GesmbH aufgreift.

652

653 I: Würden sie jetzt auf Grund dieser Covid-Krise bei den Gewerbeimmobilien Maßnahmen
654 ergreifen. Das man sagt, Achtung, das darf nicht mehr passieren. Man muss aufpassen und es
655 müsste geändert werden.

656

657 IP5: Die eine Maßnahme ist natürlich das man sagt, es ist schön das alles still steht, dann hat
658 man die Möglichkeit Renovierungsarbeiten durchzuführen. Aber ich glaube das ist nicht das
659 worauf sie raus wollen.

660

661 I: Nein.

662

663 IP5: Ähm (...) Ich denke gerade, dass dieser rechtliche Aspekt, den wir schon angesprochen
664 haben, das wir gesagt haben: Habe ich einen Anspruch auf eine Bezahlung trotz einer
665 außergewöhnlichen Situation, trotz dieser außergewöhnlichen Krise. Das wird man nicht so
666 ganz bedacht haben, weil in Wahrheit (ähm...) seit dem 2. Weltkrieg hatten wir keine
667 vergleichbare Situation. Da denke ich mir, dass das ein Punkt ist der wohl mitspielen würde.

668

669 I: Sie denken nicht in diese Richtung, okay, Shoppingcenter sollte es künftig keines mehr
670 werden, in Zukunft kaufen wir nur noch Immobilien die klein und variabel sind? Gibt es da
671 andere Überlegungen die für sie relevant sind. Eventuell Branchenmix.

672

673 IP5: Naja, man muss natürlich sein Geschäftsmodell hinterfragen. Aber die Frage ist natürlich
674 habe ich 100 verschiedenen Investments und eines davon ist ein Shoppingcenter und ich sag,
675 gut das lass ich in Zukunft bleiben, da mir das zu riskant ist. Oder hab ich ein Geschäftsmodell
676 wo ich sehr stark darauf bedacht bin, dass ich einfach das auch bewältige. Das man eigentlich
677 sagt, daß ist mein Geschäftsmodell. Man muss immer überlegen, wie wird sich der Handel
678 verändern. Ja, natürlich wird er sich verändern. Natürlich wird der online-Handel zunehmen. Es
679 hat sicherlich Personen geben, die sich mit dem online-Handel auseinandergesetzt haben, zum
680 ersten Mal. Es wird aber trotzdem weiterhin so sein, dass es ein sozialer Anknüpfungspunkt für
681 viele Personen ist. Wenn man jetzt wieder Shoppingcenter aufsucht oder Fachmarktzentren

682 aufsucht, dass das wieder sehr rege besucht wird. Ich hätte jetzt nicht den Eindruck, dass sich
683 die Welt vollkommen verändert hätte. Wo man ein Thema hat, ist natürlich auch, was die
684 Entwicklung in den Innenstädten angeht. Man hat es in den Amerika ja schon seit Jahrzehnten
685 diese Malls die meist außerhalb der Stadt sind. Das ist in Österreich ja auch immer mehr
686 geworden. Von Graz spricht man immer von der Stadt mit der größten Einkaufszentrumsdichte
687 in ganz Europa. Weiß nicht wo das her kommt, oder wie sehr das stimmt. Wir selbst haben ein
688 kleines Einkaufszentrum in Andritz aber es ist nicht so, dass wir da in Graz oder Umgebung
689 große Shoppingcenter halten oder planen würden. Aber natürlich muss man sich überlegen,
690 wenn man sich die Innenstadt jetzt anschaut, wenn sie Graz ein wenig kennen. Wenn sie zum
691 Beispiel über den Bahnhof reinkommen, das ist etwas was seit 20 – 25 Jahren diskutiert wird.
692 Die Annenstraße war früher mal florierend. Man versucht das seit 30 Jahren zu revitalisieren.
693 Da hatte es mal seinerzeit glaub ich von der Benko-Gruppe die Idee gegeben bei der
694 Annenpassage groß etwas hinzubauen. Die Annenpassage war früher auch einmal florierend.
695 Das sind mittlerweile bereits lange leerstehende Gewerberäumlichkeiten.

696
697 I: Das wird eine Herausforderung, diese seinerzeitigen guten Straßen mit Leben zu füllen.

698
699 IP5: Ja, genau. Zum Beispiel der Brühl, ich weiß nicht ob ihnen der Brühl etwas sagt. Das ist ein,
700 würde man sagen, eher ein Herrensneider, ein sehr bekanntes Haus in Graz. Der sperrt jetzt
701 zu. Das war für mich auch, hab ich auch, ist im August verlautbart worden, habe ich letzte
702 Woche erst bekommen. Das ist zum Beispiel auch etwas was einfach zeigt, es wird in Graz die
703 Zugpferde in der Stadt werden weniger. In Graz gibt es den Kastner und Öhler. Wenn es dem
704 nicht mehr gäbe, wäre das Risiko, dass die Innenstadt wirklich vollkommen ausstirbt, was die
705 Gewerbeimmobilien betrifft. Wenn ich jetzt unter Gewerbeimmobilien auch Einkaufszentren
706 verstehe.

707
708 I: Ja diese Tendenz sehe ich in Villach auch. Gewisse Straßen sterben aus. Da besteht natürlich
709 schon ein Riesenproblem, weil nämlich die Mieten nach unten gehen. Weil der Mieter sagt ich
710 gehe auf die andere Straßenseite und zahl dort nur die halbe Miete, weil auf der anderen
711 Straßenseite der Eigentümer sagt, ich verlange deshalb nur die Hälfte um nur keinen Leerstand
712 zu haben.

713
714 IP5: Genau, das ist das gleiche was ich eingangs erwähnt habe, wenn ich jetzt von
715 Wohnimmobilien spreche. Wenn wir jetzt wirklich sagen, gerade am Beispiel von Graz, weil ich
716 das gut kenne. Es wird sehr viel gebaut. Nach meinem Gefühl mehr als an Bedarf besteht.
717 Damit stehen dann eigentlich die Wohnungen in der Stadt leer. Das könnte dazu führen, dass
718 einfach irgendwann einmal einer sagt, ja ich brauche aber einen Mieter. Ich brauche jemanden
719 der dort rein kommt. Deswegen biete ich günstiger an, damit werden die neuen Immobilien
720 vielleicht auch günstiger. Das ist zwar nicht so schön, aber wenn ich halt einfach nur den halben
721 Preis zahle, oder nur einen Drittel des Preises, stellt sich die Frage warum soll ich mir das antun.

722
723 I: Jetzt haben wir schon einiges besprochen, wir sind schon am Ende. Viele Dank. Wäre jetzt aus
724 ihrer Sicht noch etwas wo man sagen kann, dass wäre wichtig zu erwähnen. Speziell mit der
725 Überschrift: Optimierungsmöglichkeiten in Hinblick auf die Besteuerung von
726 Gewerbeimmobilien.

727
728 IP5: Ich glaube da haben wir ja eh vieles schon im Detail besprochen.

729
730 I: Die Steuerreform haben wir, die Körperschaftsteuersenkung, die Konjunktorentwicklung,
731 Finanzierungsüberlegungen, passt auch. Die Abschreibsätze, die unterschiedlichen haben wir
732 besprochen. Sozialversicherung ist kein Thema, würde ich sagen, weil in der GMBH habe ich das
733 Thema nicht und als Einzelunternehmer hab ich das auch nicht, da ich ja sowieso im
734 außerbetrieblichen Bereich bei der Vermietung und der Vermögensverwaltung bin.
735 Verlustverwertungsmöglichkeiten haben wir besprochen. Auch die Verlustvorträge haben wir
736 besprochen. Tax-shield haben wir kurz angerissen. Super. Vielmals Danke und ich wünsch jetzt
737 noch einen schönen Tag.

738
739 IP5: Alles Gute und auf Wiedersehen.

Transkription Interview 6

1 **Interviewpartner 6: DA – Dauer 1 Std. 5 Min. 34 Sek.**

2
3 I: Schönen Guten Tag. Darf ich Ihnen gleich die erste Frage stellen? Welches Alter, welches
4 Geschlecht und welchen Berufsstand haben Sie?

5
6 IP6: Ich bin 55 Jahre alt und männlich. Ich bin Beamter und Vortragender bei Erwachsenen in
7 Bildungsinstituten.

8
9 I: So welche berufliche Erfahrung bringen Sie zum Thema steueroptimale
10 Gestaltungsmöglichkeiten bei Gewerbeimmobilien mit? Also welche berufliche Erfahrung
11 haben Sie?

12
13 IP6: Ich bin neben meinen Tätigkeiten als Vortragender und Beamter auch als Teamleiter der
14 Großbetriebsprüfungen in Salzburg tätig. Weiters bin ich seit 20 Jahren Vortragender im
15 Bereich der Einkommenssteuer.

16
17 I: Vielen herzlichen Dank, kommen wir gleich zur nächsten Frage. Beschreiben Sie mir doch
18 einmal, aus Ihrer Sicht, die Entwicklung von Immobilieninvestitionen in der letzten Zeit, wie Sie
19 das feststellen? Da habe ich eher so gedacht in Richtung Markt und in Richtung, was man so
20 hört und liest.

21
22 IP6: Ja, das ist natürlich eine ganz schwierige Sache. Einerseits sind Immobilien noch immer,
23 meines Erachtens, eine sichere Anlagenform, Immobilien jeder Art einmal sehr groß
24 umschrieben. So ist es egal ob man Geschäftsräume, Wohnräume oder Parkhäuser zu
25 vermieten hat. Also Immobilien sind eine sicherer Anlageform, aber natürlich kommen jetzt in
26 letzter Zeit sehr sehr viele Faktoren dazu. Einerseits in gewissen Regionen überschlagen sich die
27 Grundstückspreise, überschlagen sich die Baukosten. Aber auch Corona trägt sein nötiges dazu
28 bei, weil durch Corona sind Lieferengpässe entstanden wie zum Beispiel Holz, Eisen und Stahl.
29 Immer dann wann Immobilien hergerichtet werden müssen, dann schlägt sich das auch auf die

30 weiteren Herstellkosten nieder. Und jetzt komme ich eigentlich erst zum Thema. Durch diese
31 hohen Preise haben wir jetzt, meines Erachtens, niedrigerer Renditen, weil der Markt nicht alles
32 hergibt. Also umso höher die Preise desto höher muss der natürlich auch sein Mietengelt
33 ansetzen, um seine entsprechende Rendite zu bekommen. Das mag in Toplagen gut sein, da es
34 immer wieder Leute gibt, die bereit sind jegliches Geld auszugeben. Auf der anderen Seite wird
35 es schwieriger in schlechteren Lagen, denn die normalen Leute müssen auch wohnen. Wenn ich
36 jetzt eine Immobilie vermieten möchte, die sehr teuer war und damit sich das ausgeht muss ich
37 beispielweise, sage ich jetzt eine Hausnummer, 2.000 Euro für diese Wohnung oder für dieses
38 Lokal verlangen, aber der Markt gibt das nicht her. Das heißt, es gibt nicht so viel potente
39 Mieter, dann habe ich natürlich das Problem. Das heißt, die Renditen sinkt bzw. ist im Sinken.
40 Trotzdem sind Immobilien noch immer eine sehr sehr gute und eine sichere Anlageform.
41 Vielleicht noch als letzter Satz zu dieser Frage: Nachdem ja das Geld ansonst nichts mehr wert
42 ist, also das bedeutet, wenn ich es aufs Sparbuch lege, bekam man damals noch bis zu 5%
43 Zinsen. Jetzt ist man froh, dass man noch irgendetwas bekommt, wenn nicht eigentlich die
44 Spesen und die Kontoführungsgelte auf den Bankkonten höher sind als die Zinsen. Deswegen
45 ist eine 2%ige Rendite noch immer was wert. Also deswegen bleibt die Immobilie eine sichere
46 Anlageform meines Erachtens.

47

48 I: Deshalb drängen wahrscheinlich auch mehrere dort hin, weil eben die Veranlagung,
49 sozusagen auf anderer Seite schlecht ist.

50

51 IP6: Ja und die Werthaltigkeit der Substanz ist jedenfalls da. Die Immobilie selbst wird nicht
52 weniger wert. Ich habe das eigentlich nur von der Vermieter Seite gesehen, es gibt natürlich
53 auch von der reinen Anlagenform und zum Wiederverkauf. Also wenn man theoretisch mit
54 Häusern spekuliert, das wird nicht weniger wert. Also ich kann mich nicht erinnern, dass
55 irgendwann einmal eine Immobilie, die beim Kauf und Verkauf zumindest den gleichen Zustand
56 gehabt hat, weniger wert worden wäre. Bei anderen Anlagenformen, Aktien, GmbH-Anteile
57 usw. kann man Einbußen in der Substanz haben und diese Gefahr hat eine Immobilie, sagen wir
58 mal so gut wie gar nicht, außer sie haben das Riesenpech, es wird daneben irgendetwas
59 hingebaut. Stelle Sie sich vor, Sie haben ein Haus, dass Sie vermieten und es wird daneben eine
60 Tierkörperverwertung hingebaut. Dann verlieren Sie an wert, aber das ist äußerst selten.

61

62 I: Genau das habe ich auch schon bemerkt. Jetzt haben wir eh schon ein bisschen die Vorteile
63 und Nachteile der Investition in der Immobilie kurz erläutert. Wenn Sie sagen, Sie entscheiden
64 sich in eine Immobilie zu investieren, was für Faktoren haben dann, Ihrer Meinung nach, einen
65 wesentlichen Einfluss auf diese Entscheidung?

66

67 IP6: Also für mich, für mich persönlich jetzt, werden sicher andere Leute andere Meinungen
68 haben, aber für mich persönlich ist die Investition in einer Immobilie dann notwendig sage ich,
69 wenn ich Geld zur Verfügung habe. Unabhängig davon, ob ich mir überhaupt Gedanken mache,
70 ob ich einen guten Mieter habe oder nicht, weil ich einfach keine alternative Anlageform finde.
71 Was habe ich denn? Anleihen kann ich machen. Ok bei den Anleihen bekomme ich in etwa
72 gleich viel heraus, wie ich gehabt habe, aber nur eine ganz eine geringe Verzinsung. Alleine,
73 glaube ich, wenn ich eine Immobilie habe, die leer stehen lasse und nicht „versauen“ lasse und
74 dann wieder verkauf, habe ich da schon, wenn ich Glück habe, sogar ohne Mieter eine höhere

75 Rendite, als wenn ich in andere Anlageformen gehe. Außer ich gehe in Rohspekulative-
76 Anlageformen, da habe ich natürlich ein hohes Risiko. Das habe ich bei der Immobilie nicht. Das
77 heißt für mich ist die Entscheidung, habe ich Geld zur Verfügung oder habe ich kein Geld zur
78 Verfügung.

79
80 I: Würden Sie, auch wenn Sie nicht ausreichend Geld zur Verfügung haben, Banken hinzuziehen
81 und sagen ok, finanzieren?

82
83 IP6: Das ist jetzt eine gute Frage.

84
85 I: Oder würden Sie sagen, nein ich bin so, erst wenn ich das Geld habe, investiere ich
86 überhaupt. So als Faktor, ok dann entscheide ich mich, ich kaufe was.

87
88 IP6: Wenn ich jetzt gleich, ohne viel nachzudenken beantworte mit, ich meine nur wenn ich
89 Geld zur Verfügung habe, oder sagen wir einmal, wenn ich einen bestimmten Anteil an Geld
90 habe. Ich hätte jetzt kein Problem, wenn die Immobilie, sagen wir 300.000 Euro kostet und ich
91 habe 200.000 zur Verfügung, bis zu einem gewissen Grad hätte ich nichts dagegen es fremd zu
92 finanzieren, aber sicher nicht zur Gänze. Da bin ich von meiner Art zu konservativ.

93
94 I: Und wenn Sie sagen, ok Sie entscheiden sich für eine Immobilie. Wie würden Sie diese
95 aussuchen? Mit welchen Kriterien?

96
97 IP6: Also ich würde einfach schauen, was hat die Immobilie, in der Vergangenheit, für
98 Wertsteigerungen gehabt. Das wäre für mich eigentlich das Zentrale. Denn für mich ist der
99 wahrscheinliche Mieter gar nicht so wichtig, sondern die Wertsteigerung dieser Immobilie, das
100 ist für mich das Wichtigste. Das würde ich wahrscheinlich ein bisschen nachschauen im
101 Kaufpreis, Indizes oder in der Zeitschrift im Gewinn. Ich glaube im März oder Mai Ausgabe,
102 darin ist immer ein Spiegel mit den Grundstückspreis- oder Baukostenindex. Ich würde schauen
103 wie sehr die Immobilie in den letzten Jahren gestiegen ist.

104
105 I: Wird wahrscheinlich natürlich dann diese Entwicklung des Kaufpreises natürlich
106 Lagerabhängig sein, vermute ich ganz stark oder weiß ich ja auch.

107
108 IP6: Ja absolut. Wobei man sagen muss, wenn man zum Beispiel, so wie ich in jetzt in Salzburg
109 ist, kann man eigentlich alles kaufen, wenn man Geld hat. Es gibt natürlich ganz exponierte und
110 schlechte Lagen, aber im Grunde gibt es so viele Leute, die nach Salzburg möchten und
111 irgendwann erreicht man auch so einen lucky Punch, auch wenn man es später verkaufen will.
112 Da findet man jemanden der das kaufen möchte, da habe ich keine Angst. Also in diesen guten
113 Destinationen Salzburg, Innsbruck, auch Wien, Graz in gewissen Bereichen, Kitzbühel, brauchen
114 wir gar nicht diskutieren, Vorarlberg, etliche Ortschaften, dort kann man sich eigentlich blind
115 was kaufen, denke ich mir.

116
117 I: Ich denke, Sie denken da Richtung Wohnimmobilien. Würden Sie auch eine Investition in eine
118 Gewerbeimmobilie in Betracht ziehen?

119

120 IP6: Ja, aber da fühle ich mich nicht so wohl dabei, weil ich da den Markt nicht so gut kenne.
121 Man kennt, als Privater, glaube ich, den Markt viel besser von Bekannten und Verwandten oder
122 auch Kindern, weil die ja auch Wohnungen suchen. Man sieht ja, die Situation wie das ist, wenn
123 man Wohn und Nöte hat. Bei Gewerbeimmobilien ist es natürlich viel schwieriger. Man kennt
124 sich nicht aus. Man weiß nicht wer so etwas braucht. Einerseits beim Mieten tut man sich
125 schwer oder beim Vermieten tut man sich schwer, andererseits auch wieder beim Verkaufen.
126 Wer kauft eine Gewerbeimmobilie? Potenzielle Käufer sind da wahrscheinlich viel geringer,
127 aber man muss sagen, wenn man das Glück hat, wird man wahrscheinlich einen größeren
128 Reiber machen können. Aber da fühle ich mich nicht wohl, da ich den Markt nicht kenne.
129

130 I: Vielen Dank. Wenn man sagt, ok es gibt jetzt die Möglichkeit eben direkt in eine Investition in
131 eine Immobilie zu investieren oder indirekt sozusagen, was würden Sie eher bevorzugen bzw.
132 was wäre tendenziell für Sie denkbar? Also direkt unmittelbar, sprich Eigentum erwerben oder
133 indirekt über ein Vehikel, sprich Immobilien AG in einem Phon oder was, was würden Sie eher
134 bevorzugen?
135

136 IP6: Also ich würde eher die direkte Investition bevorzugen, aufgrund dessen das der typische
137 Beamte aus mir herauskommt, der eigentlich wenig risikobereit ist. Ich bin hundertprozentig
138 überzeugt, dass wenn man eine indirekte Investition tätigt, dass das lukrativer sein kann, eben
139 durch die Mischung usw. Mein Problem ist nur, ich habe aus den Erfahrungen und aus meinem
140 Beruf ja mitbekommen, dass an manchen Hebeln dieser Vehikel, sage ich einmal, Schlitzohren
141 waren. Das heißt, manche nehmen das zum Anlass und bereichern sich selbst. Vor dem habe
142 ich ein bisschen Angst. Ansonsten würde ich sagen, diese indirekte Investitionsform wäre sicher
143 von der Rendite her das Schlauste, weil man da eine gute Mischung zusammenbekommt. Man
144 kann sich auch von Spezialisten, grad eben im Bereich Geschäftsräumlichkeiten und Parkhäuser
145 oder wie auch immer, beraten lassen. Ich habe immer ein bisschen Angst, dass da Betrüger am
146 Werk sind. Das ist in der Vergangenheit immer wieder vorgekommen, dass die Gesellschaften
147 ausgelutscht haben und die sich selbst bereichert haben. Da fehlt mir ein bisschen das
148 Vertrauen.
149

150 I: Das heißt zusammenfassend, das Immobilienportfolio ist natürlich bei einem indirekten
151 Vehikel wahrscheinlich besser. Das Wissen der Leute wird wahrscheinlich spezieller sein aber
152 das Risiko wird auch, was Sie angesprochen haben, das da Leute dabei sind, die in Wirklichkeit
153 nur für ihre eigene Tasche arbeiten. Verstehe ich das richtig?
154

155 IP6: Ja.
156

157 I: Alles klar. Vielleicht gehen wir dann gleich zum nächsten Themenblock in Sachen
158 Rechtsformen. Wenn wir sagen wir investieren (...) Ich lese einfach mal die Frage 15 vor.
159 Erzählen Sie mir doch bitte welche Rechtsformenausprägungen Ihnen im Bezug auf
160 Immobilieninvestitionen bekannt sind? Sprich was für Rechtsformen kommen Ihnen da unter?
161

162 IP6: Naja, zuerst einmal als Einzelperson hier zu investieren, dann als lose Zusammenschlüsse
163 quasi, wenn man, das habe ich jetzt gerade in meinen Bekanntenkreis, dass Bruder und
164 Schwester, Geld haben. Die kaufen sich gemeinsam eine Immobilie, in Form einer GesbR, muss

165 man eigentlich sagen. Dann diese ganzen echten Personengesellschaften wie OG und KG, da
166 sehe ich jetzt keinen großen Vorteil darin. Das würde ich jetzt ein bisschen ausklammern. Und
167 dann natürlich in Form von Kapitalgesellschaften, dass man eine GmbH gründet und da drin
168 Immobilien anschafft. Diese Rechtsformen kenne ich halt.

169
170 I: Wo würden Sie eher den Nutzen darin sehen bzw. die Vorteile und Nachteile dieser
171 Rechtsformen?

172
173 IP6: Das ist ein ganz ein schwieriges Thema. Ich bin ja jetzt seit, weiß ich nicht wie lange beim
174 Finanzamt. Weiß ich nicht genau, muss ich immer nachrechnen, ändert sich jedes Jahr. Ich bin
175 jetzt schon 35 Jahre beim Finanzamt und mich begleitet immer dieses Thema, die optimale
176 Wahl der Rechtsform. Oder auch immer wieder bin ich selbst bei Vorträgen dabei, wo man
177 gegenüberstellt, was ist günstiger, Einzelunternehmen oder GmbH, Personengesellschaften oder
178 GmbH. Letztendlich haben wir so viele Faktoren von was das abhängig ist, sodass man gar nicht
179 beantworten kann. Also, da müsste man im Nachhinein einen Echt Fall durchrechnen und nur
180 dann kann man sagen, nur in dem speziellen Fall wäre diese Rechtsform die Günstigere
181 gewesen. Also ich persönlich, wenn ich investieren würde, würde ich als Einzelunternehmer
182 oder gemeinsam mit meiner Gattin halt als loser Zusammenschluss einer GesbR machen, weil
183 ich nicht davon überzeugt bin, dass es in anderen Gesellschaftsformen günstiger ist. Das hat mir
184 die Erfahrung gezeigt. Es gibt Vorteile ja. Es gibt durchaus Vorteile, wenn man das in einer
185 GmbH hat. Die sind eher zivilrechtlicher Art und Weise, Haftungsausschlüsse hat man vielleicht,
186 aber insgesamt muss ich sagen am Ende des Tages, ist das alles eine Kaffeesudleserei und man
187 weiß nicht, ist es das eine oder das andere, deswegen kann ich dazu nicht viel sagen.

188
189 I: Die Haftung haben Sie eh schon kurz angesprochen. Also das heißt, umgekehrt formuliert,
190 auch bei einem großen Immobilieninvestment, sprich bei einer größeren Summe oder
191 mehreren Immobilien würden Sie tendenziell ins Einzelunternehmen investieren bzw. keine
192 Gesellschaft gründen oder keine KG oder OG.

193
194 IP6: Ja ich meine KG oder OG unterscheidet sich da ja nicht so sehr von einer GesbR. Ok KG, da
195 haben wir natürlich den Komplementär und den Kommanditisten, der ein bisschen einen
196 Haftungsausschluss hat, aber ansonsten haben wir da keinen großen Unterschied zum GesbR
197 oder zum Einzelunternehmen. Ich kenne immer wieder das Problem, dass man dann mit der
198 Immobilie was tun will, und man will die Immobilie eigentlich heraus aus der
199 Kapitalgesellschaft. Dann bewirkt dieses herausnehmen aus der Kapitalgesellschaft, sprich man
200 muss es ja entweder heraus verkaufen, denn es gibt da ja keine Entnahme da, wenn du etwas
201 anderes tun willst. Dann bewirkt das eine Versteuerung und es bewirkt das, beispielweise was
202 die Vergangenheit gezeigt hat, eine andere Beurteilung. Stellen Sie sich vor Sie haben bereits
203 eine Immobilie und diese Immobilie ist Altvermögen und jetzt stellen Sie sich nur vor, Sie
204 bringen diese Immobilie ein in eine GmbH. Damit haben wir automatisch einen Tausch, nach
205 614 P EstG, sprich ich habe in der GmbH eine Anschaffung drin. Das heißt ich qualifiziere dieses
206 Wirtschaftsgut Altvermögen automatisch in ein Wirtschaftsgut Neuvermögen um und das ist
207 unwiederbringlich. Das gilt jetzt für die Alten, die man schon hat, wenn die zum Beispiel eine
208 Immobilie geerbt haben. Da haben sie den Charakter des Altvermögens schon verloren.
209 Umgekehrt, wenn Sie als Einzelperson diese Immobilie jetzt nehmen, die haben Sie nicht

210 anschaffen müssen, die haben Sie nicht investiert und Sie vermieten die, die kann man immer
211 wieder verkaufen und die bleibt immer wieder Altvermögen, zumindest teilweise vorhanden.
212 Auch wenn Sie es über drei Ecken weiterschicken bleibt das Vermögen Altvermögen. Da gibt es
213 so viele Facetten und nachdem es nicht absehbar ist, was wirklich das Günstigere ist, würde ich
214 den Weg in eine GmbH eher meiden.

215
216 I: Ok. Die aktuelle Steuerreform, die jetzt gerade in den Startlöchern steht, würde Ihre
217 Rechtsformwahl auch nicht beeinflussen. Ich denke jetzt nur an Körperschaftssteuerreduktion
218 bzw. Tarifänderung.

219
220 IP6: Nein, würde auch nicht. Es ist wohl wahr, dass man in der Zeit hier a günstigere
221 Besteuerung hat, aber ich habe natürlich auch andere Steuern. Ich muss eine bringen in die
222 GmbH. Natürlich, wenn ich eine existierende GmbH habe und da drin schon in der GmbH kauf,
223 fällt einmal Grunderwerbssteuer an und wenn ich selbst kauf fällt auch einmal die
224 Grunderwerbssteuer an. Da habe ich kein Vor- und kein Nachteil. Nur wenn ich eine
225 bestehende als Einzelunternehmen oder als natürliche Person habe und eine bring in die GmbH
226 dann habe ich wieder das Problem einer Grunderwerbssteuer. Ja, die laufende Besteuerung ist
227 in der GmbH günstiger, aber es ist da drinnen gefesselt dieses Wirtschaftsgut. Ich für meinen
228 Teil würde höhere Steuern in Kauf nehmen, damit ich dieses Vehikel leichter transportieren
229 kann, dieses Grundstück. Das ich es eventuell meiner Tochter schenken kann oder wie auch
230 immer. Sie haben vollkommen recht, ich weiß was sie jetzt für Zweifel haben, aber es kann auch
231 anders günstiger sein. Wenn ich fünf Immobilien hab, in einer GmbH und ich möchte diese fünf
232 Immobilien übertragen beispielsweise, dann brauche ich ja nur meine GmbH Anteile
233 herschenken. Dann hat meine Tochter oder mein Sohn nämlich, indirekt dann, die ganzen
234 Immobilien. Da haben Sie schon recht, wenn Sie an sowas denken, aber für mich ist am Ende
235 des Tages das nicht absehbar, dass das wirklich besser ist, deshalb würde ich eher im privaten
236 Bereich bleiben.

237
238 I: Wenn wir Richtung Verluste gehen, wenn wir sagen, wir denken jetzt da nochmal in
239 Rechtsformen einfach, diese Verlustnutzungsstrategien, wenn man sagt, man hat Verluste. Wo
240 würden Sie eher sehen, dass die Verluste besser aufgehoben sind, im Einzelunternehmen, KG
241 oder GmbH?

242
243 IP6: Ja, das ist wohl eindeutig, dass das im Bereich von Kapitalgesellschaften oder im
244 Betriebsvermögen von Personengesellschaften. Ich meine, da muss man ein bisschen
245 unterschieden, als Privater bekommt den Verlust nur zum Teil weiter sage ich jetzt mal, ich
246 werde noch gleich was dazu sagen, aber wenn ich jetzt nur Verluste habe, ist es natürlich in der
247 GmbH günstiger. In einer normalen Personengesellschaft bringt es mir auch nichts, denn ich
248 wäre dann eine vermögensverwaltende Personengesellschaft, die ja quasi Einkünfte aus
249 Vermietung und Verpachtung hat. Die haben das gleiche Problem mit dem Verlust, wie der
250 Einzelunternehmer. Also da ist es sicher besser in eine GmbH drinnen, aber da reflektiere ich
251 auch immer ein bisschen meine Person. Ich sehe Ihre Fragstellung jetzt auf mich gerichtet. Ich
252 bin Beamter, ich habe ein fixes Einkommen und ich bin Vortragender, habe noch ein
253 Einkommen dazu. Das heißt ich habe sehr hohe, positive Einkünfte in Summe und wenn ich
254 jetzt Vermietungen dabei habe die negativ sein, dann werden die wahrscheinlich nicht so

255 negativ sein, dass insgesamt ein Verlust überbleibt. Insofern geht der Verlust nicht verloren. Er
256 würde nur dann verloren gehen, wenn insgesamt ein Verlust überbleibt. Das ist genau das, was
257 ich sage, da muss man wirklich genau in Detail schauen, wie ist ein jeder aufgestellt. Man kann
258 das nicht über einen Kamm scheren. Derjenige der beispielsweise nur ganz geringe Einkünfte
259 hat, sagen wir mal 15.000-20.000 Euro im Jahr, der läuft in die Gefahr, mit mehreren
260 Immobilien insgesamt einen Verlust zu erwirtschaften und den Verlust nicht weiterzubringen.
261 Da brauchen wir gar nicht diskutieren, dass da, in der GmbH, dass viel besser wäre, weil
262 aufgrund dieser Einkünfte Transformation, immer gewerbliche Einkünfte und ich habe immer
263 einen Verlustvertrag.

264
265 I: Genau das ist jetzt eigentlich schon ein bisschen die Antwort. Die steueroptimale Rechtsform
266 zu finden, ist aus Ihren Ausführungen heraus natürlich enorm schwer, weil es von vielen
267 Faktoren abhängt, so verstehe ich das.

268
269 IP6: Genau.

270
271 I: Individuell festzustellen, wohin will ich. Wahrscheinlich denke ich einmal, wird es bei Ihnen
272 notwendig sein zu sagen, was für einen Zeithorizont habe ich, diese Immobilie zu nutzen. Will
273 ich es verkaufen oder ist es eher ein Spekulationsobjekt und danach, verstehe ich richtig, sollte
274 man die Rechtsform eben richtig wählen.

275
276 IP6: Es müssen viele Eckpunkte bekannt sein, damit ich optimal die Gesellschaftsform wählen
277 kann. Genau so wie Sie es gesagt haben. Wenn einiges einfach unklar ist, weil man sagt, ja ich
278 schaue einmal, vermiete ich und wenn es nicht so gut läuft, kann ich es wieder verkaufen, habe
279 ich ja nichts verloren. Wenn das alles so ein bisschen sitzt, dann weiß man gar nicht wo die
280 Reise hin gehen soll, dann glaube ich ist es richtig schwer das einzugliedern und das lässt dich
281 erst nachträglich letztendlich feststellen, was das das Günstigste oder wäre die andere
282 Gesellschaftsform günstiger gewesen.

283
284 I: Alles klar, sage ich Dankeschön. Und wenn wir jetzt zum Hauptthema kommen, eigentlich die
285 Besteuerung, erzählen Sie mir doch bitte aus Ihrer Sicht, welche Faktoren den
286 Vermögensaufbau bei so einen Immobilieninvestment wesentlich beeinflussen.

287
288 IP6: Die Frage verstehe ich jetzt eigentlich nicht.

289
290 I: Wenn ich sage, ich denke jetzt in die Richtung, ich kaufe eine Immobilie, will damit Vermögen
291 aufbauen. Was hindert mich rasch mein Vermögen aufzubauen? Das können natürlich die
292 Wertschwankungen sein am Markt, das haben wir eh schon besprochen, aber natürlich andere
293 Faktoren auch. Was hindert mich am Vermögensaufbau? Ist einerseits die Steuer
294 wahrscheinlich, auf der anderen Seite wahrscheinlich, vermute ich auch, der durchsetzbare
295 Preis am Markt. Wie viel kann ich verlangen? Und gibt es vielleicht noch andere beeinflussende
296 Faktoren aus Ihrer Sicht?

297
298 IP6: Da fällt mir gar nicht viel dazu ein, weil ich denke mir eine Immobilie wird nicht gekauft wie
299 ein Fahrrad. Muss ich direkt nachdenken. Bei einer Immobilie überlegt man ja, das ist kein

300 Schuss aus der Hüfte. Man überlegt. Wenn man die kauft, hat man die Anschaffungskosten.
301 Man überlegt, wenn ich die vermiete, dann habe ich da diesen Mietpreis. Man überlegt, ich
302 habe dafür auch Steuern zu bezahlen. Deswegen ist das eigentlich für mich ja schon eine
303 Vorfrage. Das heißt ich kaufe wahrscheinlich keine Immobilie, ohne auch solche Überlegungen
304 zu haben. Natürlich habe ich zuerst gesagt, wenn man Geld hat, kauft man sich eine Immobilie,
305 die wird immer was bringen. Aber auch da überlege ich mich, wenn ich es jetzt nicht vermiete,
306 brauche ich keine Steuern zahlen. Jetzt überlege ich mir gerade was dafür hinderlich sein kann.
307 Wenn ich jetzt nur den Fall 1 jetzt überlegen, ich kaufe und irgendwann verkaufe ich es wieder.
308 Ich lasse es einfach unvermietet, ich will mir das mit einem Mieter nicht antun. Ich lass es
309 unvermietet, ich sehe es als reines Spekulationsgeschäft.

310
311 I: Dann wäre es steuerlich wahrscheinlich anders zu behandeln. Ohne Mieteinnahmen würde
312 die Finanz wenig Interesse daran wahrscheinlich haben.

313
314 IP6: Ja ich meine, da wäre dann gar nichts. Wenn ich es nicht vermiete, dann habe ich gar keine
315 Einkunftsquelle.

316
317 I: Sozusagen nur die Spekulation auf die Wertsteigerung bleibt zum Schluss über. Verstehe ich
318 das richtig?

319
320 IP6: Ja, ja genau. Und da, wenn ich auf Ihre Frage zurückdenke, was hindert den
321 Vermögensaufbau. Das muss irgendwie eine höhere Gewalt her, da fällt mir gar keine
322 Unabwägbarkeit ein, keine besondere. Da muss echt etwas passieren, was richtig Arges. Das da
323 dieses Viertel umgewidmet wird, dass da die Immobilie durch irgendeine Naturkatastrophe
324 zerstört wird. Mehr fällt mir dazu gar nicht ein. Vielleicht denke ich da ein bisschen zu kurz,
325 aber mehr fällt mir dazu nicht ein.

326
327 I: Wenn wir sagen, welche Finanzierungsformen sind denn denkbar, um in eine Immobilie zu
328 investieren und welche Auswirkungen hätten die dann danach?

329
330 IP6: Ja die Finanzierungsformen für mich (...) Eigenmittel, Fremdmittel (...)

331
332 I: Genau Eigenmittel Fremdmittel. Das heißt für Sie ist das Thema Crowdfunding oder sage ich
333 einmal, diese modernen Finanzierungsformen eher kein Thema.

334
335 IP6: Ja das wollte ich gerade sagen. Da gibt es ja auch Leasing Formen, wo man dann noch
336 herauskauft. Nein das ist für mich kein Thema, weil für mich da ein zweites Risiko da ins Spiel
337 kommt. Mein Gott na, ich habe in meiner beruflichen Tätigkeit so viel gesehen. Ein Beispiel
338 Fremdwährungskredite waren früher mal sehr beliebt bei Immobilien. Nicht nur zum
339 Vermögensaufbau, sondern auch für den normalen Häuserbau. Ich kann Ihnen nur sagen, ich
340 habe so viele Leute mit Tränen in den Augen gesehen, die alles verloren haben. Ich habe ein
341 paar gesehen die richtig viel genommen haben, aber viel viel mehr die richtig viel verloren
342 haben und davon bin ich geprägt. Sie haben Fremdwährungskredite aufgenommen und die
343 waren ja nicht einmal zum zurückzahlen, die waren Endfällig. Aber der Kurs hat sich verändert
344 und jetzt am damaligen Stand wären sie nicht zum Zurückzahlen gewesen, aber die Sicherheit

345 hat dann nicht mehr ausgereicht. Denn aus einer Fremdfinanzierung, wo man quasi 200.000
346 Euro gebraucht hat, hat sich der Kurs so verändert, dass plötzlich 300.000 Euro draus geworden
347 sind. Es war eh nicht zum Zurückzahlen, aber die Sicherheit hat nicht mehr ausgereicht und
348 deswegen hat die Bank dann den Kredit fällig gestellt. Und der hat mit einem Schlag, ich kann
349 Ihnen sogar eine Unterlage zeigen, hat der von einem Tag auf den anderen Tag, ich glaube
350 15.000 Euro, nur durch die Kursveränderung von dem einen Tag auf den anderen, verloren.
351 Und doch bin ich geprägt. Ich sage es reicht sich mit der Immobilie auseinanderzusetzen. Ich bin
352 sehr konservativ in der Finanzierung. Wir haben ein Haus umgebaut und auch da bin ich auch
353 sehr konservativ.

354

355 I: Mit Fix Zins oder ohne?

356

357 IP6: Gesplittet. Wir haben zwei Kredite da, einen mit Fix Zins und einen mit variablem Zins.

358

359 I: Ja das ist eh schon ein bisschen meine Antwort. Das heißt eher das bevorzugend, das man
360 sagt, man geht in die sichere Variante und wenn wir jetzt zur nächsten Frage kommen und
361 sagen, die unterschiedlichen Steuerbelastungen beim Kauf einer Immobilie, jetzt sehe ich das
362 wieder aus Sicht Steuerbelastungen Einzelunternehmer KG GmbH, gibt es da welche, wenn ja
363 welche, nur Richtung Kauf gedacht.

364

365 IP6: Also meines Erachtens nicht, wenn Sie mich das jetzt fragen. Grunderwerbssteuer fällt
366 überall an (...)

367

368 I: Ja, genau und die Grundbuchseintragung wahrscheinlich.

369

370 IP6: Ja, wobei das ja keine Steuer ist, glaube ich.

371

372 I: Eine Gebühr.

373

374 IP6: Ja eine Gebühr eher ja. Aber Sie haben recht, also wenn das als gesamtheitliche Abgabe
375 sehen irgendwie, dann gehört die Eintragungsgebühr ins Grundbuch, momentan glaube ich 1,1.

376

377 I: Glaube ich auch, wird stimmen. Beim Kauf sozusagen keine Unterschiede. Bei der Vermietung
378 selber, da werden natürlich in der Steuerbelastung Unterschiede sein, abhängig davon wo ich
379 investiere.

380

381 IP6: Ja, da haben wir mehrere Unterschiede. Erstens einmal Gesellschaftsform anhängige
382 Unterschiede. Eben die Steuerbelastung an sich, bei der GmbH. Anderer Steuersatz wie
383 Einzelunternehmen und Personengesellschaft, die noch Tarif das versteuern müssen und in
384 manchen Bereichen habe ich halt, in betrieblichen Bereich andere, muss ich gerade schauen
385 was übergeblieben ist, bei anderen steuerlichen Behandlungen. Es ist nicht mehr viel
386 übriggeblieben, weil auch in einer GmbH, wenn ich zum Beispiel für Wohnzwecke vermiete,
387 habe ich nur 1,5% AFA und als natürliche Person auch 1,5% AFA. Den Unterschied habe ich
388 beispielweise, ich vermiete in der GmbH Geschäftsräumlichkeiten, bringe ich da 2,5% AFA

389 zusammen, in der V&V trotzdem nur 1,5% AFA. Also wir haben ein paar kleinere Unterschiede
390 in der Einkünfteermittlung, so muss man es eigentlich sagen.

391

392 I: Gibt es noch andere Unterschiede jetzt? Ich denke jetzt in Richtung Reparatur usw.?

393

394 IP6: Naja da glaubt man mir eigentlich nicht immer, Instandhaltungen gibt es eigentlich bei
395 beiden. Instandsetzungen gibt es auch bei beiden. Denn das was §28 Absatz 2 für den
396 Vermieter im privaten Bereich ist, also in der V&V, das ist §4 Absatz 7 im betrieblichen Bereich.
397 Da haben wir das gleiche mit den Instandsetzungen auf 15 Jahren, dass verkennt man in der
398 Praxis oft, da glaubt man das gibt es nicht. Aber in §4 Absatz 7 ist im Grunde das gleiche,
399 Passwortgleich, abgebildete §28 Absatz 2. Also insofern gibt es da, jetzt fällt mir auf die schnelle
400 überhaupt kein Unterschied ein.

401

402 I: Genau. Also ich habe jetzt eher so in die Richtung Erhaltung gedacht. Ist es nicht so, dass der
403 Erhaltungsaufwand im Prinzip im gewerblichen sprich im betrieblichen Bereich dann etwas
404 anders gehandhabt wird als §28 2 im außerbetrieblichen.

405

406 IP6: Nein, also da täuscht man sich eben, denn Erhaltungsaufwand splittet sich ja in
407 Instandhaltung und in Instandsetzung.

408

409 I: Ja genau.

410

411 IP6: Der Instandhaltungsbegriff ist im betrieblichen und privaten das Gleiche. Bei der
412 Instandsetzung habe ich eigentlich das Gleiche, ich habe auch, wenn ich eine Wohnimmobilie in
413 einer GmbH drin und ich muss sämtliche Fenster austauschen, was ein typischer
414 Instandhaltungsaufwand ist, dann ist dieser Aufwand auch auf 15 Jahren zu verteilen.

415

416 I: Und bei einer Gewerbeimmobilie das Gleiche?

417

418 IP6: Nein, bei einer Gewerbeimmobilie nicht, aber da haben wir einen sofort Aufwand. Aber da
419 haben wir gleichlaufend in der V&V auch sofort Aufwand. Also wir haben hier keine
420 Unterschiede (...). Ok, Ihre Frage war ein bisschen anders, ich habe es falsch verstanden. Also,
421 wir haben in der Rechtsform keine Unterschiede, aber wir haben natürlich im Objektbereich
422 Unterschiede. Wenn es eine Wohnimmobilie ist müssen wir es auf 15 Jahre verteilen und wenn
423 es eine Gewerbeimmobilie ist dann ist eine sofort Abschreibung.

424

425 I: Ok, jetzt habe ich mein Rechtsbild wieder zurechtgerückt, genau. Fällt Ihnen sonst noch
426 irgendwas ein, wo man sagen kann, die Steuerbelastung, speziell bei der Vermietung als
427 solches, ändert sich jetzt noch in irgendeiner Form, abhängig von der Rechtsform?

428

429 IP6: Ja, was mir jetzt noch einfällt auf die Schnelle, sehen Sie es ist lustig, wenn man ein
430 bisschen drüber nachdenkt, fällt einen dazu etwas ein. Die Umsatzsteuer kann natürlich auch
431 ein Thema sein und an sich haben wir ja gleiche Umsatzsteuersätze, aber überlegen wir einmal,
432 ich tue nur mal laut nachdenken. Sie haben 5, nein das ist zu viel, machen wir 2, dass ist
433 leichter. Sie haben 2 Immobilien in einer GmbH drin und überschreiten mit Ihren

434 Miteinnahmen die Kleinunternehmergrenze, dann müssen Sie natürlich mit Ust vermieten.
435 Beim Höchstverbraucher bleibt die Ust ja hängen. Also insofern ist das für den
436 Letztverbraucher, der diese Wohnung mietet, ist es in der Tat ein Aufwand. Wenn Sie jetzt aber
437 das im privaten Bereich machen, mit Ihrer Gattin zum Beispiel zusammen und Sie kaufen die
438 erste Immobilie 60 40 Mann Frau und die zweite Immobilie 40 60 Mann Frau, dann haben Sie
439 zwei GesbR. Jede GesbR ist eine eigenes Umsatzsteuerobjekt. Das heißt, Sie haben bei jedem
440 die Möglichkeit, so Sie nicht bei diesem einen Objekt die Kleinunternehmergrenze
441 überschreiten, in die Kleinunternehmerregelung hineinzugehen oder nicht.

442
443 I: Das heißt, man könnte eigentlich mit dem Modell mehrere Wohnungen kaufen, jeweils mit
444 unterschiedlichen Beteiligungsverhältnissen und könnte dort jeweils, entsprechend diesen
445 Beteiligungsverhältnissen die Kleinunternehmergrenze ausnutzen.

446
447 IP6: Ja genau.

448
449 I: Also zwei Wohnungen 40 60 zählen wir zusammen und zwei Wohnungen 60 40 umgekehrt,
450 würde dann auch in diesen Topf zusammengezählt werden.

451
452 IP6: Genau so muss man das sehen. Sie brauchen nur ganz klar Beteiligungsverhältnisse. Sobald
453 Sie Beteiligung an eine Wohnung mit, nehmen wir an 50 50, die kaufen sich alle Wohnungen
454 mit 50 50, drei Wohnungen, dann ist das eine Gesellschaft nach bürgerlichen Recht quasi, die
455 steuerliche Zwecke. Haben Sie jetzt aber bei einer Wohnung 49 51, bei der nächsten 50 50 und
456 bei der anderen 51 49, was ja eigentlich für die Zuteilung keinen Unterschied macht, denn der
457 eine Prozent macht ja nichts aus, dann haben Sie unterschiedliche Umsatzsteuerobjekte und da
458 kann passieren, dass Sie schon ein bisschen was herausholen können oder was überlegen. Halt
459 dann, wenn man fertig sanierte oder gut erhaltende Immobilien kauft, wo man dann nicht, für
460 Erhaltungsaufwendungen einen Vorsteuerabzug braucht, dann kann natürlich man hier
461 steuerfrei vermieten und dann hat man natürlich mehr Einnahmen.

462
463 I: Im Prinzip der gleiche Preis und ich muss die Umsatzsteuer dem Finanzamt nicht abliefern.
464 Geht das?

465
466 IP6: Ja genau. Allerdings muss man sagen, bei den Aufwendungen natürlich auch,
467 Bruttoaufwendungen. Also es springt ja nur der Unterschiedsbetrag heraus, denn man hat ja
468 Aufwendungen auch möglicherweise. Hin und wieder muss auch ein Installateur kommen, der
469 die Verstopfung behebt, der schickt Ihnen dann eine Rechnung, bei der Sie nicht
470 Vorsteuerabzugsberechtigt sind, dass muss man natürlich mit sehen. Es ist nicht nur die
471 Einnahme per se, sondern man muss natürlich Einnahme und Ausgabe im Zusammenhang
472 sehen quasi.

473
474 I: Genau. Wenn ich dann zur nächsten Frage kommen darf, wenn wir sagen, da gibt es ja
475 permanente Unterschiede. Also diese permanenten Unterschiede in diesem
476 Besteuerungsregimes, Einkommenssteuer und Körperschaftssteuer. Sehen Sie da welche,
477 speziell im Hinblick auf Veräußerung von Immobilien, wenn wir sagen, wir verkaufen eine
478 Gewerbeimmobilie in privaten als auch im betrieblichen Bereich in der GmbH?

479

480 IP6: Ja, also wenn das jetzt im privaten Bereich ist (...) das ist jetzt schwierig, weil da sind wir
481 jetzt richtig in der ImmoEst drin. Das ist schon wie eine wissenschaftliche Arbeit. Also da muss
482 man jetzt natürlich sagen, verkaufen wir eine Immobilie, die wir schon lange besessen hat,
483 sprich gibt es die Möglichkeit des sogenannten Altvermögens. Dann muss man das einmal im
484 außerbetrieblichen Bereich, also das ist die bloße Vermögensverwaltung, einmal bejahen. Es
485 kann sein, wenn es Altvermögen ist, dann kann ich diese Pauschbesteuerung, mit diesen 86%
486 Pauschale Anschaffungskosten haben. Auch wenn sie schon länger vermietet wurde, also auch
487 das geht. Also das ist jetzt ein richtiges Ding. Es kann aber sein, dass es gar nicht mehr so ist,
488 weil ich ja jetzt zum Vermieten angefangen hab und ich fiktive Anschaffungskosten ansetze.
489 Also habe ich eine sogenannte gespaltene Betrachtungsweise. Also des müsste man fast
490 aufzeichnen wie viele Möglichkeiten es gibt. Das ist einfach irre jetzt.

491

492 I: Da haben wir jetzt den privaten Bereich, ga.

493

494 IP6: Ja, im privaten Bereich gibt es alle Möglichkeiten, die man sich vorstellen kann. Man hat
495 aber die Möglichkeit hier, als zweiten Bereich, entweder diese flat tax von 30% in Anspruch zu
496 nehmen oder auch eventuell den Tarif hinein zu optieren, wenn man sonst keine Einkünfte
497 mehr hat.

498

499 I: Das des eventuell günstiger wird. Und wenn wir jetzt in den betrieblichen Bereich switchen
500 und sagen, ok jetzt veräußern wir da so eine Gewerbeimmobilie?

501

502 IP6: Ja dann wird es eigentlich schwieriger. Jetzt bleiben wir beim Einzelunternehmen noch im
503 betrieblichen Bereich. Da ist für alle Gewinnermittlungsarten das Gebäude, mit nur ganz
504 wenigen Ausnahmen, das Gebäude immer Neuvermögen. Das heißt, das Gebäude ist
505 steuerverfangen. Da habe ich gar keine Möglichkeit des Altvermögens und beim Grund und
506 Boden, der kann Altvermögen sein, insbesondere bei einem Bilanzierer oder bei einem § 4 Abs.
507 3 Ermittler, kann der Altvermögen sein. Aber auch hier habe ich die Möglichkeit mit 30% zu
508 besteuern oder in den Tarif hineinzugehen. Und das gleiche gilt auch für diese
509 Personengesellschaften. Denn da haben wir Finanzbündeltheorien dort und wir haben
510 beteiligte natürliche Personen. Eigentlich das Gleiche, was ich bei Einzelunternehmen
511 Betriebsvermögen gesagt hab. Im Bereich der GmbH (...) da gibt's ja auch was. Bleiben wir bei
512 den Körperschaften. In der GmbH haben wir im Grunde noch immer Neuvermögen, das heißt,
513 wir haben bis auf wenige Ausnahmen keine Altvermögen, sondern immer Neuvermögen. Also
514 die Möglichkeit des Altvermögens, nur ganz eingeschränkt und wir haben eigentlich gar
515 überhaupt keine Möglichkeit aus dem Tarif der GmbH herauszukommen.

516

517 I: Das heißt, die volle Steuerlast und wenn ich das Geld in meiner Brieftasche haben will, dann
518 noch einmal zusätzlich die KESt wahrscheinlich.

519

520 IP6: Genau. Da wollte ich noch etwas dazu sagen. Wir haben die erste Besteuerungsebene mit
521 der KÖSt, aus der ich nicht herauskomme. Bei einem Einzelunternehmen und bei einer
522 natürlichen Person schon. Wenn ich günstige Konstellationen habe in dem Jahr, das schaffe ich
523 in einer GmbH nicht und wie Sie richtig sagen, die zweite Besteuerungsebene haben wir

524 eigentlich bei dieser ganzen Fragestellung überhaupt noch nicht beachtet. Das ist mir
525 ausgefallen, da haben Sie mir ein bisschen auf die Sprünge geholfen, aber das stimmt natürlich,
526 die zweite Besteuerungsebene müssen wir uns ja auch noch einmal anschauen. Denn aus der
527 GmbH herauskommen muss ich ja auch und dann habe ich eine Belastung auch nochmal von 27
528 ein halb %.

529
530 I: Das heißt zusammenfassend, aus der Sicht der Veräußerung ist die GmbH ein schlechtes
531 Vehikel.

532
533 IP6: Ja und nein, es kommt jetzt drauf an. Aus der Sicht der echten Veräußerung ja.
534

535 I: Darf ich kurz einmal springen, weil Sie ja auch früher gesagt haben, in betrieblichen Bereich,
536 die Option in dem Tarif, das wäre ja eine Möglichkeit statt dieser 30% ImmoEst, das heißt, mit
537 allen Tarifvergünstigungen, auch 60, tot und erwerbsunfähig.

538
539 IP6: Stimmt, da heißt, bei Betriebsaufgabe oder Betriebsveräußerung, genau §37 Absatz 5 EstG
540 ist das. Das heißt, wenn ich in den Tarif gehe, habe ich die Möglichkeit eine Hälfte Steuersatz
541 was ich auch noch vergessen hab, vergessen wir nicht im betrieblichen Bereich auch, das gilt
542 auch für die vorherigen Fragen, mit den laufenden Einkünften und so. Gewinnfreibetrag dürfen
543 wir nicht vergessen, denn die Begünstigung haben wir auch.

544
545 I: Die wirkt sich auch auf die Steuerlast als solches.

546
547 IP6: Genau. Und wenn wir keinen §37 Absatz 5 haben im Bereich der Veräußerung, den
548 Gewinnfreibetrag bekommt man trotzdem, auch für die sondersteuersatzbegünstigten
549 Einkünfte.

550
551 I: Und wenn man sagt, halber Steuersatzes, würde sich das auch auf die ImmoEst auswirken?
552 Das habe ich jetzt gar nicht durchgedacht.

553
554 IP6: Nein, entweder ImmoEst 30% quasi oder Tarif und wenn ich eine begünstigte
555 Betriebsabgabe habe laut §37 Absatz 5, dann der halbe Tarif.

556
557 I: Das heißt, es wäre bei Altvermögen eigentlich der halbe Tarif der idealste Fall. Sprich
558 Altvermögen, ich könnte, so wie Sie gesagt haben, beim Grundstück eigentlich sagen das
559 Grundstück ist 100.000 Euro wert, ich hätte die Pauschalen Ausgaben, darf ich die noch
560 abziehen und dann den halben Tarif.

561
562 IP6: Ja das könnte eine sehr günstige Variante sein.

563
564 I: Also als Steuersparmodell sozusagen oder als steuerschonende Idee.

565
566 IP6: Ja, Sie haben natürlich recht, der halbe Tarif wird immer günstiger sein als die 30%.

567

568 I: Ja genau, das ist eigentlich die Überlegung. Zusammenfassend, wenn ich es schaffe in den
569 halben Tarif zu kommen, das geht ja nicht immer und laufend, ist es besser. Umgekehrt die 30%
570 sind dann besser, weil die GmbH ungünstiger ist, wenn ich bis zum Ende das Geld in meiner
571 Brieftasche haben will. Wenn Sie jetzt so nachdenken, in Ihren Bereich, wenn Sie jetzt an
572 Optimierungsmöglichkeiten denken, um die Steuerlast zu senken, was würde Ihnen da
573 einfallen?

574
575 IP6: Ah, da gibt es ja diese Bauherr Modelle. Ich weiß nicht, ob Sie sich damit schon
576 auseinandergesetzt haben. Ich noch nicht sehr intensiv, muss ich dazu sagen.

577
578 I: Ein bisschen. Ist zwar nicht ganz mein Thema, sage ich einmal, bei meiner Masterarbeit, aber
579 wie gesagt, man könnte wahrscheinlich eine eigene Masterarbeit über die Bauherr Modelle
580 schreiben.

581
582 IP6: Ja, also die Quintessenz aus dem Ganzen ist ja, dass ich irgendein sanierungsbedürftiges
583 Gebäude kaufe und diese Gebäude dann saniere, und für diese Sanierungen kann ich unter
584 Umständen eine beschleunigte AFA bekommen. Das bedeutet, ich schreibe auf 15 Jahre ab, ich
585 habe einen hohen Aufwand, bringe wahrscheinlich gar keine Überschüsse zusammen, habe
586 immer Verluste und hole mir Teile von der Lohnsteuer zurück. Der Vorteil bei dieser Geschichte
587 ist, dass ich diese beschleunigte Abschreibung, wie sie heißt, für eine Prognoserechnung, für die
588 Liebhaberei beurteilend umrechnen muss auf 1,5% AFA. Das heißt, trotz laufender Verluste,
589 komme ich nicht in die Gefahr der Liebhaberei. Oder natürlich, wenn es mit der normale
590 1,5%ige AFA auch nicht positiv wird, nur dann würde ich in eine Liebhaberei kommen. Das wäre
591 eigentlich so das richtige Modell, wenn man sagt, man investiert. Man muss natürlich was tun,
592 man muss sanieren.

593
594 I: Und entsprechend Einkünfte haben wahrscheinlich, denn ohne die wird es auch keinen
595 Vorteil bringen.

596
597 IP6: Ja genau. Da holt man sich halt eine Steuer zurück, das würde mir einfallen, aber viel mehr
598 (...)

599
600 I: Das man sagt, irgendwo einen Bereich wo Sie gesagt haben, dass hat man eigentlich gut
601 gemacht das man das so oder so gelöst hat, das reduziert doch die Steuerlast. Oder aus Ihrem
602 Vortragsbereich, wo man sagt, ah da habe ich ein Beispiel gebracht, schauts so könnte man die
603 Steuerlast reduzieren. Durch irgendeine Gestaltung, welche auch immer.

604
605 IP6: Jetzt muss ich nachdenken auch noch. Das sage ich bei Vorträgen ganz oft, aber jetzt fällt
606 mir nicht ein, dass ist ja das Problem. Ich sage so oft, passts auf auf das, weil wenn ihr es nicht
607 so machts, habt ihr ein Problem.

608
609 I: Wenn Sie sagen, Sie kaufen eine Immobilie, würde Sie dann einen Share Deal oder einen Esset
610 Deal bevorzugen. Was wäre für Sie die sinnvollere Variante? Das man sagt, es gibt schon in der
611 GmbH die Immobilie, ich kaufe die Shares oder ich kaufe wirklich die Esset da raus. Was würden
612 Sie als Käufer bevorzugen?

613
614 IP6: Ich weiß gar nicht, ob ich das jetzt beantworten kann. Das ist so schwierig. Jetzt nehme ich
615 einfach eine momentane Situation. Es gibt jemanden, der hat ein Gebäude in einer GmbH drin
616 und ich habe entweder die Möglichkeit mir die GmbH Anteile zu kaufen oder ich habe die
617 Möglichkeit die Immobilie aus der GmbH herauszukaufen.
618
619 I: Ja genau. Das wäre konkret die Frage.
620
621 IP6: Jetzt überlege ich gerade was ich machen würde. Und es wäre die Wahl, beide Varianten
622 biete ich dir an.
623
624 I: Richtig.
625
626 IP6: Ich glaube trotzdem, dass ich das Asset nehmen würde (...)
627
628 I: Weil dann der volle Kaufpreis da wäre, gar keine Frage, weil das lege ich dann auf den Tisch.
629 In Wirklichkeit schreibe ich die stillen Reserven dann ab eigentlich. Hingegen zum Share, da
630 übernehme ich dann die Anteile der Gesellschaft.
631
632 IP6: Ja da hat man aber auch die entsprechenden Anschaffungskosten. Wenn jetzt diese
633 Gesellschaft, nur aus dieser Immobilie besteht, dann werde ich für diesen Kapitalanteil
634 entsprechend viel zahlen müssen.
635
636 I: Und wenn ich den finanzieren muss, da hätte man glaube ich schon einen Unterschied drin.
637
638 IP6: Jaja, also Finanzierungskosten bringen mich steuerlich nicht weiter. Es ist voll schwer. Die
639 Finanzierungskosten die setzte ich mir ab, wenn ich vermieten tue. Es kommt immer darauf an,
640 was brauche ich? Wenn ich vermiete, dann habe ich die Finanzierungskosten abgesetzt, bei den
641 Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Sonst habe ich Kapitalanlagen gekauft und da
642 bringe ich sie ja nicht weiter.
643
644 I: Und das heißt, da kann ich keine Abzugsmöglichkeit erkennen, sage ich einmal.
645
646 IP6: Da gibt es keine andere Abzugsmöglichkeit. Andererseits, wie geht's weiter mit der
647 Vermietung? Dann habe ich einerseits in der GmbH die Vermietung, ok, die wird jetzt in etwa
648 gleichlaufen wie draußen, wie in der V&V. Da wird es vom Ergebnis her nicht große
649 Unterschiede geben. Die erste Besteuerungsebene ist in der GmbH günstiger, wie draußen in
650 der V&V. Die Verluste wären wahrscheinlich jetzt in der V&V günstiger, weil ich schneller
651 lukrieren kann. Jetzt wenn ich auf mich denke, auf mich persönlich, ich habe mit der GmbH
652 sonst nichts anderes als diese einzige Immobilie, da muss ich warten, dass ich mit dieser
653 Immobilie im nächsten Jahr Gewinne mache, damit ich diesen Verlustvertrag weiterbringe. Und
654 wenn ich tatsächlich Gewinne habe und ich möchte diese Gewinne gern verwenden, dann habe
655 ich natürlich in der GmbH die zweite Besteuerungsebene damit ich es heraus hole irgendwie.
656 Wenn ich es reinvestiere, dann ist natürlich in der GmbH, mit nur der ersten
657 Besteuerungsebene, günstiger. Es hängt wirklich von so vielen Faktoren ab.

- 658
659 I: Gibt's keine Pauschalantwort darauf, sondern ist individuell zu beurteilen.
660
661 IP6: Nein, dass kann man nicht genau beantworten.
662
663 I: Genau.
664
665 IP6: Da müsste man eine wissenschaftliche Abhandlung machen da draus.
666
667 I: Ja genau. Ich werde es genau so feststellen. Es gibt kein Universalrezept, man kann nicht
668 sagen, geh diesen Weg, der ist der Beste. Das gibt es nicht, weil einfach die vielfältigen
669 verschiedenen Regelungen da wirken oder nicht wirken, je nachdem.
670
671 IP6: Das ist eine Rechnung mit vielen unbekanntem.
672
673 I: Ja genau.
674
675 IP6: Und es ist eine Kaffeesudleserei, wie ich schon öfters gesagt habe, erst im Nachhinein wird
676 man es feststellen können. War es günstiger oder wäre das Andere günstiger gewesen. Nein,
677 ich traue es mir wirklich nicht zu. Gefühlsmäßig wäre es mir lieber, ich hätte die Wohnung oder
678 das Haus gekauft, als ich hätte diesen GmbH Anteil gekauft.
679
680 I: Wenn wir sagen, welches Kriterium halten Sie für Wichtiger bei der Auswahl bei einer
681 Immobilieninvestition, Transaktionskosten, Steuerbelastungskosten, Rendite oder doch andere
682 Kriterien? Was wäre für Sie als wichtigstes Kriterium zu nennen, Transaktionskosten,
683 Steuerbelastungskosten, Rendite oder doch andere? Was wäre für Sie das Wichtigste.
684
685 IP6: Ich glaube die Rendite ist für mich das Wichtigste. Also wobei die Rendite ist nicht nur an
686 die Absatz Vermieterei festgemacht, sondern die Substanz da miteinbezieht in die Rendite.
687
688 I: Das heißt, dass man sagt, sogar die Rendite aus der Vermietung und die Wertsteigerung
689 sozusagen gemeinsam betrachtet als wichtigstes Element.
690
691 IP6: Ja genau, oder auch, wie ich schon gesagt habe, den worst case, ich vermiete gar nicht. Wie
692 können das leider in Salzburg.
693
694 I: Echt aha?
695
696 IP6: Die Leute kaufen Wohnungen bzw. eine Wohnanlage und lassen die einfach so stehen. Da
697 kommt dann irgendwer einmal im Sommer zwei Wochen Urlaub, ansonsten steht die leer. Das
698 ist eine super Geldanlage und wird nicht weniger wert.
699
700 I: Und nutzt sie nicht ab.
701
702 IP6: Ja.

703
704 I: Das ist das nächste, die bleibt immer schön neu, wenn die keiner nutzt.
705
706 IP6: Ja, also ich würde die Rendite als wichtigstes Kriterium halten.
707
708 I: Alles klar. Jetzt zum letzten Kapitel noch. Die Schwierigkeiten, also speziell bei Investitionen in
709 Gewerbeimmobilien, würden Sie da irgendwo Schwierigkeiten sehen? Sie haben es eh, glaube
710 ich, eingangs erwähnt, wenn man sagt, ok da muss man sich auskennen damit. Das ist jetzt
711 nicht unbedingt Ihr Bereich, wo Sie sagen, das wäre etwas, wo Sie investieren würden.
712
713 IP6: Ja, dass ist genau so wie Sie es gesagt bzw. wiederholt haben. Ich glaube man braucht da
714 einfach irgendjemanden der sich da auskennt. Ich meine, Gewerbeimmobilien gehen ja auch
715 von bis. Jetzt will ich sagen, du kannst eine Halle haben, du kannst aber auch in einem, sagen
716 wir jetzt einmal, du kannst auch in einen Wohnblock unten kannst du ein Verkaufslokal haben,
717 aber es ist so schwierig, weil wo findet man einen potenziellen Mieter. Und wenn, ja wenn du
718 das gut vermietet hast und wahrscheinlich auch einen langfristigen Mieter findest, aber ich
719 möchte das nicht.
720
721 I: Das heißt, bei Wohnimmobilien eher die Sicherheit, dass der Wohnungsmieter regelmäßig
722 Geld zahlt, bei der Gewerbeimmobilie eher das Problem, dass man Mieter findet, dass der mir
723 das zahlt und das es unter Umständen das wahrscheinlich wirtschaftlich abhängig ist. Und jetzt
724 denke ich noch in die Richtung, wenn Sie vielleicht auch mit mir denken, Richtung Covid Krise,
725 das wird es wahrscheinlich auch in Salzburg geben haben, gewisse außergewöhnliche
726 Probleme, die es da gegeben hat. Speziell in der Covid Krise.
727
728 IP6: Das ist eh das Thema, muss man dann überhaupt oder kann man dann überhaupt in dieser
729 Zeit, Miete verlangen? Da wartet man ja noch auf eine Höchstgerichtliche Entscheidung auf
730 eine adäquate. Ich bin ja kein Jurist, ich weiß ja auch nicht was ich sage. Wenn wir uns
731 überlegen, ich habe in der Getreidegasse ein Geschäftslokal vermietet und der Mieter sagt,
732 durch die Pandemie ist alles geschlossen, es darf keiner hereinkommen, für mich ist das nichts
733 wert. Ist es dann in der Tat so, dass man zivilrechtlich trotzdem die Miete Verlangen darf
734 Fragezeichen. Das muss juristisch abgeklärt werden. Das ist ein Thema natürlich, diese Covid
735 Pandemie. Das zweite Thema ist natürlich, auch indirekt wegen der Covid Pandemie, es ist
736 nicht durch die Schließung betroffen, aber es kommen keine Leute, dann muss der Mieter in
737 Konkurs, dann habe ich erst wieder nichts. Das kann dir natürlich wo anders auch passieren. Bei
738 einer Wohnungsvermietung, da kann dir auch passieren, dass er nichts mehr zahlt und das der
739 in wirtschaftliche Notlage gerät. Herausbringen tust du im gewerblichen Bereich leichter als im
740 privaten Bereich. Den kannst du nicht einfach vor die Türe setzen. Aber trotzdem ist mir das
741 Private irgendwie angenehmer, da fühle ich mich wohler einfach dabei. Ich komme nicht aus
742 einer Unternehmerfamilie und schon gar nicht aus einer Vermieter-Familie, die Vermietungen
743 gehabt haben, deswegen ist das für mich persönlich so.
744
745 I: Eher Wohnimmobilie. Aber noch einmal kurz zurück zur Covid Krise, dass habt Ihr
746 wahrscheinlich auch gemerkt, vielleicht Veränderungen in Büroimmobilien, gibt es da bei euch
747 auch mehr Leerstand, durch Homeoffice oder wie auch immer oder ist es gar nicht bemerkbar.

748

749 IP6: Also ich hätte da nichts Großartiges gesehen. Ich habe es einfach nicht wahrgenommen.

750

751 I: Ja, Schwierigkeiten hat es geben im Zuge der Covid Krisen, speziell für die Vermieter, dass hat
752 man ja gemerkt, weil ja die Mieten ausgeblieben sind. Wobei die haben ja steuerliche
753 Förderungen bekommen. Der Vermieter nicht aber der Mieter über diverse Zuschüsse. Also es
754 ist eh schwierig genug das zu lösen. Aber ich glaube wir haben eh die Herausforderungen kurz
755 überrissen. Es gab Herausforderungen, sage ich, Covid war einzigartig und vielleicht noch
756 abschließend bezüglich Steueroptimierungen, Gestaltungsmöglichkeiten, fällt Ihnen sonst noch
757 irgendetwas abschließend ein, wo Sie sagen könnten, dass könnte man noch erwähnen
758 bezüglich Immobilien und Gestaltungen, oder haben wir relativ alles genannt Ihrer Meinung
759 nach?

760

761 IP6: Nein fällt mir eigentlich nichts mehr ein.

762

763 I: Vielen lieben Dank Herr Dillinger, dass Sie sich die Stunde Zeit genommen haben. Ich werde
764 das Ganze jetzt dann verschriftlichen anonymisiert, auswerten und es muss auch keiner unser
765 gesprochenes Gespräch hören, sondern ich brauche ich nur der Uni vorlegen.

Transkription Interview 7

1 **Interviewpartner 7: KP – Dauer 1 Std. 9 Min. 0 Sek.**

2

3 I: Guten Tag. Ich habe Ihnen, glaube ich, vorher schon gesagt, dass ich das Interview aufnehmen
4 muss. Es wird natürlich auch für alle Teilnehmer Anonym ausgewertet.

5

6 IP7: Alles klar.

7

8 I: Perfekt, dann starten direkt wir los. Die ersten Fragen bitte zur Person, Alter, Geschlecht und
9 Berufsstand.

10

11 IP7: Ich bin männlich, 30 Jahre alt und Beruf her Steuerberater.

12

13 I: Gut, das wäre schon die Antwort auf die zweite Frage, nämlich in welchem Bereich Sie speziell
14 tätig sind. Also wahrscheinlich im beratenden Bereich.

15

16 IP7: Das ist richtig, ja.

17

18 I: Beschreiben Sie doch bitte aus Ihrer Sicht die Immobilieninvestitionen. Da ist der Fokus eher
19 in die Richtung, wie sich generell der Markt und die Immobilieninvestments entwickeln. Was
20 könnten Sie mir dazu sagen?

21

22 IP7: Auf die Zukunft jetzt bezogen?

23

24 I: Was jetzt in den letzten paar Jahren passiert ist und danach eventuell noch einen Ausblick in
25 die Zukunft.

26

27 IP7: Okay, gut. Also aus meiner Sicht, haben sich die Immobilieninvestitionen in den letzten
28 Jahren sehr positiv entwickelt. Wir haben am Markt sehr große Preissteigerungen gesehen,
29 zumindest in fast allen Bereichen außer in größeren Städten. Aber das schlägt aus meiner Sicht
30 auch auf die kleineren Städte und auf die Speckgürtel durch. Einerseits getrieben natürlich
31 durch die niedrigen Zinsen seit mehreren Jahren und andererseits wurde alles durch die Covid-
32 Krise nochmals verstärkt. Da dadurch nochmal mehr Geld am Markt ist, noch mehr gefördert
33 wird und die Preise da nochmal sehr steigen. Für die Zukunft erwarte ich mir, dass die Preisstei-
34 gerungen so nicht fortgesetzt werden können. Also, dass Immobilienpreise stärkerer steigen als
35 das allgemeine Preisniveau erwarte ich jetzt nicht. Ich gehe schon davon aus, dass wir irgend-
36 wann einen Peak erreichen. Nur wann der erreicht wird, ist natürlich schwer zu sagen.

37

38 I: Glauben Sie eher, dass die Immobilien dann billiger werden oder, dass man sagt, es flacht sich
39 eher ab?

40

41 IP7: Ich denke eher, dass es zu einer Abflachung kommt, aber das hängt natürlich auch mit der
42 allgemeinen wirtschaftlichen Lage zusammen. Sollten wir jetzt keinen Krach, also Börsen- bzw.
43 Wirtschaftskrach oder Wirtschaftseinbruch erleben, dann rechne ich jetzt nicht damit, dass die
44 Immobilien stark in ihrem Preis sinken werden. Was ich mir aber vorstellen könnte wäre, dass
45 die Preise eventuell mehrere Jahre hinweg nicht mehr steigen oder das allgemeine Preisniveau
46 nachzieht. Wie zum Beispiel Löhne, Dienstleistungen und Konsumgüter. Das es sozusagen zu
47 einer nahen Gleichung kommt. Aber, dass jetzt die nominellen Preise fallen, ohne dass wir
48 schwere wirtschaftliche Probleme haben, glaube ich ehrlich gesagt nicht.

49

50 I: Wenn jetzt bei Ihnen ein Klient im Büro sitzen würde und der eine Veranlagung machen
51 möchte, was würden Sie ihm raten? Wäre da das Immobilienportfolio auch dabei oder würden
52 Sie dazu jetzt eher nicht raten?

53

54 IP7: Ist jetzt natürlich auch sehr stark von den persönlichen Wünschen des Klienten abhängig.
55 Ich persönlich bin auch ein Liebhaber von Aktien und Wertpapieren, aber wenn hier die Risiko-
56 bereitschaft nicht so groß ist und der Klient eher davor zurückschreckt, dann rate ich durchaus
57 auch zu Immobilieninvestitionen. Wobei ich dazu sagen muss, dass ich dem Klienten nur meine
58 persönliche Meinung mitteilen kann. Als Alternative zum Sparbuch, sehe ich schon als Möglich-
59 keit an, dass man sein Kapital werterhaltend anlegt.

60

61 I: Was würden Sie speziell bei Immobilien als Vorteil sehen? Also wenn man jetzt investiert?

62

63 IP7: Ein Vorteil wäre, wenn ich eine gute Immobilie habe, dass ich laufende Mieterträge habe,
64 die ich zur Deckung von Kreditrückführungen oder, wenn ich nur mit Eigenkapital finanziere, zur
65 Deckung meines laufenden Liquiditätsbedarfs nutzen kann. Gleichzeitig habe ich das Kapital
66 insofern etwas wertgesichert, wenn man davon ausgehen würde, dass langfristig die Immobi-
67 lien zumindest mit der Inflation steigen.

68

69 I: Und Nachteil in der Immobilieninvestition? Wo würden Sie den feststellen?
70

71 IP7: Ganz klar die Illiquidität. Eine Immobilie kauft und verkauft man im Normalfall nicht tagtäglich. Sehr hohe Transaktionskosten fallen beispielsweise an, die bis zu 10% hoch sein können und mit denen man rechnen muss, das heißt, es ist eine langfristige Anlage, aus meiner Sicht. Kurzfristig ist daher vielleicht eher etwas für Immobilienentwickler und Profis, aber das würde ich einem Privatanleger nicht raten.
76

77 I: Genau, da sind wir jetzt schon ein bisschen zur nächsten Frage gekommen. Also welche Faktoren wesentlichen Einfluss haben. Sehen Sie einen praktischen Nutzen von Immobilieninvestitionen?
79

81 IP7: Das ist natürlich davon abhängig, ob es jetzt um eine reine Anlageinvestition oder um eine selbstgenutzte Investition geht. Wenn ich jetzt an eine selbstgenutzte Immobilie denke und da aktuell wer zur Miete wohnt, wäre natürlich der praktische Nutzen, dass man statt Miete an den Vermieter zahlt, einen Kreditrückführt und somit vielleicht in das eigene Vermögen investiert. Das wäre eben vor allem bei einer selbstgenutzten Immobilie sicher der Fall. Bei einer Veranlagungsimmobilie eben, wie schon gesagt, die laufenden Erträge, die man erwarten kann und die Wertsicherung der Investition.
88

89 I: Also auch eine risikoärmere Investition sozusagen, aus Ihrer Sicht?
90

91 IP7: Es ist aus meiner Sicht vielleicht risikoärmer, als sich Wertpapiere oder Aktien anzulegen. Das hängt aber wahrscheinlich vom Gesamtvermögen ab und wie das investiert wurde. Grundsätzlich bin ich schon der Meinung, dass die meisten oder sehr viele überinvestiert in Immobilien sind. Da viele vermögende Privatanleger natürlich oftmals eine eigene Immobilie bewohnen, die schon einen sehr hohen Wert hat und dann ihr restliches Kapital eventuell auch noch in Veranlagungsobjekte stecken, womöglich auch am gleichen Ort. Somit bin ich dann schon sehr abhängig von diesem einen Markt, zumindest was das Gesamtvermögen betrifft. Also ganz so risikoarm oder risikofrei, wie das oftmals beschrieben wird, sehe ich das, ehrlich gesagt, nicht.
100

101 I: Wenn Sie jetzt investieren würde, würden Sie eher Wohn- oder Gewerbeimmobilien bevorzugen?
102

103 IP7: Ich persönlich würde eher Wohnimmobilien bevorzugen. Einfach aus dem Grund, weil ich glaube, dass das die leichtere Investition wäre. Ich glaube eine Wohnung zu vermieten und zu entwickeln ist deutlich leichter, auch die Erträge usw. abzuschätzen, als das bei Gewerbeimmobilien der Fall ist. Bei Gewerbeimmobilien unterliegen wir zusätzlich auch einem starken Wandel, wenn ich jetzt beispielsweise an den Einzelhandel denke. Das würde ich auch eher jemanden empfehlen, der sich am Markt sehr gut auskennt und das gut abschätzen kann. Für den durchschnittlichen Privatanleger würde ich eher die Investition in Wohnanlagen empfehlen.
111

112 I: Es gibt ja die Möglichkeit, direkt oder indirekt zu investieren. Wann würden Sie eine direkte
113 bzw. indirekte Investition bevorzugen? Also indirekt meine ich jetzt eher über Immobiliengesellschaft
114 schaften, Immobilien-AGs, Fonds oder wie auch immer.

115
116 IP7: Das ist vor allem eine Frage des zur Verfügung stehendem Kapital und auch der Zeit, die ein
117 Anleger aufbringen will. Wenn jemand nicht sehr hohe Mittel zur Verfügung hat, sondern eher
118 kleinere Beträge investieren möchte, aber trotzdem in Immobilien investiert haben will, dann
119 ist die indirekte Investition in Immobilienfonds, Immobiliengesellschaften deutlich vorteilhafter.
120 Da kann ich vielleicht schon mit 1000€ laufend, eventuell auch monatlich investieren. Während
121 ich, wenn ich direkt investiere, fast immer einen größeren Betrag, auch wenn ich das vielleicht
122 fremdfinanzieren, aufbringen muss und dann im Normalfall auch unflexibler bin. Zusätzlich muss
123 ich mehr Zeit aufbringen und mich mehr damit beschäftigen. Ich kann zwar jemanden beauftra-
124 gen, der mir die Verwaltung abnimmt, aber das produziert natürlich Kosten. Gerade wenn ich
125 kostenoptimal handeln will, werde ich wohl sehr vieles selbst machen müssen.

126
127 I: Zusammengefasst, bei der direkten Investition hat man viel mehr Verantwortung und muss
128 sich mehr kümmern, während man bei der indirekten Investition quasi das Geld hält, und
129 sich eine entsprechende Rendite erwartet. Verstehe ich das richtig?

130
131 IP7: Absolut richtig. Wobei die Rendite vermutlich etwas geringer sein wird als bei der direkten
132 Investition. Einfach aus dem Grund, weil ich ja jemanden bezahlen, der sich darum kümmert.
133 Denn da fallen ja auch Kosten an.

134
135 I: Stimmt, ja. Wenn Sie jetzt einen Investitionsweg direkt beschreiten würden, wie würden Sie
136 den dann gestalten? Würden Sie das wirklich als Person bzw. Gesellschaft tätigen, oder in wel-
137 cher Form würden Sie das am besten ausführen?

138
139 IP7: Auch da ist es natürlich stark vom Einzelfall individuell abhängig. Ich glaube, pauschal kann
140 man das gar nicht festmachen. Wenn jetzt jemand ein Privatanleger ist, der vielleicht auch un-
141 selbstständig ist, aber entsprechende Mittel hat, dann würde ich immer die direkte Investition
142 als Privatperson empfehlen. Denn es hat steuerlich schon Vorteile, gerade bei sogenannten
143 institutionellen Investoren, die vielleicht mehrere Objekte kaufen möchten und die eventuell
144 auch selbst ein Unternehmen in Form einer GmbH haben. Meines Erachtens wäre die Investiti-
145 on über eine Gesellschaft, eine GmbH, wenn ich die kritische Masse erreiche, also mehrere Ob-
146 jekte und höhere Summen, aus steuerlicher Sicht auch vorteilhaft. Also aufgrund der geringe-
147 ren Steuerbelastung im Rahmen der Körperschaftsteuer.

148
149 I: Wenn Sie jetzt den Fokus auf die Renditemaximierung legen, wie würden Sie dann Ihr Immo-
150 bilienportfolio zusammenstellen? Wenn jetzt wirklich versucht, sich auf die Renditemaximie-
151 rung zu fokussieren.

152
153 IP7: Wenn es um Renditemaximierung geht, dann wäre wahrscheinlich im Immobilienportfolio
154 Gewerbeimmobilien und Immobilien vielleicht auch in schlechteren Lagen, also die am Markt
155 eventuell nicht so gefragt sind, wo es vielleicht trotzdem Mietnachfrage gibt. Eventuell hat man
156 da auch mehr Probleme, aber dadurch kann ich mir einfach eine bessere Verzinsung des Kapi-

157 tals erwarten. Da die Miete im Vergleich zum eingesetzten Kapital im Normalfall höher sein
158 sollte oder müsste. Wenn ich auf eine Renditemaximierung aus bin, dann würde ich eigentlich
159 zu B-Lagen und zu Gewerbeimmobilien raten. Damit würde ich mir wahrscheinlich mehr Prob-
160 leme mit der Investition einhandeln, aber dadurch kann ich mir eben eine höhere Rendite er-
161 hoffen, weil das Risiko auch höher ist.

162
163 I: Alles klar. Sie haben jetzt eigentlich alles gesagt, höheres Risiko, schlechtere Lage, dadurch
164 günstiger Kaufpreis und in Summe durch das höhere Risiko natürlich auch höhere Rendite. Ha-
165 be ich das alles so richtig verstanden?

166
167 IP7: So wäre meine Erwartung, ja.

168
169 I: Wenn wir noch kurz einmal die Rechtsformen anschneiden, könnten Sie mir bitte erzählen,
170 welche Rechtsformausprägung Ihnen in Bezug auf Immobilieninvestitionen bekannt sind? Mit
171 welchen Arten von Rechtsformen Sie im täglichen Leben zu tun haben.

172
173 IP7: Die klassische Investition passiert eher als natürliche Person. Da habe ich in Wirklichkeit
174 keine Rechtsform, an die ich denken muss, denn die natürliche Person kauft selbst. Dann die
175 Variante mit der GmbH, also man gründet eine Immobilien-GmbH, eine Besitzgesellschaft, ge-
176 rade eben auch wenn man weitere Gesellschaften hat, die dann Tochtergesellschaften werden
177 können. Hier könnte ich auch eventuell Gewinne verwenden, um steuergünstig in Immobilien
178 zu investieren. Dann wäre natürlich auch, wenn mehrere Leute das gemeinsam machen wollen,
179 eine Miteigentumsgesellschaft denkbar, oder eventuell eine Personengesellschaft.

180
181 I: Eine Stiftung zum Beispiel würde für Sie jetzt nicht in Frage kommen?

182
183 IP7: Nein, aktuell rate ich grundsätzlich nicht zu Stiftungen, weil aus meiner Sicht die Kosten
184 sehr hoch sind, ich sehr unflexibel bin und die steuerlichen Vorteile kaum mehr vorhanden sind.
185 Das würde ich nur dann raten, wenn es wirklich darum geht, großes Vermögen, vielleicht für
186 mehrere Generationen anzulegen. Um auch meinen Nachkommen und Erben vielleicht ein
187 bisschen die eigenen Handlungsmöglichkeiten einzuschränken. Wenn ich sage, ich möchte das
188 für die zwar sichern, aber dabei sollen dann Profis in der Stiftung sitzen, die sich quasi um die
189 Veranlagungen kümmern. Dabei schränke ich quasi die Erben ein. Also zusammenfassend wür-
190 de ich es wirklich nur dann raten, wenn es darum geht, große Vermögen zusammenzuhalten
191 und den Erben auch die Handlungsfähigkeit ein bisschen zu nehmen. Zumindest, wenn ich jetzt
192 nicht das große Vertrauen habe, dass das optimal weiterbetreut und verwaltet werden würde.

193
194 I: Wenn Sie diese aktuelle Steuerreform, die jetzt in den Startlöchern steht, sag ich jetzt einmal,
195 mit der Körperschaftssteuer und Einkommenssteuer betrachten, glauben Sie, hat das einen
196 Einfluss auf die Rechtsformwahl? Wenn ich jetzt vor der Entscheidung stehe?

197
198 IP7: Das kann durchaus eine Auswirkung haben. Also wenn die Körperschaftssteuer sinken soll-
199 te, dann wird die GmbH natürlich noch attraktiver. Solange ich nicht ausschütten, bin ich doch
200 deutlich bei einer niedrigeren Steuerlast. Vor allem, wenn ich jetzt an einen Gutverdiener den-
201 ke, der jetzt nicht profitieren kann, zumindest was Immobilieninvestitionen betrifft, von niedri-

202 gen Steuersätzen in der Einkommenssteuer in den unteren Tarifstufen. Denn die würde er im
203 Normalfall sowieso durch sein Arbeitseinkommen ausnutzen.

204

205 I: Genau, da sind wir jetzt schon bei der nächsten Frage angekommen. Welche Rechtsform für
206 direkte Investoren wäre denn überlegenswert? Sie haben schon erwähnt, dass die Steuerent-
207 scheidung eine wesentliche Rolle spielt. Genauso wie die Größe bzw. Höhe des Vermögens.
208 Was könnte da für eine Rechtsform eines direkten Investors geeignet sein?

209

210 IP7: Das ist für mich ganz klar die GmbH. Vor allem in der Form einer Holdingstruktur. Wo ich
211 dann vielleicht auch Gewinne aus einer operativen Gesellschaft oder operativen Unternehmen,
212 nur mit der KÖSt belastet, in Zukunft vielleicht 21%, irgendwann einmal direkt in Immobilien
213 investieren kann. Wenn diese operative Gesellschaft unter der Immobiliengesellschaft hängt,
214 also wenn das dann quasi eine Tochtergesellschaft ist, dann wäre das für mich die optimale
215 Struktur bei größerem Vermögen. Vor allem wenn alle diese Voraussetzungen erfüllt sind, denn
216 dann kann ich das Geld sehr steuergünstig veranlagen.

217

218 I: Verstehe ich dass richtig, die Holdingstruktur bedeutet, dass die Holding selbst die Immobilie
219 hat, oder die darunterliegende GesmbH?

220

221 IP7: Nein, die Holding selbst würde in Immobilien investieren. Das macht vor allem dann Sinn,
222 wenn der Investor auch ein operatives Unternehmen hat, welches man dann unter diese Hol-
223 ding hängen würde, wenn jetzt diese Struktur noch nicht besteht. Um dann quasi die operati-
224 ven Gewinne aus der Gesellschaft steuerfrei in die Holding auszuschütten. Dieser Gewinn ist
225 dann nur mit der KÖSt belastet und dann kann ich mit der Holding den Gewinn voll investieren
226 kann. Ganz ohne, dass ich an eine natürliche Person ausschütten muss.

227

228 I: Das heißt, dass man sich damit die volle Versteuerung spart, das Geld ist nicht in der eigenen
229 Brieftasche und ich habe nur Körperschaftssteuerbelastung, verstehe ich das richtig?

230

231 IP7: Genau. Also ich hätte sozusagen auf meinem Unternehmenseinkommen nur die Körper-
232 schaftssteuer als Belastung. Die operative Gesellschaft würde diese Gewinne dann steuerfrei
233 ausschütten an die Holding und ich kann dann quasi, wenn ich die Körperschaftssteuer abziehe,
234 direkt weiter investieren. Während ich in der natürlichen Person immer zuerst 50% im Höchst-
235 steuersatz Einkommenssteuer zahle und erst dann nur mit den 50% investieren kann.

236

237 I: Wenn jetzt ein Klient bei Ihnen wäre und der die steueroptimale Rechtsform suchen würde,
238 welche Fragen würden Sie ihm stellen, um diese steueroptimale Rechtsform zu finden? Welche
239 praxistauglichen Fragen oder Hinweise wären das?

240

241 IP7: Grundsätzlich würde ich ihn einmal fragen, wie seine aktuelle Einkommenssituation aus-
242 schaut und woher er sein Einkommen bezieht. Bezieht er sein Einkommen aus unselbständiger
243 Tätigkeit oder hat er vielleicht sowieso schon ein Unternehmen in der Rechtsform einer Kapi-
244 talgesellschaft oder einer GmbH. Sollte das der Fall sein, würde ich stark zu einer Holdingstruk-
245 tur raten.

246

247 I: Wäre für Sie auch die Haltedauer ein Kriterium? Wenn ich jetzt eine Immobilie länger halten
248 möchte, oder sie doch lieber relativ schnell zur Hilfenahme der Wertsteigerung realisieren
249 möchte. Wer das dann für die Rechtsformwahl für Sie entscheidend?
250

251 IP7: Ja, das ist auch für die Rechtsformwahl entscheidend. Ich glaube auch hier, je langfristiger
252 das angelegt ist, desto mehr kann und wird sich die Kapitalgesellschaft auszahlen. Ich gehe aber
253 jetzt immer davon aus, dass man nicht gewerblicher Immobilienentwickler ist, sondern ein Pri-
254 vatinvestor, auch wenn das jetzt in der Form einer Kapitalgesellschaft passiert. Wenn ich dann
255 eine kürzere Haltedauer habe, also ich sie beispielsweise in 5 Jahren wieder verkaufen möchte,
256 wenn eine entsprechende Wertsteigerung passiert ist, dann würde ich trotzdem wieder zur
257 Investition als Privatinvestor raten. Einfach aus dem Grund, weil die Immobilienertragssteuer
258 durchgerechnet günstiger kommt.
259

260 I: Zum Thema Besteuerung kommen wir dann sowieso im nächsten Kapitel. Da werden wir
261 wahrscheinlich noch einmal auf die Immobilienertragssteuer zurückkommen. Aber wenn man
262 jetzt Richtung Rechtsform denkt, welche Besonderheiten gibt es bei der nachträglichen Ände-
263 rung der ursprünglichen Rechtsform? Was würden Sie hier für Besonderheiten feststellen?
264

265 IP7: Nachträgliche Änderungen sind natürlich schwierig und mit Kosten verbunden. Wenn ich
266 einmal in der Kapitalgesellschaft bin, dort investiert habe und keinen Betrieb habe in dieser
267 Kapitalgesellschaft, dann würde eine nachträgliche Änderung nur durch einen fremdüblichen
268 Verkauf schaffen. Also, wenn ich sage, dass das mit der Kapitalgesellschaft doch nicht das Rich-
269 tige war oder vielleicht ändert sich auch die steuerliche Situation, Transaktionskosten usw.
270 Auch mit der Besteuerung der stillen Reserven hängt das zusammen. Zusammengefasst, sollten
271 Änderungen der Rechtsform tunlichst vermieden werden, weil sie einfach Transaktionskosten
272 und die Besteuerung von stillen Reserven verursachen.
273

274 I: Wenn wir jetzt in die Richtung Verlustnutzungen gehen, ist da die Entscheidung eine Rechts-
275 form zu wählen für Sie auch wesentlich?
276

277 IP7: Ja, das ist natürlich wesentlich. Hängt aber natürlich auch stark davon ab, wie mein restli-
278 ches, unternehmerisches Dasein strukturiert ist. Wenn ich jetzt schon eine GmbH habe, die zu-
279 mindest von Zeit zu Zeit Verluste produziert, dann wäre natürlich eine Investition in diese
280 GesmbH sinnvoll. Eine Holding wiederum, verbunden mit einer Gruppenbesteuerung, wo ich
281 die Verluste dann auch ausgleichen kann, wäre sehr interessant. Wenn ich auf der anderen Sei-
282 te ein Einzelunternehmen habe, das hin und wieder Verluste produziert, dann wäre die Investi-
283 tion als natürliche Person ratsam. Einfach, weil ich diese Verluste dann ausgleichen kann. Wenn
284 ich asynchron strukturiert bin, das heißt, das Unternehmen in einer GmbH und die Immobilien
285 im Privatbereich, dann werde ich in diesem Fall nicht ausgleichen können.
286

287 I: Wenn wir jetzt Richtung Immobilieninvestments denken, welche Haftungsunterschiede sehen
288 Sie da? Sehen Sie welche bei Einzelunternehmer, Personen- oder Kapitalgesellschaften?
289

290 IP7: Natürlich, es gibt Haftungsunterschiede. Der Einzelunternehmer haftet natürlich immer mit
291 seinem gesamten Vermögen. Die Kapitalgesellschaft haftet nur mit ihrem eigenen Kapital und

292 der Investor oder Gesellschafter haftet grundsätzlich nur mit seiner Stammeinlage. Hier gilt es
293 natürlich auch, aus meiner Sicht, ein operatives Unternehmen und Immobilieninvestitionen
294 möglichst zu trennen. Daher auch die Holdingstruktur. Ich habe ein operatives Unternehmen,
295 im Normalfall die Tochtergesellschaft, dort habe ich vermutlich Haftungsrisiken. Mein Vermö-
296 gen halte ich mir aber in der Holding und habe beide Bereiche haftungsmäßig getrennt. Wenn
297 im operativen Unternehmen etwas passiert, dann haftet die Holding grundsätzlich nicht mit
298 dem eigenen Vermögen.

299
300 I: Umgekehrt wäre in der Situation aber sehr wohl eine Haftung gegeben, oder?

301
302 IP7: Umgekehrt wäre in dieser Situation eine Haftung gegeben, ja. Wenn mir jetzt die Immobili-
303 eninvestition Probleme macht und zu Haftungen führt, dann würde natürlich die Holding, wenn
304 die ein Problem bekommt, das operative Unternehmen belasten und im schlimmsten Fall ver-
305 werten lassen. Denn es besteht ja im Eigentum der Holding. Ich gehe immer grundsätzlich da-
306 von aus, dass die Investition in Immobilien doch risikoärmer ist als ein unternehmerisches Risi-
307 ko in einem operativen Betrieb.

308
309 I: Da wäre vielleicht sogar ein Drei-Bein ideal, also, dass die Holding wirklich nur Holding-
310 Funktion hat und es gibt eine Immobilien- und eine operative Gesellschaft. Dann hat man zwar
311 ein bisschen einen Verwaltungsaufwand, aber dann hätte ich das Haftungsthema vielleicht
312 nicht.

313
314 IP7: Genau, das wäre auch eine Variante. Zwar verursacht sie etwas höhere Verwaltungsauf-
315 wände, wie Sie gesagt haben, aber eine zusätzliche Gesellschaft kann durchaus auch Sinn ma-
316 chen. Gerade wenn ich hier Risiken sehe und mit sehr viel Fremdkapital arbeite, kann das natür-
317 lich sicherlich eine Rolle spielen.

318
319 I: Wenn wir jetzt Richtung Steuern, oder besser noch Richtung Immobilien denken, welche Fak-
320 toren beeinflussen im Wesentlichen meinen Vermögensaufbau bei Immobilieninvestments?
321 Was würde Ihnen dazu einfallen?

322
323 IP7: Wie wir bereits gesagt haben, hohe Einkommenssteuerlasten, die ich vielleicht als natürli-
324 che Person ohnehin schon habe, weil ich sehr gut verdiene, entweder unselbstständig oder in
325 einer selbstständigen Tätigkeit, hindern mich natürlich auch beim Aufbau von einem Immobili-
326 envermögen. Zumindest, wenn das auch bei mir im privaten Bereich als Privatperson kon-
327 zentriert ist, da ich einfach aus zusätzlichen Mieteinnahmen und Mieterträge, also quasi die
328 Gewinne aus diesen Vermietungsobjekten, dann die höchstmögliche Steuer bezahlen muss.

329
330 I: Ist für Sie die Region auch ein Thema? Wenn man sagt, man entscheidet sich jetzt für eine
331 Investition, ist es da auch relevant, wo man investiert? Oder ist es für Sie nicht ausschlagge-
332 bend, solange es nicht zu weit entfernt ist?

333
334 IP7: Ich glaube, dass gerade bei der direkten Investition, also wenn ich wirklich ein Objekt kau-
335 fe, das in den meisten Fällen nur dann Sinn machen würde, wenn diese Immobilie möglichst
336 schnell erreichbar ist. Denn sollte die Immobilie beispielsweise in Polen sein, dann werde ich da

337 nicht einfach so schnell hinfahren können, wenn vielleicht etwas mit dem Mieter sein sollte.
338 Dann müsste ich mir dort wieder professionelle Unterstützung für die Verwaltung holen, was
339 natürlich wieder mit Kosten verbunden ist. Also, ich denke auch gerade daran, dass man mög-
340 lichst große Rechtssicherheit haben möchte. Immerhin kennt man ja das eigene Rechtssystem
341 deutlich besser, als wenn das im Ausland gelegen ist. Hinzu kommen noch eventuell sprachliche
342 Differenzen und den Markt kenne ich ja vielleicht auch nicht allzu gut. Ich würde grundsätzlich
343 beim typischen Privatanleger, der jetzt vielleicht nicht ein weltweites Immobilienportfolio auf-
344 bauen kann oder will, schon dazu raten, dass im näher gelegenen Bereich zu halten. Es muss
345 jetzt aber nicht zwingend die gleiche Stadt sein, gerade wenn man an die Streuung denkt. Zum
346 Beispiel wohne ich in meiner Heimatstadt Klagenfurt in meiner eigengenutzten Immobilie, dann
347 kann das durchaus Sinn machen, eine Anlegerwohnung nicht in Klagenfurt zu kaufen, sondern
348 vielleicht in einer anderen Stadt oder in einem anderen Bundesland.

349
350 I: Gut, das waren jetzt alle wichtigen Faktoren, die meinen Aufbau beeinflussen können. Wenn
351 wir jetzt weiter Richtung Finanzierungsformen denken, welche sind Ihnen hier bekannt oder
352 welche sind denkbar bei Immobilieninvestitionen?

353
354 IP7: Wir haben natürlich den Grundfall, sage ich jetzt einmal, des vermögenden Privatinvestors,
355 der Anlagemöglichkeiten sucht, gerade in der aktuellen Phase der niedrigen Zinsen und der
356 ohnehin schon erhebliche Summen hat die er investieren will. Dieser Investor könnte dann die
357 Immobilien weitgehend eigenfinanzieren. Sind diese Mittel jetzt nicht vorhanden oder möchte
358 ich vielleicht auch die Rendite maximieren, dann wäre natürlich die Fremdkapitalfinanzierung,
359 vor allem über Banken, eine gute Möglichkeit, um zu investieren. Ich kann dann vielleicht mit
360 geringen Eigenmitteln relativ hohe Summen bewegen. Die Banken finanzieren Immobilien, aus
361 meiner Sicht, aktuell sehr gerne und sehr günstig. Außerdem sind sie optimal gesichert über die
362 Eintragung im Grundbuch. Man profitiert von sehr niedrigen Zinsen und sehr langen Laufzeiten
363 und kann somit quasi mit seinem laufenden Einkommen, und über die Mieterträge, die Investi-
364 tion quasi langfristig finanzieren.

365
366 I: Würden Sie dem Investor dann eher dazu raten, eine Fixzinsphase einzuschieben oder sagen
367 Sie eher, niedriges Zinsniveau ist das Wichtigste?

368
369 IP7: Das hängt natürlich davon ab, wie die Banken das anbieten. Aktuell sehe ich, dass die Un-
370 terschiede zwischen variabler Verzinsung und Fixverzinsung relativ gering sind. Zumindest,
371 wenn die Fixzinsperiode nicht extrem lang ist. Also, ich habe jetzt Fixzinsperioden von 10 Jah-
372 ren, mit 0,75% aktuell gesehen, wobei der variable Zinssatz bei 0,5% gewesen wäre. Da würde
373 ich dann schon dazu raten, eine Fixzinsperiode einzugehen. Einfach aus dem Grund, weil ich mir
374 nicht vorstellen kann, dass der Fremdkapitalzinssatz noch viel weiter sinken wird, denn unter
375 null wird, glaube ich, schwer möglich sein.

376
377 I: So gesehen, wenn man die Inflation noch mitberücksichtigt, eigentlich der Idealzustand.

378
379 IP7: Genau, ja. Da stimme ich Ihnen zu. Wenn ich die Inflation habe, habe ich hoffentlich eine
380 Wertsteigerung, habe hoffentlich Mieterträge über dem Zinsniveau und kann die Zinsen aus
381 dem Cashflow zahlen, und auch eine Rückführung des Kredites sollte sich natürlich ausgehen.

382 Dadurch habe ich das Zinsniveau langfristig gesichert. Auch wenn ich jetzt in den nächsten Jah-
383 ren nicht mit unmittelbar steigenden Zinsen rechne, aber wann weiß nicht wie es in Zukunft
384 aussehen wird, deshalb finde ich, ist so eine Prognose sehr unseriös.

385

386 I: Eingangs haben Sie die Eigenmittel schon erwähnt. Wie hoch sollten für einen Investor in et-
387 wa Eigenmittel vorgegeben werden? Haben Sie da Erfahrungswerte?

388

389 IP7: Das hängt natürlich hier auch wieder von der Risikoneigung ab. Je geringer die Risikonei-
390 gung, desto höher sollte auch der Eigenkapitaleinsatz sein. Als Minimum sehe hier ich natürlich,
391 dass man zumindest die Nebenkosten aus dem Kauf mit Eigenkapital aufbringt. Das wird wahr-
392 scheinlich auch bei den meisten Banken eine Voraussetzung sein. Besser wäre natürlich, ein
393 etwas höherer Eigenkapitaleinsatz, weil es mir einfach auch die Tilgung erleichtert. Vor allem
394 wenn ich dann eventuell mit Mietausfällen zu kämpfen habe oder vielleicht kommen auch wirt-
395 schaftlich schwerere Phasen auf mich zu und mein eigenes Einkommen ist dadurch nicht immer
396 gleich hoch. Also, den Nutzen höherer Eigenkapitaleinsätze auszuschöpfen, um die Belastung
397 einfach geringer zu halten.

398

399 I: Sehen Sie unterschiedliche Steuerbelastungen beim Kauf von Immobilien? Also in Rechtsfor-
400 men gedacht, sage ich jetzt einmal.

401

402 IP7: Vom Ankauf selbst?

403

404 I: Richtig, ja.

405

406 IP7: Da sollten die Transaktionskosten eigentlich gleich sein, unabhängig davon, ob ich jetzt in
407 einer Gesellschaft oder Privat investiere. Also die Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr usw.
408 sollte im Normalfall dieselben sein. Genauso wie Vertragserrichtungskosten und sonstige Ne-
409 benkosten gleich sein sollten. Also die Transaktionskosten beim Kauf sollten aus meiner Sicht
410 grundsätzlich unabhängig von der Rechtsform sein. Hier sehe ich jetzt nicht wirklich eine Unter-
411 scheidung beim Ankauf.

412

413 I: Wenn die Immobilie schon vorhanden ist, und man würde die einlegen, wäre das für Sie ein
414 Thema?

415

416 IP7: Könnte ein Thema sein. Das wäre jetzt so die klassische Änderung der Rechtsform, wenn
417 man zum Beispiel bereits eine Immobilie im Privatvermögen hat. Die steuerneutrale Einbrin-
418 gung einer Immobilie ist ja grundsätzlich nicht möglich, wenn ich einen Betrieb habe. Das heißt,
419 ich würde stille Reserven aufwerten, versteuern kann natürlich auch sinnvoll sein, zumindest in
420 Einzelfällen, grundsätzlich löst man damit Transaktionskosten und Steuerlasten aus, die in den
421 meisten Fällen nicht sinnvoll sein werden.

422

423 I: Wenn wir jetzt in die laufende Vermietung schauen, also wenn wir eine Immobilie vermieten,
424 und die Steuerbrille aufhaben und dabei die einzelnen Rechtsformen anschauen, wie ist dann
425 die Steuerbelastung bei der Vermietung bei laufenden Einkünften? Ich glaube Sie haben das
426 vorher schon ein bisschen angesprochen, dass wir es eventuell kurz wiederholen können.

- 427
428 IP7: Das ist eigentlich das gleiche Thema. Wenn ich jetzt durch meine Einkünfte in den höheren
429 Stufen angelangt bin, dann bleibt mir auch schlussendlich von der Miete weniger übrig, um die
430 Rückzahlung und Tilgung von Krediten zu finanzieren. Während ich in einer GmbH einfach, so-
431 lange ich nicht ausschütete und davon gehe ich aus, wenn ich noch tilgen muss, mit 25% Körper-
432 schäftssteuer vom Mietertrag im Normalfall günstiger davonkomme als jetzt ein Privatinvestor,
433 der schon in den höheren Steuerstufen angelangt ist.
434
435 I: Nachteil, wie gesagt, ist eben der vermehrte Verwaltungsaufwand bei der Erstellung der
436 GesmbH.
437
438 IP7: Absolut richtig. Deswegen hängt das einfach von der Anzahl der Objekte ab und natürlich
439 auch wie viele Experten ich beschäftigen muss, einen Steuerberater, einen Anwalt, usw. Das ist
440 dann natürlich im Privatvermögen deutlich günstiger.
441
442 I: Genau. Im Endeffekt auch Renditebelastend, sozusagen.
443
444 IP7: Ja. Das wirkt sich natürlich in der GmbH-Rendite, Renditebelastend, aus. Deswegen glaube
445 ich, ist die GmbH erst bei höheren Investitionsvolumina und mehreren Objekten interessant.
446
447 I: Wenn wir jetzt unseren Blick auf die Veräußerung von Immobilien richten, dann haben wir da
448 ja quasi zwei Bereiche, einmal den privaten Bereich und einmal den betrieblichen Bereich, der
449 dann weiter unterteilt in GesmbH und Betrieb als solches ist. Welche Unterschiede würden Sie
450 hier feststellen?
451
452 IP7: Im privaten Bereich, ich gehe jetzt einmal davon aus, dass wir von einer Neuinvestition in
453 Immobilien sprechen, also keinen Altbestand, haben wir natürlich die Immobilienertragssteuer,
454 wo ich quasi 30% aus meinen Veräußerungsgewinne zahle. Unabhängig aber von sonstiger
455 Steuerlast als einkommenssteuerpflichtige Privatperson. Wenn ich die Immobilie selbst nutze,
456 also eine eigengenutzte Immobilie, kann die Steuerlast durch eine Hauptwohnsitzbefreiung
457 aufgehoben werden. Im betrieblichen Bereich wird das nicht möglich sein, denn die betriebli-
458 che Immobilie werde ich kaum als Hauptwohnsitz nutzen, obwohl eine Teilnutzung natürlich
459 denkbar wäre. Im betrieblichen Bereich werde ich aber normalerweise nicht in den Genuss der
460 Hauptwohnsitzbefreiung kommen und auch nicht, wenn die Immobilie einer Gesellschaft ge-
461 hört. Wenn jetzt die Kapitalgesellschaft eine Immobilie verkauft, dann fallen natürlich die 25%
462 Körperschaftssteuer an, das klingt jetzt natürlich weniger als die 30% Immobilienertragssteuer,
463 aber dabei darf man nicht vergessen, dass das dann immer noch in der GmbH ist. Wenn ich mir
464 das dann privat zuführen will, dann zahle ich noch einmal die Kapitalertragssteuer mit 27,5%
465 und habe dann somit, wenn ich jetzt nur an den Kauf und Verkauf denke, höhere Steuerlasten
466 als im privaten Bereich. Zumindest im Normalfall.
467
468 I: Würde es aus Ihrer Sicht noch andere Befreiungsmöglichkeiten oder überhaupt Begünstigun-
469 gen geben? Wenn man sagt, man veräußert jetzt irgendwas. Könnte man da dann vorbereiten-
470 de Handlungen treffen? Einen Teil haben Sie ja schon erwähnt, die Hauptwohnsitzbefreiung,
471 die sich im betrieblichen Bereich eher schwieriger gestalten lässt.

472

473 IP7: Es würde noch die Herstellerbefreiung bei natürlichen Personen geben. Wenn ich eine Im-
474 mobilie selbst herstelle, das wird aber für viele Immobilieninvestoren, die nicht das Herstellerris-
475 siko übernehmen wollen, in den meisten Fällen nicht relevant sein. Investiert wird meistens in
476 bestehenden Wohnungen oder in Bauträgerprojekte, wo mir dann die Herstellerbefreiung nicht
477 zugutekommt. Aber wenn ich gerade an einen Klienten denke, der Erfahrung im Bauwesen hat,
478 dann könnte das auch eine Möglichkeit sein, um vorbereitend gewisse Befreiungsmöglichkeiten
479 nutzen zu können.

480

481 I: Wenn wir jetzt noch ganz kurz Richtung Altvermögen gehen und uns das noch kurz anschau-
482 en, würde es da betriebliche oder private Begünstigungen geben?

483

484 IP7: Ja, im Altvermögen, das betrifft Immobilien die grundsätzlich vor 2001 angeschafft wurden,
485 ist jetzt der entgeltliche Vorgang deutlich günstiger, was die Wertsteigerungen anbelangt. Ich
486 habe normalerweise, als natürliche Person, die 4,2% Immobilienertragssteuer, grundsätzlich
487 auch im betrieblichen Bereich. Diesen Bonus gilt es aus meiner Sicht möglichst lang zu nutzen
488 und hier nicht irgendwelche Gestaltungen zu fabrizieren, die mich dann in Zukunft um diesen
489 Steuervorteil bringen.

490

491 I: Das heißt eigentlich, dass der Idealzustand bedeutet, Altvermögen zu besitzen oder zu be-
492 kommen.

493

494 IP7: Beim bekommen von Altvermögen, es wird auch sehr viel Immobilienvermögen in Öster-
495 reich vererbt, wird der Altvermögensbestand weitervererbt. Wenn ich hier keine entgeltlichen
496 Vorgänge beim Erben oder einer Schenkung habe, dann bleibt eine Immobilie im Altvermögen.
497 Spielt dann natürlich für die nächste Generation immer noch eine Rolle.

498

499 I: Wir haben jetzt schon kurz bei den Rechtsformen die Steuerbelastung als solches angeschnit-
500 ten. Wenn ich wirklich die Rechtsform ändere, also sollte ich im Nachhinein draufkommen, dass
501 die Investitionsentscheidung in der Form nicht ideal war, und ich möchte das ändern, was wür-
502 de dann auf mich zukommen?

503

504 IP7: Erstens haben wir natürlich die Transaktionskosten, also der Eigentümer würde sich auch
505 zivilrechtlich ändern. Die GmbH würde mir eventuell, wenn ich von einer GmbH zurück auf eine
506 natürliche Person wechsle, einen Verkauf unterstellen müssen. Es fallen natürlich Grunder-
507 werbssteuer, Grundbucheintragungsgebühren und auch Steuerlasten an. Wenn ich die stillen
508 Reserven habe und ich schon eine Wertsteigerung in der Immobilie erfahren habe, dann würde
509 diese Wertsteigerung realisiert werden und mit der Körperschaftssteuer, der Ausschüttung und
510 der Kapitalertragssteuer belastet sein.

511

512 I: Also auf ein Grundstück, das ich schon besitze, muss ich dann quasi nochmal Steuern zahlen,
513 wenn ich die Rechtsform ändere.

514

515 IP7: Das ist richtig. Wir haben keine Möglichkeit, bei reinen Immobilieninvestitionen steuer-
516 neutrale Umgründungen durchzuführen. Das geht nur dann, wenn diese Immobilie in einem

517 Betriebsvermögen ist, nur dann wäre eine steuerneutrale Umgründung denkbar. Aber bei der
518 klassischen Immobilieninvestition als Privatinvestor haben wir diese Möglichkeiten aktuell
519 nicht.

520
521 I: Wenn ich jetzt Möglichkeiten suche die Steuerbelastung zu reduzieren, und da den Blick auf
522 Share Deal, Asset Deal lege, was würden Sie hier als Immobilieninvestor eher bevorzugen?

523
524 IP7: Wenn jetzt beispielsweise eine Gesellschaft mit Immobilie zum Verkauf steht, also der Ver-
525 käufer hat die Immobilie bereits in einer Gesellschaft, und will nicht die Immobilie, sondern die
526 Gesellschaftsanteile verkaufen, dann kann das natürlich aus Sicht des Käufers im Rahmen der
527 Grunderwerbssteuer interessant sein. Denn die Grunderwerbssteuerbelastung wird niedriger
528 sein, aber, was man ganz klar sagen muss, als Privatinvestor der jetzt Gesellschaftsanteile kauft,
529 hat man sehr hohe Anschaffungskosten. Diese Anschaffungskosten kann man steuerlich grund-
530 sätzlich erst dann verwerten, wenn man die Gesellschaftsanteile wieder weiterverkauft. Man
531 erhält keine höhere Abschreibung der Immobilie, da die ja weiterhin in der GmbH mit dem glei-
532 chen Buchwert bestehen bleibt. Der Preis müsste grundsätzlich ein anderer sein. Also der Kauf
533 von Immobilienanteilen, zumindest aus meiner Sicht, müsste günstiger sein als der Ankauf der
534 Immobilie selbst. Denn da erspart sich ja auch der Verkäufer die Doppelbelastung von Körper-
535 schaftsteuer und Kapitalertragssteuer. Es gibt dann natürlich auch Möglichkeiten, dass man
536 die Gesellschaftsanteile nicht selbst kauft, sondern es wiederum über eine bestehende Gesell-
537 schaft kauft. Das kann Sinn machen, aber das müsste man sich im Einzelfall genauer anschauen.

538
539 I: Wenn ich jetzt sage, dass ich den vereinbarten Share Deal fremdfinanzieren muss, dann habe
540 ich ja Zinsen. Ich würde es ja als Privatperson halten. Da gibt es ja bestimmt auch Probleme
541 damit, oder?

542
543 IP7: Das ist ein bisschen der Worstcase, sage ich jetzt einmal. Ich nehme dann vielleicht einen
544 Privatkredit auf, um die Gesellschaftsanteile zu kaufen und diese Zinsen sind dann natürlich
545 nicht abzugsfähig. Ich habe dann, steuerlich gesehen, diesen Aufwand verloren. In dem Fall
546 macht es dann wahrscheinlich Sinn, eine Holding zu gründen und das Fremdkapital in der Hol-
547 ding aufzunehmen. Denn dann wären diese Zinsen abzugsfähig, dann könnte ich auch wieder
548 eine Gruppenbesteuerung andenken, um die dann mit den Mieterträgen aus der Immobilie zu
549 verrechnen.

550
551 I: Wenn dann meine Immobiliengesellschaft, jetzt im schlimmsten Fall, nichts mehr wert wäre
552 in der Holdingstruktur, könnte ich ja meine Beteiligung auch entsprechend anpassen.

553
554 IP7: Genau, ja. Dann haben wir in der Holding die Möglichkeit, die Anteile abzuschreiben. Be-
555 ziehungsweise, wenn ich die Immobilie selber abschreibe und in einer Gruppe bin, dann habe
556 ich vielleicht Verrechnungsmöglichkeiten.

557 I: Ganz kurz der Blick noch Richtung Asset Deal. Wenn man jetzt die Assets einer Gesellschaft
558 kauft, weil den Share Deal haben wir gerade etwas besprochen, welche Unterschiede würden
559 Sie hier feststellen?

560

561 IP7: In Wirklichkeit ist der Asset Deal aus Sicht des Käufers nicht relevant. Es spielt eigentlich
562 keine Rolle, in welcher Rechtsform sich die zu kaufende Immobilie befindet. Ob ich die Immobi-
563 lie jetzt von einer natürlichen Person oder von einer Gesellschaft kaufe, spielt für mich als In-
564 vestor grundsätzlich keine Rolle. Als Verkäufer würde es wahrscheinlich einen Unterschied ma-
565 chen, ja. Denn der hat natürlich, wenn er sie im Privatbesitz haltet oder wenn es vielleicht auch
566 Altbestand ist, deutlich günstigere Steuerbelastungen aus seinem Verkaufserlös, als wenn er die
567 aus einer Gesellschaft hat und einen Asset Deal machen muss.

568
569 I: Ich denke jetzt noch einen Schritt weiter, in Richtung Möglichkeiten die Steuerbelastung zu
570 optimieren. GesmbH, Einzelunternehmer, Personengesellschaft Richtung AfA, Instandhaltung
571 und Instandsetzung, als Stichworte. Gibt es da aus Ihrer Sicht auch Möglichkeiten?
572

573 IP7: Ja, es gäbe natürlich schon gewisse Möglichkeiten. Wobei wenn ich gerade an eine Immo-
574 bilie, die zu Wohnzwecken dient, denke, dann bin ich eigentlich bei der Abschreibung gleichge-
575 stellt. Also, dann haben wir die 1,5% grundsätzlich steuerlich vorgesehen. Wenn ich an eine
576 Gewerbeimmobilie denke, dann könnte ich in der Gesellschaft höhere Abschreibungsraten gel-
577 tend machen. Denn bei 2,5% im privaten Bereich habe ich immer die 1,5%.

578
579 I: Und bei Instandhaltung, Instandsetzung, Erhaltungsaufwände, usw. sehen Sie hier Unter-
580 schiede in der Rechtsform als solches?
581

582 IP7: Ja, da gibt es gewisse Unterschiede. Die Instandhaltungen und auch die Verteilungsmög-
583 lichkeiten bzw. Verteilungspflichten sind bei der natürlichen Person anders geregelt als im Fall
584 einer Kapitalgesellschaft. Ich würde sagen, ich habe hier etwas höhere Flexibilität im privaten
585 Bereich. Vielleicht habe ich etwas mehr Möglichkeiten das Ganze zu steuern, aber auch ver-
586 pflichtende Verteilungsvorschriften, die hineinspielen, gerade bei Instandsetzungen von Immo-
587 bilien.

588
589 I: Das man das über Laufzeit dann abschreiben muss sozusagen.
590

591 IP7: Exakt. Wenn ich jetzt Instandsetzungsaufwendungen vornehme, dass mir die dann nicht in
592 dem Jahr steuerlich zugutekommen, wo ich sie tätige, sondern zwingend verteilt werden müs-
593 sen, wenn die Instandsetzung ein entsprechendes Ausmaß erreicht.

594
595 I: So gesehen wäre es fast ein Vorteil, wieder in einer GesmbH im betrieblichen Bereich zu sein.
596

597 IP7: Ja, da haben Sie absolut Recht. Im betrieblichen Bereich sind hier sicher Vorteile.
598

599 I: Noch ganz kurz springe ich jetzt auf das Thema der nachträglichen Änderungen der Investiti-
600 onsentscheidung. Gibt es aus Ihrer Sicht eine Möglichkeit, das Umgründungssteuerrecht zu ak-
601 tivieren? Wenn ich versuche, das irgendwie in eine GesmbH zu bringen.
602

603 IP7: Nur, wenn ich natürlich einen Betrieb habe und die Immobilie betrieblich genutzt wird.
604 Dann kann ich das auch in die GmbH einbringen. Ich habe ja gewisse Möglichkeiten, das auch zu
605 gestalten, auch wenn es beispielsweise Altbestand ist, kann ich das Ganze aufwerten. Wenn ich

606 jetzt aber rein an Vermietungsimmobilien denke, spielt hier, aus meiner Sicht, das Umgrün-
607 dungssteuerrecht keine Rolle. Ich brauche grundsätzlich immer einen Betrieb, um steuerneutra-
608 le Umgründungen vollziehen zu können.

609
610 I: Das heißt, optimal gedacht, müsste der Vermieter eigentlich sagen, dass er einen Gewerbebe-
611 trieb schaffen muss, damit dieses Umgründungssteuerrecht zum Tragen kommt.

612
613 IP7: Richtig, ja. Also wenn er noch keinen hat, dann müsste er einen Gewerbebetrieb schaffen.
614 Wobei das grundsätzlich aus meiner Sicht, steuerlich schwierig ist. Denn selbst wenn ich mehre-
615 re Immobilien vermiete, als Privatperson, werde ich wahrscheinlich nicht in den gewerblichen
616 Bereich kommen.

617
618 I: Man müsste ja fast schon Serviceleistungen mitanbieten, damit man gewerblich wird.

619
620 IP7: Das würde vielleicht dann eine Rolle spielen, wenn ich an touristisch genutzte Immobilien
621 denke. Eventuell bei Schigebieten oder Kärntner Seen, die man kurzfristig vermietet, entspre-
622 chende Nebendienste auch noch erbringt, wie zum Beispiel Frühstück usw. Dann könnte ich
623 vielleicht versuchen, auch wenn ich wirtschaftlich gesehen nur an einen Mietertrag interessiert
624 bin, in gewerbliche Form zu kleiden. Um das quasi als Appartement oder Hotelbetrieb darzu-
625 stellen. Wie gesagt, das hängt auch davon ab, was man auch tatsächlich anbieten will. Dann
626 müsste man schon gewisse Nebenleistungen erbringen, die natürlich auch mit erhöhtem Auf-
627 wand verbunden sind als jetzt eine dauerhaft vermietete Immobilie.

628
629 I: Also als passiver Nutzer der Immobilie sozusagen, als Ziehung der Früchte aus der Nutzung
630 kommt man in keinen gewerblichen Betrieb.

631
632 IP7: Sehr schwierig. Wie gesagt, mit Ausnahme vielleicht von touristisch genutzten Immobilien,
633 spielt natürlich auch die Widmung eine Rolle. Wenn ich an Kurgebiete denke, wo eine touristi-
634 sche Nutzung vorgeschrieben ist, dann würde das natürlich zusammenspielen, das man sagt,
635 man bietet Appartements in Schigebieten, am Wörthersee oder sonst wo an, erbringt gewisse
636 Nebenleistungen, und das ist dann wahrscheinlich im gewerblichen Bereich. Da könnte man
637 vermutlich auch Umgründungsschritte einleiten. Später hat dass dann auch gewisse Vorteile
638 was die Abschreibung anbelangt.

639
640 I: Und einen ganz wichtigen Nachteil hätte es noch Richtung Sozialversicherung. Ob man jetzt
641 gewerblich ist oder ob man außerbetrieblich eine Vermietung vornehme. Was dann natürlich
642 auch in Endeffekt die Rendite belasten würde.

643
644 IP7: Genau, ja. Also, wenn ich jetzt noch nicht sozialversicherungsrechtlich über der Höchstbe-
645 messungsgrundlage bin wären zusätzliche Sozialversicherungsbeiträge zu bezahlen. Wenn ich
646 dann weiterdenke an langfristige Investitionen, weil man aktuell sowieso noch unselbstständig
647 oder selbstständig tätig und aktuell zwar ohnehin über der Höchstbemessungsgrundlage ist
648 aber man vielleicht in ein paar Jahren in Pension geht, dann bleibt natürlich auch eine gewerb-
649 lich genutzte Immobilie, also eine gewerblich vermietete Immobilie im betrieblichen Bereich.
650 Auch wenn ich schon in Pension bin. Ich habe dort weiterhin Einkünfte aus Gewerbebetrieb und

651 würde auch weiterhin pflichtversichert sein, bei entsprechenden Erlösen und Erträgen aus den
652 Investments.

653

654 I: Wenn Sie jetzt eine Gewerbeinvestition vornehmen würden, was wären denn die wichtigsten
655 Kriterien für Sie? Transaktionskosten, die Steuerbelastung, die Rendite oder doch ganz andere
656 Kriterien?

657

658 IP7: Also unter Gewerbeinvestitionen meinen Sie jetzt eine betrieblich genutzte Immobilie?

659

660 I: Exakt.

661

662 IP7: Das ich im betrieblichen Bereich bin?

663

664 I: Genau, ja.

665

666 IP7: Transaktionskosten sehe ich eigentlich gleich wie im privaten Bereich. Die Steuerbelastun-
667 gen können natürlich einen Unterschied machen, gerade wenn wir jetzt auch an die schon an-
668 gesprochenen Unterschiede bei Abschreibungen und Instandhaltungen, usw. denkt. Die Rendi-
669 te, die ich mir daraus erwarte, sollte aus meiner Sicht eine höhere sein, weil ich natürlich nur
670 dann im betrieblichen Bereich bin, wenn ich auch gewisse Zusatzleistungen anbiete. Diese Leis-
671 tungen bereiten mir im Normalfall natürlich einen höheren Aufwand und höhere Risiken als
672 jetzt eine privatgenutzte Immobilie oder privatvermietete Immobilie, bei der ich einen Dauer-
673 mieter einmieten kann.

674

675 I: Das heißt, der Fokus wäre eindeutig renditegetrieben. Das wäre also der wichtigste Faktor.

676

677 IP7: Ja, wäre aus meiner Sicht renditegetrieben.

678

679 I: Wenn man jetzt versucht steuerschonend zu investieren, haben Sie hier irgendein Beispiel aus
680 der Praxis, wo Sie sagen, dass Sie da richtig schön Steuern gespart haben? Vielleicht fällt Ihnen
681 ein anonymisiertes Beispiel ein.

682

683 IP7: Jetzt muss ich ganz kurz nachdenken.

684

685 I: Ja kein Problem. Wir haben keine Eile.

686

687 IP7: Gerade wenn es jetzt darum geht, tatsächlich eine Immobilieninvestition in Form des be-
688 trieblichen Bereiches zu kleiden, kann das natürlich, unabhängig von den genannten Hol-
689 dingstrukturen, schon Sinn machen. Wenn man sagt, dass man gewisse Gestaltungsspielräume
690 hat, ich denke jetzt wieder an Appartements, Häuser, usw., die im touristischen Bereich sind,
691 wo ich dann vielleicht höhere Abschreibungsmöglichkeiten habe, besser Möglichkeiten In-
692 standhaltungen und Instandsetzungen zu verwerten, dass man den Fokus eher auf diese Positi-
693 onen legt.

694

695 I: Gut. Kommen wir zum abschließenden Beispiel. Welche Schwierigkeiten bestehen aus Ihrer
696 Sicht für Immobilieninvestoren in Gewerbeimmobilien allgemein? Also was für Herausforde-
697 rungen sehen Sie, wenn man Gewerbeimmobilien kaufen möchte?

698

699 IP7: Mit Gewerbeimmobilien meinen Sie wieder was genau?

700

701 I: Ich würde jetzt eher nicht an die Wohnung als solches denken, sondern alles andere. Ich ver-
702 miete dann beispielsweise eine Lagerhalle, ein Shoppingcenter oder was auch immer.

703

704 IP7: Eine Schwierigkeit ist aus meiner Sicht natürlich die geringere Planbarkeit bei Gewerbeim-
705 mobilien. Denn die sind noch stärker vom Marktgeschehen abhängig als Wohnimmobilien. Bei
706 Wohnimmobilien gehe ich jetzt davon aus, wenn man hier nicht in einer Immobilienblase lan-
707 det, dass ich zu Wohnzwecken immer vermieten kann. Einfach aus dem Grund, weil gewohnt
708 werden muss immer. Bei Gewerbeimmobilien habe ich diese Planbarkeit nur geringer, würde
709 ich jetzt sagen. Denn wie sich der Einzelhandel, Industriegewerbe, usw. entwickeln, lässt sich
710 einfach schwieriger abschätzen. Wenn ich jetzt an meinen Heimatmarkt in Klagenfurt denke, da
711 waren vor 20 Jahren gewisse Lagen als Einzelhandelsstandort sehr begehrt, aber mittlerweile
712 hat man dort sehr hohen Leerstand. Da habe ich einfach gewisse Schwierigkeiten, glaube ich,
713 mit der Planbarkeit.

714

715 I: Wie könnte man diesen Leerstand, speziell in diesen Lagen, Ihrer Meinung nach, lösen? Gibt
716 es da eventuell eine Möglichkeit oder Idee?

717

718 IP7: Naja als Einzelinvestor ist das, glaube ich, sehr schwierig. Man muss dann wahrscheinlich
719 kreativ werden, was die Nutzung anbelangt. Natürlich gibt es Möglichkeiten wie Umbau und
720 anderwärtige Nutzungen, die sind dann aber wieder mit Kosten verbunden und ich bin dann
721 davon abhängig, wie die Widmung ist und was ich da überhaupt machen darf. Vielleicht ist das
722 nur eine reine Gewerbeimmobilie und darf keine Wohnimmobilien einrichten. Ich glaube schon,
723 dass es Immobilie in bestimmten Gebieten gibt, die dann umfunktioniert werden und andere
724 Nutzungen zugeführt werden. Das ist aber einfach schwieriger, mit mehr Aufwand und wahr-
725 scheinlich auch Kosten verbunden als jetzt bei Immobilieninvestitionen in Wohnimmobilien,
726 zumindest aus meiner Sicht. Denn ich bin der Meinung, dass bei Wohnimmobilien einfach eine
727 gewisse Planbarkeit gegeben ist.

728

729 I: Also zusammenfassend, Gewerbeimmobilien konjunkturell natürlich abhängig von der Kon-
730 junktur und der wirtschaftlichen Lage.

731

732 IP7: Ganz klar.

733

734 I: Das Ganze alleine zu lösen gestaltet sich wahrscheinlich ziemlich schwierig. Eventuell gemein-
735 sam mit den Eigentümern des gesamten Straßenzuges, in Verbindung mit der Stadt oder Ge-
736 meinde. Das man versucht, dass irgendwie zu beleben.

737

738 IP7: Das wäre dann, und da bin ich wahrscheinlich nur ein Player von vielen, abhängig davon
739 was die anderen machen. Als Beispiel nenne ich jetzt noch einmal meine Heimatstadt Kla-

740 genfurt, wo einfach vor fast 20 Jahren ein großes Shoppingcenter innerhalb der Stadt errichtet
741 wurde, das dann auch ganz stark die Kundenströme umgelenkt hat. Dadurch hat es Stadtgebiete,
742 Straßenzüge usw., die bislang die Nummer eins der Adressen für den Einzelhandel waren,
743 innerhalb relativ kurzer Zeit uninteressant gemacht und dadurch wurden sie von hohen Leer-
744 ständen geplagt. Das ist dann eigentlich eine Aufgabe der Stadtentwicklung, das wieder zu be-
745 leben. Dabei können die Händler allgemein auch schon viel beitragen. Aber als einzelner Inves-
746 tor bzw. als einzelner Vermieter werde ich mir schwertun, etwas zu bewirken, ohne mit den
747 anderen zusammenzuarbeiten.

748

749 I: Heruntergebrochen würde der weitsichtige Investor solcher Erlebnisse oder von solchen
750 strukturellen Änderungen schnell reagieren bzw. müsste schnell reagieren, um seine bestehen-
751 de Immobilie vielleicht noch zu einem vernünftigen Preis zu verkaufen. Zumindest sobald er
752 feststellt, dass diese Kundenströme massive umgelenkt werden.

753

754 IP7: Genau, das wäre dann der Optimalfall. Ich glaube, ich würde das von niemandem erwarten,
755 dass er das machen kann. Ich bin der Meinung, dass das Entwicklungen sind, die sich wahr-
756 scheinlich nicht vorhersehen lassen und wenn sie vorhersehbar sind, spätestens dann werden
757 die anderen Marktteilnehmer das wahrscheinlich auch schon sehen und dadurch wird sich der
758 Preis schon geändert haben. Wenn beispielsweise ein Einkaufszentrum geplant ist und mir das
759 Probleme oder Chancen bereitet, dann werden das auch schon andere Marktteilnehmer, wenn
760 ich jetzt Insiderinformationen habe, mitbekommen haben. Der Preis wird sich da also schon
761 geändert haben. Also, ich wäre sehr vorsichtig, wenn man solche allgemeinen Marktänderun-
762 gen erkennt. Man kann das schwer mit einer ausreichenden Sicherheit vorhersehen und noch
763 schwerer nutzen.

764

765 I: Speziell jetzt auf die Schwierigkeit der Covid-Krise bezogen, welche außergewöhnlichen Prob-
766 leme sehen Sie jetzt bei Covid19 als solches bei Gewerbeimmobilien?

767

768 IP7: Die Covid-Krise hat die allgemeinen Schwierigkeiten bei Gewerbeimmobilien zum Teil na-
769 türlich nochmal verstärkt. Wir haben viele Betriebe, die von Lockdowns betroffen waren. Die
770 dadurch die Miete nicht mehr zahlen konnten und rechtlich gesehen vielleicht auch gar nicht
771 zahlen mussten. Auf Seiten der Vermieter gab es natürlich auch große Mietausfälle, die aber, im
772 Gegensatz zu anderen Bereichen, nicht vom Staat aufgefangen und nicht gefördert wurden.
773 Gerade was den Einzelhandel betrifft, der natürlich einen sehr großen Bereich der Gewerbe-
774 immobilien der Städte ausmacht und der ja ohnehin schon einem Strukturwandel unterliegt, hat
775 es die Covid-Krise auch nicht viel leichter gemacht. Es wird noch mehr online bestellt und ge-
776 kauft und die Kunden bleiben vielleicht aus Angst noch immer Zuhause. Also diese Probleme,
777 die wir seit Beginn der Covid-Krise haben, wirken aus meiner Sicht immer noch nach. Ähnliches
778 gilt natürlich auch für Hotelimmobilien in Städten, wenn ich beispielsweise an Wien denke, wo
779 der Hotelmarkt bis zur Covid-Krise geboomt hat. Damals sind extrem viele Hotels entstanden
780 und sehr viele Gäste waren in der Stadt unterwegs, die jetzt zu großen Teilen ausbleiben. Hier
781 sehe ich einfach weiterhin Probleme, was diese Objekte anbelangt.

782

783 I: Sehen Sie Covid-Krisen-Gewinner auch, jetzt im Gewerbeimmobilienbereich?

784

785 IP7: Ganz klar im Falle der Wohnimmobilien, hier sind seit Beginn der Krise starke Preissteige-
786 rungen gegeben. Bei den reinen Gewerbeimmobilien in den Städten ist es eher schwieriger. Vor
787 allem die Baubranche boomt, wenn ich überlege welche Branchen boomen, aber die braucht
788 natürlich keine Gewerbeimmobilie innerhalb der Städte. Bei Gewerbeimmobilien am Stadtrand,
789 zum Beispiel für Industriegebiete, kann es durchaus zu Gewinnen gekommen sein, weil viel-
790 leicht auch gewisse Bereiche der Industrie sehr stark sind und bleiben. Hier kann durchaus sein,
791 dass es Gewinner gibt.

792
793 I: Bei der gegenwärtigen Situation wie sie uns vorliegt, wo sehen Sie die größten Chancen bei
794 Immobilieninvestments? Sehen Sie mehr Chancen oder mehr Risiken gegenwärtig?

795
796 IP7: Gegenwärtig wäre ich persönlich etwas vorsichtig, weil ich einfach der Meinung bin, dass
797 wir preislich schon auf einem Niveau sind, wo ich jetzt nicht mehr mit weiteren Wertsteigerun-
798 gen rechnen würde. Zugegeben, wahrscheinlich hat man das auch in der Vergangenheit immer
799 wieder mal gedacht und es ist trotzdem weiter gestiegen. Wenn man jetzt in Immobilien inves-
800 tiert, dann würde ich trotzdem raten, das so zu kalkulieren, dass mir die Miete eine gute Rendi-
801 te bringt, mit der ich im Falle des Falles leben kann. Wo ich dann nicht enttäuscht oder besser
802 gesagt ruiniert bin, wenn jetzt keine weiteren Wertsteigerungen eintreten. Das wäre mir per-
803 sönlich in der aktuellen Situation wichtig.

804
805 I: Sozusagen konservativ vorsichtig planen, der Kaufpreis ist ja meistens sowieso schon vorge-
806 geben. Aufgrund dessen hat man dann durch diese Situation entsprechend länger auch die
807 Rendite zu steigern bzw. überhaupt einmal die Kredite zu bedienen. Also im Moment sehen Sie
808 eher mehr Risiken durch diesen fast überhitzten Markt? Das ist ja eher ein Risiko, das das unter
809 Umständen nicht mehr so weitergeht und keine Wertsteigerung mehr passiert. Sehen Sie auch
810 Chancen in der Investition in Immobilien? Wäre es überhaupt sinnvoll jetzt zu investieren?

811
812 IP7: Es kann trotzdem weiterhin sinnvoll sein. Ich glaube, das ist natürlich sehr persönlich ab-
813 hängig. Wie ist mein aktuelles Vermögensportfolio aufgestellt und was beinhaltet es schon.
814 Viele Personen, glaube ich, sind nicht optimal diversifiziert. Ich traue mich fast zu sagen, dass
815 ein Großteil der Österreicher, der eine Immobilie besitzt, bereits zu stark auf Immobilien kon-
816 zentriert ist und wahrscheinlich wenig andere Vermögenswerte hat. Dann ist man halt sehr
817 davon abhängig, wie sich der Immobilienmarkt weiterentwickelt. Aber als Chance sehe ich es
818 natürlich trotzdem ganz klar, vor allem wenn man es vergleicht mit Sparguthaben, wo ich dann
819 vielleicht, auch wenn ich gerade nicht mit weiteren Preissteigerungen rechne, trotzdem mit
820 einer Verzinsung des Kapitals rechnen muss. Und wo man dann steuerlich, dass ein oder andere
821 noch steuern kann, um eben vielleicht Vermögen aufzubauen.

822
823 I: Vielen Dank. Nun haben wir ja einiges besprochen. Gibt es aus Ihrer Sicht jetzt noch etwas,
824 das Sie gerne erzählen möchten? Hinsichtlich Gewerbeimmobilien, optimalen Gestaltungsmö-
825 glichkeiten oder etwas anderes Wichtiges, das Ihnen dazu einfällt?

826
827 IP7: Ich kann nur nochmal wiederholen, dass es für jeden Immobilieninvestor, der vielleicht
828 auch Unternehmer ist, sehr sinnvoll sein kann, eine Holdingstruktur aufzusetzen und den Auf-
829 bau des Vermögens sehr erleichtern kann.

830
831 I: Super. Ich bedanke mich ganz herzlich für das Interview und Ihre Zeit!
832
833 IP7: Sehr gerne.

Transkription Interview 8

1 **Interviewpartner: GS – Dauer: 1 Std. 28 Minuten 26 Sekunden**

2

3 I: Sehr geehrter Herr... Vielen Dank dass sie sich die Zeit genommen haben mit mir das Inter-
4 view zu führen. Starten wir gleich mit den allgemeinen Einleitungsfragen. Als erste Frage zu
5 ihrer Person. Können sie uns das Alter das Geschlecht und den Berufsstand nenne.

6

7 IP8: Sehr gerne bin ich der Aufforderung gefolgt. Mein Alter ist 55 Jahre. Mein Geschlecht
8 männlich und der Berufsstand ist Steuerberater.

9

10 I: In welchem Bereich sind sie tätig.

11

12 IP8: Mein überwiegender Bereich ist es, in der steuerlichen Beratung tätig zu sein um den Klien-
13 ten in den vielfältigen steuer- und sozialversicherungsrechtlichen Belangen entsprechende Un-
14 terstützung zukommen zu lassen. Dazu gehört natürlich immer wieder das Thema Immobilien
15 und speziell in der jetzigen Zeit kommt es immer häufiger zu Anfragen in diesem Bereich.

16

17 I: Welche beruflichen Erfahrungen bringen sie zum Thema „ertragsteuerliche optimale Gestal-
18 tungsmöglichkeiten bei Gewerbeimmobilien“ mit.

19

20 IP8: Da ich nun schon viele Jahre in diesem Beruf tätig bin, wird man immer wieder gefragt, wie
21 kann ich investieren und wie kann ich ertragsteuerlich optimiert investieren. Was schlagen sie
22 mir vor. Es kommt, wie schon genannt, in letzter Zeit immer öfters zu diesem Thema. Da muss
23 man mit dem Klienten, die Fakten prüfen, schauen was er vorhat, um für ihn dann eine speziel-
24 le Lösung präsentieren zu können.

25

26 I: Gehen wir direkt zur ersten Frage. Beschreiben sie mir doch mal aus ihrer Sicht die Entwick-
27 lung von Immobilieninvestitionen.

28

29 IP8: Aus meiner Sicht ist die Entwicklung von Immobilieninvestitionen sehr unterschiedlich zu
30 sehen. Man erkennt neue Trends und man erkennt eines, dass speziell ihr Thema, die gewerbli-
31 chen Immobilien, in gewissen Bereichen sehr stark erlitten haben. Da wäre in erster Linie zu
32 nennen, Hotels. Vor allem Stadthotels, die in Stadtlagen, auf Grund der Corona Krise, enorme
33 Leerstände hatten. Die haben massive Probleme, wenn die Liquidität und die Kunden ausblei-

34 ben. Auf der anderen Seite hätten wir die Ferienhotels, die an Seen oder auf Bergen, während
35 der Phase, wo es eben keinen Lock down gab und sie normal offen halten durften. Diese Feri-
36 enhotels laufen gut. Der Lock down wurde vom Staat etwas abgefedert und nach Ende des
37 Lockdowns gab es extrem gute Auslastungen bei Ferienhotels. Speziell festzustellen ist, dass bei
38 diesen Stadthotels die ja sehr arg gebeutelt wurden, trotzdem ein Interesse von Kaufinvestoren
39 aufflammt und eigentlich zunimmt. Weiters kann man auf alle Fälle noch nennen, dass die Im-
40 mobilien vom Einzelhandel schlecht abschnitten, da einerseits durch die Covid Krise die Be-
41 triebsschließungen notwendig waren und andererseits sieht man auch, dass der online-Handel
42 speziell im Einzelhandel massiv zunimmt. Alle Einzelhändler auch unter Druck geraten, wenn sie
43 nicht entsprechende Schritte unternehmen. Wichtig ist dabei immer zu nennen, dass die Lage
44 sehr wichtig ist. Wenn man speziell die B und C-Lage genauer anschaut, dann merkt man, dass
45 diese schlecht und teilweise extrem schlecht läuft und auch schlecht vermietbar ist. In den A-
46 Lagen, also in den sehr guten Lagen, hat man auch im Einzelhandel gewisse Vorteile. Die A-
47 Lagen sind und bleiben immer begehrte Immobilien. Was noch zu nennen ist, sind auch die
48 Fachmarktzentren. Diese Fachmarktzentren sind in dieser Phase, wo sie offen haben durften,
49 sehr gut gelaufen. Das begründe ich damit, da es einen gewissen Trend gibt, wenn man zu Hau-
50 se ist und die Pandemie aussitzen muss und genug Zeit hat, gewisse Reparaturen oder Verbes-
51 serungen selbst zu machen, hat das für den Betreiber eines Fachmarktzentrum die Folge, dass
52 die Umsätze steigen. Auch die Möglichkeit der Lieferung nach Hause hat dazu beigetragen.
53 Wenn man die Büros anschaut, da gibt es ja des Thema Homeoffice. Diese Büros sind gar nicht
54 so schlecht ausgelastet, trotz Homeoffice. Merkt man jetzt im Nachhinein. Der Grund ist aber
55 vermutlich auch darin zu sehen, da jetzt weniger Büros gebaut werden. Im Großen und Ganzen
56 kann man bei Büroimmobilien von keiner schlechten Situation ausgehen.

57
58 I: Was raten sie Investoren, wenn sie nach Veranlagungen befragt werden?

59
60 IP8: Wenn Investoren bei mir nach Veranlagungen nachfragen, denen rate ich jedenfalls einen
61 bunten Portfoliomix zu haben. Dazu gehören natürlich Immobilien einerseits, aber dazu gehö-
62 ren natürlich auch Aktien und Anleihen und ein kleiner Anteil Edelmetalle wie Gold und Silber.
63 Wenn man die Immobilie betrachtet, da kommt man als Investor nicht vorbei, weil letztendlich
64 eine Immobilie immer einen Wert haben wird. Umgekehrt natürlich muss diese Immobilie, ge-
65 wartet werden, gepflegt werden und betreut werden. Wenn man das aber regelmäßig macht,
66 dann ist die Veranlagung in Immobilien immer erstrebenswert und sinnvoll.

67
68 I: Kommen wir zur nächsten Frage. Welche Vorteile sehen sie in der Investition in Immobilien.
69 Das ist die Frage 6.

70
71 IP8: Die Investition in Immobilien hat gewisse Vorteile, aber auch gewisse Nachteile.

72

73 I: Können sie bitte zuerst die Vorteile behandeln und danach kommen wir in einer weiteren
74 Frage zu den Nachteile.

75
76 IP8: Ja, wenn wir speziell die Vorteile anschauen, die wir sehen, dann muss man schon sagen,
77 wenn man die Wohnimmobilien hernimmt, kann man schon von regelmäßigen Einnahmen aus-
78 gehen. Es gab wenige Ausfälle als solches. Das Mietausfallswagnis ist überschaubar und trotz
79 Corona nicht erhöht. Das zeigt, dass die staatlichen Stützungsmaßnahmen, speziell zu finden in
80 der Corona-Kurzarbeitsbeihilfe, geholfen haben. Die Arbeiter haben ihr Einkommen erhalten
81 können und die Mieten weiter zahlen können was überaus positiv für den Vermieter war. Des-
82 halb ist der Vorteil in Wohnimmobilien schon zu sehen, dass regelmäßig Gelder reinkommen.
83 Wenn es gut durchkalkuliert ist, wirft es eine entsprechende Rendite ab. Wenn man eben diese
84 eingangs genannten Dinge beherrzt, wie Instandhaltung, Pflege und Servicing der Immo-
85 bilie ist eben auch für Generationen ein Einnahmenquelle generierbar. Also auf alle Fälle sehr
86 vorteilhaft. Wenn ich zu den Nachteilen noch kurz etwas sagen darf. Dann kann ich sagen, dass
87 die Nachteile in erster Linie daran liegen dass die Immobilie immobil ist. Ich kann sie nicht wie
88 ein Aktienportfolio in einer Sekunde verkaufen und die Gewinne lukrieren. Das hat einen gewis-
89 sen Nachteil wenn man schnell zu Geld kommen sollte oder muss. Das ist ein gewisser Prozess,
90 der mit Makler, Besichtigungen, Kaufpreisverhandlungen und bis das Geld dann vom Treuhand-
91 konto bei ihnen in der Brieftasche landet, dauert es schon einige Monate unter Umständen.
92 Also dieser Nachteil ist auf jeden Fall zu erwähnen. Weitere Nachteile bei der Investition in Im-
93 mobilien, sehe ich darin, dass man gewissen Besteuerungsphantasien von Regierungen eben zu
94 100% ausgesetzt ist. Nachdem das Vermögen der Österreicher zum Großteil in Immobilien fest-
95 gestellt werden kann, ist das ein einfaches Feld um die Steuereinnahmen zu erhöhen. Man kann
96 sich dem nicht entziehen. Speziell zu nennen wäre da zum Beispiel, wenn die Regierung, so wie
97 in Berlin geschehen, draufkommt, dass sie eine Mietpreisobergrenze einführen will. Bedeutet,
98 pro Quadratmeter darf die Miete nicht mehr als x Euro betragen, dann ist das ein massiver
99 Nachteil natürlich für meine gewerbliche, als auch Wohnimmobilie. Ich sehe ja die Immobilie als
100 Investment die mir eine Rendite abwirft. Und wenn mir diese Rendite durch staatliche Be-
101 schränkungen gekappt wird, dann werde ich natürlich als Immobilienbesitzer danach trachten
102 trotzdem noch einen Gewinn zu machen bzw. trotzdem meine Ratenverpflichtungen zu erfül-
103 len, weil das ja meist zum Großteil kreditfinanziert ist. In der Folge werde ich versuchen in an-
104 deren Bereichen zu sparen. Das ist natürlich ein wesentlicher Nachteil, wenn man diese steuer-
105 liche Willkür der Gesetzgebung einfließen lassen muss. Auch sieht man speziell den Nachteil in
106 der Einführung der Immobilienertragsteuer. Waren doch Immobilien die vor dem 1.4.2012 ver-
107 kauft wurden und länger als zehn Jahre im Eigentum waren steuerfrei verkaufbar. Wenn sie
108 dieselbe Immobilie am 2.4.2012 verkauft haben, hat das bereits eine Steuerpflicht von 25%
109 ausgelöst, wenn sie nicht länger als zehn Jahre im Eigentum gehalten wurden. Der Gesetzgeber
110 hat nicht lange gefackelt und ging 2016 über und sagte, jetzt sind es nicht mehr 25% sondern
111 30% an Immobilienertragsteuer zu zahlen. Dieser Nachteil wird mir aufoktroziert, ob ich will

112 oder nicht. Diese Investition ist natürlich schwierig. Diese Nachteile sind natürlich schwierig
113 abzufedern.

114

115 I: Danke, nun haben wir zu den Vor- und Nachteilen doch einiges gehört. Jetzt kommen wir zur
116 Frage 8. Welche Faktoren haben bei einer Entscheidung in einen Immobilie zu investieren einen
117 wesentlichen Einfluss?

118

119 IP8: Als beeinflussende Faktoren um zu investieren, sind jedenfalls, für einen potentiell Interes-
120 sierten Investor, einerseits die Kaufhöhe, andererseits ist es die Lage. Die Lage ist ein ganz ent-
121 scheidender Faktor in einen Immobilie zu investieren. Natürlich auch die Ausgestaltung der
122 Immobilie. Bei einer Wohnung ist es ganz klar. Da gibt es die Wohnung, die abgeschlossene
123 Einheit. Bei einer Gewerbeimmobilie ist der Faktor der Beschaffenheit der Immobilie ein we-
124 sentlicher um meine Entscheidung fällen zu können, ob ich investiere oder nicht investiere.

125

126 I: Wie können sie das etwas näher konkretisieren, was sie da umrissen haben in den letzten
127 Sätzen?

128

129 IP8: Ja, das kann ich insofern ausführen, da die Entscheidung ein Multifunktionsgewerbeobjekt
130 zu erwerben für mich besser ist, als ich erwerbe beispielsweise einen riesen...ich denke nur an
131 dieser riesengroßen Baumax beispielsweise, diese großen Fachmarktzentren. Die letztendlich,
132 wenn mir der Hauptmieter auszieht, natürlich ein gewisses Problem verschafft, weil ich es ja
133 wieder umfunktionieren muss, um entweder wieder einen Mieter zu finden oder entsprechen-
134 de bauliche Adaptierungen vornehmen muss, um eben kleinere Einheit daraus zu machen. Die-
135 ser Faktor, wie kann ich diese Immobilie nutzen, wie kann ich diese nachnutzen, wie kann ich
136 diese flexibel nutzen? Diese Entscheidungen, diese Faktoren sind sehr wesentlich bei meiner
137 Entscheidungsfindung. Neben der eingangs erwähnten Lage, kann ich auf alle Fälle noch dazu
138 sagen, dass die Art der Immobilie wesentlich ist. Eine Waschstraße ist anders zu beurteilen, als
139 ein Fachmarktzentrum, als eine Industrieimmobilie, als eine Seeimmobilie die gewerblich ge-
140 nutzt wird. Diesen Fokus setze ich mir als Berater, dann suche ich die positiven als auch die ne-
141 gativen Faktoren heraus, um letztendlich eine günstige Entscheidung für und mit meinen Klien-
142 ten treffen zu können.

143

144 I: Kommen wir zur Frage 9, was ist der Nutzen einer Immobilieninvestition.

145

146 IP8: Ja, man hat den Vorteil, dass man passive Einkünfte generieren kann. Man muss keinen 40
147 Stunden Job machen, um Geld zu lukrieren. So gesehen ist der praktische Nutzen einer Immobi-
148 lieninvestition in der Form zu sehen, dass man sagt ich kann ohne Arbeit kann ich durch das
149 Ziehen der Früchte bzw. durch das ernten der Früchte, sprich der Mieteinnahmen praktisch
150 einen Nutzen daraus ziehen, weil ich ohne Arbeit Geld verdienen kann. Natürlich wäre das zu

151 einfach, da man ja sehr wohl, ein entsprechendes Wissen vorausgesetzt, ein hohes finanzielles
152 Risiko eingeht. Dass muss man natürlich auch aushalten und wollen.

153
154 I: Als nächste Frage wäre die Frage 10 die lautet: Bevorzugen sie Investition in Wohnimmobilien
155 oder Gewerbeimmobilien und können sie mir das begründen?

156
157 IP8: Ich persönlich kann ihnen sagen, dass ich grundsätzlich lieber in Wohnimmobilien investie-
158 ren würde, weil es kalkulierbarer ist, weil es leichter zu handeln ist. Man hat einen Hausverwal-
159 ter, der die Abrechnungen macht. Man hat einen Hausverwalter, der letztendlich auch die Mie-
160 ter sucht. Man ist etwas unabhängiger von der konjunkturellen Lage, konjunkturellen wirt-
161 schaftlichen Lage. Deshalb ist die Wohnimmobilie eine Art Bausparvertrag, wenn entsprechen-
162 de Eigenmittel vorhanden sind. Wo man nicht viel falsch machen kann, außer man berücksich-
163 tigt das eingangs erwähnte Kriterium der Lage nicht. Deshalb wäre das für mich die bevorzugte
164 Wahl wenn ich selbst in Immobilien investieren würde. Die Gewerbeimmobilie ist weniger zu
165 bevorzugen, da es die konjunkturelle Lage, speziell bei Gewerbeimmobilien, einen wesentlichen
166 Einfluss auf meine Mieterträge haben. Wenn die Konjunktur, sprich die wirtschaftliche Lage sich
167 verschlechtert, dann schlägt sich das sofort in der Vermietungsmöglichkeit nieder. Weiteres
168 sind diese Gewerbeimmobilien für mich problematischer, da sich im Laufe der Zeit gewisse Prä-
169 ferenzen hauskristallisiert haben. Speziell im städtischen Bereich merkt man doch, dass diese
170 Gewerbeimmobilien zunehmend einen Leerstand haben. Da ist keine Stadt in Österreich aus-
171 genommen. Der Grund ist darin zu finden, dass diese Innenstadtimmobilie schwerer vermietbar
172 wird, da die Attraktivität in der Innenstadt nicht mehr vorhanden ist. Da es einerseits das Park-
173 problem und der Wunsch der Kundschaft auf engen Raum relativ viel Auswahl, wenn möglich
174 noch überdacht vorzufinden. Durch diesen Mangel an Attraktivität lässt die Kundenfrequenz
175 massiv nach. Es zieht alle in diese Einkaufszentren in den Stadtrand. In diesen Randbereichen,
176 meist in diesen Einfahrtszonen der jeweiligen Stadt findet man immer diese Einkaufszentren,
177 die mit riesigen Gratisparkplätzen und entsprechenden Angebotsmix viele Kunden sogar dazu
178 bewegen aus der Stadt raus in diese Zentren zu fahren. Auch glaube ich dass das Erlebnis Ein-
179 kauf in Zukunft eine viel höhere Priorität bei den Kunden haben wird. Also, deshalb Gewerbe-
180 immobilien, ja, die Lage ist ganz wichtig. Gewisse Sachen kann ich bei der Gewerbeimmobilie
181 weniger steuern. In der Regel kann ich jedoch feststellen, dass oftmals bei dieser Art der Ver-
182 mietung eine bessere Rendite erwirtschaftet wird.

183
184 I: Vielen Dank für die Ausführungen. Was ist der Unterschied zwischen einer direkten und einer
185 indirekten Investition. Können sie mir das erklären und was würden sie bevorzugen.

186
187 IP8: Wenn man generell von Investitionen reden, dann wäre die direkte Investition in der Form
188 zu sehen, dass ich persönlich investiere direkt in eine Immobilie. Diese direkte Investition kann
189 von mir physisch als Einzelunternehmer erfolgen, kann aber auch über eine zu 100% mir gehö-
190 rende Gesellschaft, sprich eine GesmbH oder auch über eine KG erfolgen. Natürlich kann eine

191 KG nicht zu 100% mir gehören. Diese könnte ich mit einem Partner machen. Also OG wäre auch
192 noch denkbar. Beim KG Modell....

193

194 I: Ja, da muss ich sie unterbrechen, diese Fragen der Rechtsformen kommen später noch. Jetzt
195 geht es bitte primär darum welche Unterschiede sie zwischen einer direkten und indirekten
196 Investition sehen.

197

198 IP8: Also direkte Investition, wie schon gesagt, ich investiere direkt mit meinem Geld. Die indi-
199 rekte Investition ist darin zu finden, man nimmt einen Immobilienfond, einen geschlossenen
200 einen offenen Immobilienfond. Es gibt in Deutschland diese REIT AGs mit steuerlichen Begüns-
201 tigungen. Aber es gibt auch börsennotierte Immobilienfonds, die eben, ähm, auch, wie eine Art
202 Besparung funktioniert. Bei denen kann man Geld investieren und der Unterschied ist sicher
203 darin zu finden, dass bei einer direkten Investition der Kapitalbedarf den ich habe wesentlich
204 höher ist, als bei einer indirekten Investition. Beispielsweise mit 10.000,- Euro Eigenmittel kann
205 ich teilweise nicht mal die Nebenkosten bezahlen wenn ich eine Eigentumswohnung kaufe.
206 Hingegen, könnte ich bei einer indirekten Investition sehr wohl in einen Immobilienfond oder in
207 eine Immobilien AG investieren. Dann könnte ich daraus meine Verzinsung lukrieren. Die in der
208 Regel etwas niedriger sein wird, weil gewisse Gebühren anfallen. Auch der Verwaltungsapparat
209 des Fonds muss bezahlt werden. Aber umgekehrt hab ich dadurch einen Vorteil, weil diese indi-
210 rekte Investition meist in ein sehr breit gefächertes Immobilienportfolio erfolgt. Dadurch redu-
211 ziert sich für mich als Investor das Risiko. Hingegen bei der direkten Investition, da investiere
212 ich in eine Immobilie und habe dadurch ein gewisses Klumpenrisiko. Ich lege mein ganzes Kapi-
213 tal an einem Ort ab und versuche dadurch erfolgreich zu sein, was durch diverse Einflussfakto-
214 ren natürlich das ganze schwieriger macht. Hinzu kommt noch die eingangs erwähnte vorteil-
215 hafte Flexibilität bei der indirekten Investition. Bei einer direkten Investition kann ich auch mit
216 Partnern investieren. Das hat den Vorteil, dass man vielleicht mehr Kapital zu Verfügung hat,
217 dass man ein gewisses Know-how damit einkauft. Das könnte über eine OG, KG oder über eine
218 GesmbH erfolgen.

219

220 I: Danke für ihre interessanten Ausführungen. Gehen wir gleich zur nächsten Frage. Was sind
221 die wesentlichen Entscheidungskriterien für eine direkte oder indirekte Investition.

222

223 IP8: Wie in der Vorfrage genannt, sind diese Kriterien natürlich abhängig von der Höhe des mir
224 zur Verfügung stehenden Eigenkapitals. Wenn ich für 10.000,- Euro nur ein paar Ziegelsteine
225 kaufen kann, hat das wenig Sinn. Wenn mir die Bank auf Grund meiner zu geringen Eigenmittel
226 die ich vorhalte keine Finanzierung gibt, dann kann ich auch nicht direkt investieren. Dann wer-
227 de ich mir überlegen wie ich meine Bonität steigern kann oder unter Umständen sogar Partner
228 in Boot hole. Es ist ein Entscheidungskriterium für mich. Kann ich diese Immobilie finanzieren,
229 ja oder nein. Bei einer indirekten Investition empfehle ich meinen Klienten, niemals gehebelt,
230 also sprich mit einer Kreditfinanzierung in eine indirekte Investition zu gehen um eben mehr

231 Geld zur Verfügung zu haben, weil das ein entsprechendes Risiko darstellt. Ich bin natürlich an-
232 gewiesen dass dieser Immobilienfond gut wirtschaftet. Sollte dieses Investment wertlos wer-
233 den, könnte ich mit dem Verkaufspreis den Kredit nicht mehr bedienen. Die Entscheidungskri-
234 terien sind die Kapitalhöhe, wie schon genannt. Wesentlich ist auch noch die Einflussnahme. Als
235 direkter Investor habe unmittelbaren Einfluss auf meine Immobilie. Ich kann machen was ich
236 will, wann ich will und wie ich will. Ob ich es jetzt saniere oder nicht saniere, entscheide ich al-
237 leine. Bei einer indirekten Investition bin ich nur Geldgeber, die Entscheidungen dieser Art wer-
238 den von anderen Personen getroffen und ich habe gar keinen Einfluss darauf. Das sind meines
239 Erachtens die wesentlichen Unterschiede, wie ich versuche abzuwägen, ob eine direkte oder
240 indirekte Investition sinnvoll ist.

241
242 I: Wie würden sie.. jetzt sind wir bei der Frage 13.....wie würden sie den Investitionsweg bei
243 direkten Investoren gestalten.

244
245 IP8: Also der Investitionsweg kann auf mehrere Arten erfolgen. Wie schon genannt kann ich
246 direkt als Einzelunternehmer investieren. Wenn ich in eine Gewerbeimmobilie investiere, mach
247 ich das als Unternehmer. Zwar halte ich sie im Privatvermögen und vermiete sie. Der alternati-
248 ve Investitionsweg, wäre der Weg über die Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die GesmbH.
249 Das ist vor allem bei einer größeren Investitionssumme, sehr überlegenswert, direkt gleich bei
250 der ersten Immobilie schon mit einer GesmbH zu starten. Die GesmbH kann dem Investor schon
251 zu 100% gehören. Die GesmbH wird mit Geld ausgestattet und diese GesmbH investiert dann
252 direkt in Immobilien. Sei es Eigentumswohnungen, sei es Gewerbeimmobilien. Sei es was auch
253 immer. Und die Alternative wäre natürlich auch, dass über eine KG, beispielsweise eine immo-
254 bilienbesitzende KG, eine vermögensverwaltende Personengesellschaft. Wurde auch in unseren
255 steuerlichen Beratungen sehr oft gemacht. Dies hat gewisse Vorteile. Diese KG oder OG hat
256 dann Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und die Immobilie im Privatvermögen. Das
257 hat schon gewisse Vorteile für den Investor als solches, wenn beispielsweise danach Teile die-
258 ser KG an Familienmitglieder übergeben werden sollen. Auf Grund dieser Ziele die der Investor
259 verfolgt, würde ich mit ihm den Investitionsweg, diese verschiedenen Investitionswege bespre-
260 chen und versuchen auf Grund seiner Wünsche den besten Weg herauszufinden. Letztendlich
261 geht das nur gemeinsam. Es gibt keinen Weg der universal für jeden gleich geeignet ist. Es
262 hängt wirklich von der persönlichen Situation ab.

263
264 I: Vielen Dank für die Ausführungen. Wenn wir jetzt weitergehen...hmm...Moment, welche Fra-
265 ge, ach ja, hab ich schon. Die nächste Frage lautet: Welches Immobilienportfolio raten sie zur
266 Renditemaximierung?

267
268 IP8: Das Portfolio sollte. Wenn man jetzt sagt man hat ein größeres Investitionsvolumen vorlie-
269 gend, das man investieren möchte, würde ich durchaus raten, das Immobilienportfolie nicht
270 nur in Österreich, sondern auch in rechtssicheren Staaten zu diversifizieren. Dazu gehört der

271 mitteleuropäische Bereich, wie Deutschland, Schweiz, Österreich, Lichtenstein sind rechtssiche-
272 re Staaten. Man muss nur aufpassen, dass der Kaufpreis entsprechend ist. Die Rendite hängt
273 wesentlich von zwei Faktoren ab. Der Faktor eins ist eben der Kaufpreis als solches. Wieviel
274 Geld muss ich auf den Tisch blättern um die Immobilie zu kaufen. Der zweite Bereich ist die
275 Höhe der durchsetzbaren Miete. In Abhängigkeit natürlich auch jetzt von weiteren Faktoren,
276 wie der wirtschaftlichen Lage. Natürlich muss auch ein Bedarf vorhanden sein. Der Kaufpreis
277 und die durchsetzbare Miete sind die wesentlichen Positionen um eine Renditemaximierung zu
278 erreichen. Wenn ich zu teuer kaufe und keine Miete durchsetzen kann, werde ich scheitern.
279 Wenn ich jetzt auf das Portfolio zurückgehe, wäre es meines Erachtens bei einer größeren
280 Summe es zu mischen. Sowohl Wohn- als auch Gewerbeimmobilien anzuschaffen. Bei den Ge-
281 werbeimmobilien aber nur solche auszuwählen mit denen ich umgehen kann. Bedeutet es wird
282 für diese Entscheidung das Wissen des künftigen Vermieters festgesetzt. Wie gut kennt er sich in
283 der Vermietung und der Bearbeitung dieser Immobilie aus. Wenn er überhaupt keine Ahnung
284 von Hotels hat, dann würde ich ihm nicht raten sein Portfolio mit Hotels zu füllen. Weil er das
285 Geschäftsmodell dort nicht so versteht. Wenn er aber sagt, er ist Einsteiger, dann kann man
286 überwiegend Wohnungen kaufen, da dies etwas einfacher ist. Teilweise aber auch Immobilien
287 im gewerblichen Bereich beimischen. Ab einem großen Investitionsvolumen macht es durchaus
288 Sinn auch größere gewerbliche Immobilien zu kaufen. Oder vielleicht darüber nachzudenken
289 eine Gesellschaft zu kaufen die schon eine bunten Portfoliomix hat um dort weiter zu investie-
290 ren. Wie gesagt, zusammenfassend, abhängig von der persönlichen auch Risikoneigung und
291 vom Erfahrungsstand des Investors würde ich das Portfolio zusammenstellen. Die Renditema-
292 ximierung ist meines Erachtens nur möglich, wenn man günstig kauft und sehr gut vermietet.
293 Leerstände vermeidet und die Immobilie attraktiv hält sozusagen. Für den Mieter attraktiv hält.

294
295 I: Als nächsten Abschnitt darf ich die Fragen zum Kapitel der Rechtsformen beginnen. Erzählen
296 sie mir doch bitte welche Rechtsformausprägungen ihnen in Bezug auf die Immobilieninvestiti-
297 onen bekannt sind.

298
299 IP8: Das überschneidet sich ein bisschen mit den Antworten die ich ihnen bereits gegeben ha-
300 be. Ich kann es noch einmal kurz zusammenfassen. Rechtsformausprägungen sind eben, sind
301 eben der Einzelunternehmer der im Privatvermögen Immobilien kauft, aber auch der Einzelun-
302 ternehmer der gewerbliche Immobilien kauft. Aber auch der Einzelunternehmer der bereits
303 einen Betrieb hat und in eine Immobilie investieren will, der dann betriebliche Einkünfte erzielt.
304 Es ist schon wesentlich welche Qualifikation diese Einkunftsart dann hat. Dem entsprechend
305 hängt daran die Besteuerung. Als weitere Rechtsformausprägungen sind schon die Personenge-
306 sellschaften genannt worden. Bei diesen ist auch eine Gesellschaftsform die KG und die OG zu
307 nennen, aber auch die Miteigentumsgemeinschaft ist eine Art Personengesellschaft. Da wäre es
308 ideal....ok. jetzt bleiben wir bei den Rechtsformausprägungen. Da gibt es noch die Gesellschaft
309 mit beschränkter Haftung die auch schon genannt wurde. Die durchaus Vorteile erkennen lässt.
310 Ich denke die Privatstiftungen als auch die Spezialkonstrukte wie die SE als europäische Rechts-

311 form wird kaum verwendet. Es gäbe auch noch die GesmbH & CO KG die eine Personengesell-
312 schaft ist, und als unbeschränkt haftender eine GesmbH hat. Ja das wären auch Rechtsformen
313 wird aber überwiegend nicht angewandt. Laut meiner Erfahrung gibt es den Einzelunternehmer
314 als Rechtsform, die KG und die GesmbH. Auch kann sehr häufig die Unternehmensform einer
315 Miteigentumsgemeinschaft festgestellt werden. Dies jedoch meist bei Einzelobjekten.

316
317 I: Danke für ihre Ausführungen. Nun kommen wir zur Frage 16 die lautet: Welchen Nutzen hat
318 die Rechtsform für InvestorInnen aus ihrer Sicht?

319
320 IP8: Der Nutzen ist darin zu finden, das man sagt, ok, das Haftungsrisiko bei einer Immobilie, ist
321 ja primär nicht das wichtigste, weil wenn ich es ja fremdfinanzieren, die Bank ja als solches ein
322 Pfandrecht auf der Immobilie eingetragen hat und wenn ich meinen Kreditverbindlichkeiten
323 nicht nachkommen kann, dann wird die Bank die Immobilie ganz normal verkaufen um die rest-
324 lichen Schulden, sprich Kredite abdecken zu können. Diese Rechtsformwahl als solches ist aus
325 Sicht der Haftung fast zu vernachlässigen. Die Rechtsformwahl ist wichtig beim Einzelunter-
326 nehmer. Bei diesem wäre bei hohen anderen Einkünften und einem Grenzsteuersatz von 50%
327 unterwegs ist, wäre die Rechtsformwahl entscheidend, wenn er die Immobilien selbst kauft und
328 könnte er eventuelle Verluste direkt mit seinem Spitzensteuersatz ausgleichen. Bei einer
329 GesmbH würde das nicht gehen, da wäre die Gesellschaft das Steuersubjekt und die Rechts-
330 form weniger vom Nutzen aus der Sicht des Steuersatzes. Umgekehrt bindet die Rechtsform
331 den Investor auf lange Zeit. Meist ist auch die Immobilieninvestition eine Investition über viele
332 viele Jahre. Deshalb müsste man wenn man die Rechtsform anschaut vom Kauf über die Ver-
333 mietung bis zum Verkauf die Gesamtbetrachtung machen um einen Nutzen feststellen zu kön-
334 nen bzw. um die Vorteile abwägen zu können. Wie schon ähnlich in den Vorfragen erläutert.

335
336 I: Glauben sie dass die aktuelle Steuerreform bei der Rechtsformwahl eine Rolle spielt?

337
338 IP8: Ja, wie in den Medien aktuell transportiert und schon ein paar Mal angekündigt wurde, ist
339 die Steuerreform jetzt auf Schiene. Wir denken auch, dass diese letztendlich umgesetzt wird,
340 obwohl die Regierung ja im Moment massive Schwierigkeiten hat. Aber wenn man diese Steu-
341 erreform betrachtet, dann stellt man fest, dass speziell bei GesmbH's eine Steuersatzreduzie-
342 rung geben wird. Man wird von 25% nicht wie ursprünglich geplant auf 21% sondern auf 23%
343 zurückgehen. Dies wohlgermerkt aber wohl in 1% Schritten und dies wird in den Jahren 2023
344 und 2024 erst umgesetzt. So dass ich denke, dass diese 2 % Steuerersparnis in der GesmbH kei-
345 ne Investor nur auf Grund dessen bewegt eine GesmbH zu gründen, wenn er besser in einem
346 Einzelunternehmen aufgehoben ist. Umgekehrt ist die Steuersatzreduktion bei der Einkom-
347 mensteuer. Die Einkommensteuer ist ja die Steuer die das Einzelunternehmen und die OG und
348 die KG betrifft, da ja da natürliche Personen dahinter stehen. Die wird ja auch im dritten Tarif,
349 also sprich der erste Tarif ist steuerfrei, die zweite Tarifstufe ist schon auf 20% gesenkt worden
350 und der dritte wird ab 2022 und die vierte Tarifstufe ab 2023 gesenkt. Das wird sich aus auswir-

351 ken auf der einen Seite. Auf der anderen Seite gibt es ja in der betrieblichen Vermietung den
352 jetzt auf Grund der Steuerreform erhöhten Gewinnfreibetrag von 13% auf 15%. Summa sum-
353 marum werden auf beiden Ebenen, sowohl bei der Einkommensteuer als auch bei der Körper-
354 schaftsteuer Veränderungen vorgenommen, die aber auf die Rechtsformwahl nur einen margi-
355 nalen Einfluss haben.

356

357 I: Zusammenfassend haben sie es glaub ich auf den Punkt gebracht, dass aus ihrer Sicht die
358 Steuerreform kaum Auswirkungen auf die Rechtsformwahl haben wird. Vielen Dank. Um zur
359 nächsten Frage gleich zu kommen wäre für mich interessant zu wissen, welche Rechtsformen
360 für direkte Investoren aus ihrer Sicht überlegenswert wären?

361

362 IP8: Wie eingangs schon gesagt, wie die Rechtsformausprägungen von mir geschildert wurden,
363 ähm (...) können direkte Investoren jedenfalls die Rechtsformen Einzelunternehmer, KG, OG,
364 Miteigentumsgemeinschaft und GesmbH wählen. Eine Aktiengesellschaft, eine SE, eine
365 GesmbH & CO KG oder eine Privatstiftung sind meines Erachtens keine überlegenswerte
366 Rechtsform, weil die, die Abwicklung, die Bearbeitung und der laufende Aufwand der dadurch
367 betrieben wird, steht in keiner Relation zu den Renditen die man erwirtschaften kann. Einzig bei
368 einem Volumen von mehreren Millionen würde ich die letztgenannten Rechtsformen in Erwä-
369 gung ziehen.

370

371 I: Also werde ich noch ein wenig sparen um ihre letztgenannten Rechtsformen mal in Anspruch
372 zu nehmen (lacht). Jetzt aber wieder zurück zu meiner nächsten Frage. Welche praxistauglichen
373 Hinweise gibt es aus ihrer Sicht um die steueroptimale Rechtsform zu finden.

374

375 IP8: Eine steueroptimale Rechtsform zu finden, müsste wie aus meiner Beratungstätigkeit meist
376 gemacht wird, auf alle Fälle die persönliche, jetzt vorliegende, Einkommenssituation beleuchtet
377 werden. In welcher Steuerklasse bin ich. Welches Einkommen habe ich. Wieviel Geld will ich
378 investieren. Wo will ich investieren. Wie schaut die Einkommenssituation der übrigen Famili-
379 enmitglieder aus. Habe ich schon Erfahrungen oder habe ich noch keine Erfahrungen mit Im-
380 mobilieninvestitionen. Das sind die wesentlichen praxistauglichen Fragen die ich meist stelle.
381 Auf Grund dessen werden von mir Steuerszenarien entwickelt und da ist auf alle Fälle etwas zu
382 nennen das man sagt, die steueroptimale Rechtsform per se gibt es nicht, aber es gibt Rechts-
383 formen die geeigneter sind um diese auszuwählen. Hängt unter Umständen auch davon ab, wie
384 lange ich in Immobilien investieren will. Wenn ich sage ich mache eine Generationenprojekt
385 und wenn ich sage ich kaufe und verkaufe laufend, wie es ja oft bei dem Wiener Mietzinsmarkt,
386 bei den Wiener Mietzinshäusern der Fall ist, dort sind es meist Privatstiftungen oder vermö-
387 gende Investoren die ganz vereinzelt nur als Einzelunternehmer auftreten. Das sind wohl zu 99
388 % institutionelle Investoren die schon die Rechtsform als solches haben und diese nicht ändern.
389 Wenn wir jetzt zurückkommen auf diese Frage, muss man sagen, diese praxistauglichen Hin-
390 weise die ich genannt habe, fließen bei mir in der Beurteilung ein. Weil letztendlich ja auch da-

391 von es abhängt welche Rechtsform hänge ich mir um, weil diese Rechtsform mir für viele Jahre
392 erhalten bleibt.

393
394 I: Vielen Dank für ihre Antworten. Wenn wir nun zur Frage 20 kommen. Welche Besonderheiten
395 können sie nachträgliche Änderungen der einmal gewählten Rechtsform können sie feststellen?
396

397 IP8: Eine nachträgliche Änderung einer getroffenen Entscheidung, sprich der Wechsel von einer
398 GesmbH zu einem Einzelunternehmer. Von einem Einzelunternehmen in eine GesmbH verur-
399 sacht immer sehr hohe Kosten. Einerseits wird das Grundstück, dass ja mir gehört und das ich
400 vielleicht in meine eigene, neu gegründete, GesmbH überführen will, löst wiederum Grunder-
401 werbsteuer aus, als auch Grundbuchseintragungskosten aus. Löst unter Umständen andere
402 Probleme aus, weil ich unter Umständen die Mietverträge ändern muss. Hat unter Umständen
403 massiven Einfluss. Deshalb ist ein Wechsel einer Rechtsform immer mit Problemen behaftet,
404 sprich mit Kosten behaftet und deshalb sollte die Wahl der Rechtsform davor getroffen werden
405 um diesen nachträglichen Wechsel zu vermeiden.

406
407 I: Wie wären die Verlustnutzungen bei den Rechtsformen möglich. Würden diese auch die Wahl
408 der Rechtsform beeinflussen?
409

410 IP8: Das eben bei einer Vermietung genauso Verluste auftreten können wäre es zu überlegen,
411 wie diese Verluste bestmöglich verwertet werden. Da ist die Rechtsform sehr entscheidend.
412 Treten die Verluste in einer GesmbH auf, kann ich diese Verluste unbegrenzt vortragen. Wenn
413 ich sie heuer nicht verbrauche durch Gewinne, kann ich sie ins nächste Jahr transferieren. Habe
414 aber maximal nur einen Steuervorteil von 25% bzw. keinen Steuervorteil wenn ich sowieso
415 schon Verluste habe und keine Steuer oder nur die Mindestkörperschaftsteuer gezahlt habe.
416 Umgekehrt wenn ich Verluste als direkter Investor erwirtschaftete und habe nebenbei noch
417 nichtselbständige Einkünfte, kann ich diese Verluste bei meiner Einkommensteuererklärung
418 sehr wohl bei meinen Einkünften abziehen und hätte dadurch einen Steuervorteil bis zu 55%.
419 Diese Verluste als Privatperson, darf ich aber nicht regelmäßig erwirtschaften, da ich dann ein
420 Problem mit der Liebhabereiverordnung bekomme. Es muss grundsätzlich gesagt werden, man
421 investiert ja nicht in Immobilien um Verluste zu lukrieren. Wenn diese fallweise anfallen, muss
422 man überlegen, wie verwertet man sie. Wenn Verluste permanent anfallen, gibt es als Schranke
423 beim Einzelunternehmer, als auch bei den Personengesellschaften die Liebhabereiverordnung.
424 Als GesmbH gibt es zwar keine Liebhaberei, aber dann habe ich ein anderes Problem, da ich
425 kein Geld verdiene, werde ich über kurz oder lang ein Liquiditätsproblem bekommen. Deshalb
426 ist die Wahl der Rechtsform nur am Rande entscheidend für die Rechtsformwahl, da man ja
427 kein Unternehmen gründet oder keine Vermietung beginnt um laufend Verluste zu erwirtschaften.
428

429

430 I: Als letzte Frage im Themenbereich der Rechtsformen habe ich nun die Haftungsunterschiede
431 die es bei Einzelunternehmen, bei Personengesellschaften und bei Kapitalgesellschaften ange-
432 führt. Welche sind aus ihrer Erfahrung zu beachten?

433

434 IP8: Beim Einzelunternehmen gibt es die unbeschränkte Haftung mit dem gesamten Privatver-
435 mögen das der Unternehmer als Person besitzt. Das wäre auch das private Einfamilienhaus. Da
436 gibt es keine Haftungsbeschränkung. Bei Personengesellschaften hätten wir dieselbe Situation
437 bei der Offenen Gesellschaft. Alle Gesellschafter sind Vollhafter, also haften solidarisch. Der ein
438 für den anderen und der andere für den einen. Bei der Kommanditgesellschaft gibt es eine Be-
439 sonderheit, dass man sagt es muss einer der Komplementär, der Vollhafter sein und der Kom-
440 manditist beteiligt sich nur mit einer Einlage, und haftet nur bis zur Höhe der Einlage. Hier
441 könnte man eine beschränkte Haftung sehr wohl aufbauen. Bei der Kapitalgesellschaft da wäre
442 in erster Linie die GesmbH zu nennen in unserem Bereich, Aktiengesellschaften wären auch
443 Kapitalgesellschaften aber eher zu vernachlässigen. Aber diese Gesellschaft mit beschränkter
444 Haftung, wie das Wort schon sagt, hat eine beschränkte Haftung, in dem das Vermögen der
445 Gesellschaft für die Verbindlichkeiten haftet. Ist kein Freibrief, bedeutet auch der Geschäftsfüh-
446 rer hat eine gewisse Haftung, wenn er nicht ordnungsgemäß handelt und gewisse Fehler macht
447 oder gewisse Handlungen unterlässt. Dann könnte eine Geschäftsführerhaftung daraus entste-
448 hen. In der Regel ist es so, dass die Gesellschaft mit Stammkapital, mit dem voll eingezahlten
449 Stammkapital als solches, haftet. Der Gesellschafter, also Eigentümer dieser GesmbH, haftet
450 nur wenn er das Stammkapital nicht in voller Höhe ordnungsgemäß eingezahlt hat. Daher wird
451 jeder Gesellschaft danach trachten auch hier die Haftungsfolgen auszuschalten in dem er das
452 volle Stammkapital einzahlt. Ist wie eingangs schon erwähnt ganz kurz nebensächlich, da die
453 Bank meist ein Pfandrecht für jede Finanzierung bei der Liegenschaft eingetragen und das Risi-
454 ko haftungstechnisch herangezogen zu werden, wenn man Immobilien kauft, eher kaum gege-
455 ben ist. Wenn aber die Bank vom Geschäftsführer eine persönliche Haftung abverlangt, da die
456 Eigenmittel nicht ausreichen, ist das Thema beschränkte Haftung wieder hingällig und da facto
457 nicht mehr gegeben.

458

459 I: Nun kommen wir zu den Fragen der Besteuerung von Immobilien. Erzählen sie mir doch bitte
460 welche Faktoren den Vermögensaufbau wesentlich beeinflussen. Also was wäre bei einem Im-
461 mobilieninvestment da auszumachen?

462

463 IP8: Natürlich muss als Einflussfaktor die Steuer genannt werden, aber auch die Wertentwick-
464 lung der Immobilie als solches. Wenn man in einer Randlage investiert, vielleicht mit einer
465 schlechten wirtschaftlichen Situation oder einer schlecht prosperierenden Wirtschaftsentwick-
466 lung, dann wird der Vermögensaufbau, trotz guter Rendite vielleicht gar nicht gelingen, da die
467 Immobilie weniger Wert wird. Das heißt die Lage ist ganz wichtig. Die entscheidet über einen
468 Vermögensaufbau. Die steuerlichen Faktoren sind ganz wichtig. Sprich, investiere ich in einer
469 GesmbH mit 25% Körperschaftsteuer oder als Einzelunternehmer in Abhängigkeit von meinem

470 persönlichen Einkommen bis zu 55%. Das sind die wesentlichen Faktoren die genannt werden
471 müssen.

472
473 I: Sie würden daher ihren Aussagen folgend nur in Bestlagen investieren. Wohlwissend, dass die
474 Kaufpreise dort auch am höchsten sind?

475
476 IP8: Nein nicht ausschließlich, aber es käme für mich kein, wenn auch noch so günstige Immobi-
477 lie in Frage, bei der ich keine wirtschaftliche Entwicklung erkennen kann. Dazu zählen für mich
478 auch, die Verkehrsanbindung, die demographische Entwicklung, die Nachfrage und das Ange-
479 bot. Wenn sie beispielsweise in Stadtlagen eine Storage-, als Lagerboxen und Garagenvermie-
480 tung aufziehen, wird das Grundstück ein Vermögen kosten. Das ist aber im Grunde nicht rele-
481 vant, sie müssen es nur schaffen das anteilige Eigenkapital und die Finanzierung aufzustellen.
482 Diese Liegenschaft kann jederzeit mit wenigen Mitteln umgebaut und veräußert werden kann.
483 Der Wert wird sich nicht wesentlich ändern, da der Grund nicht vermehrbar ist und die gesetzli-
484 che Ausrichtung mit dem Hauptthema Umweltschutz eine Wertsteigerung erwarten lassen. Im
485 Moment ist erkennbar, dass in unmittelbarer Zukunft auf noch restriktivere Vorgangsweisen bei
486 neuen Verbauungen umgeschwenkt werden wird.

487
488 I: Wenn wir jetzt wieder zurückkommen auf die Besteuerung von Immobilien, wollte ich sie
489 fragen wie die Steuerlast eine Investitionsentscheidung aus ihrer Sicht beeinflusst?

490
491 IP8: Die Steuerlast ist neben vielen anderen Faktoren, wie in meiner letzten Aussage schon an-
492 gerissen, ein ganz wesentlicher Faktor. Jetzt habe ich den Faden verloren.(...) ähm.

493
494 I: Es geht bei dieser Frage um die Frage ob eine Investitionsentscheidung nur auf Grund der
495 Steuerlast getroffen wird bzw. wie die Steuer dies beeinflusst.

496
497 IP8: Ja, die Steuerlast ist ein wesentlicher Faktor, aber nicht der einzige. Es gibt keine Tätigkeit
498 die man ausüben kann, ohne Steuern zu zahlen. Jede Tätigkeit mit Gewinnen oder Überschüs-
499 sen, mit ganz wenigen Ausnahmen hat das Problem, dass dafür eine Steuer anfällt. Das ist je-
500 dem ja klar. Ob ich investiere oder nicht investiere, hängt von der Steuerlast kaum ab, es ist
501 jedem bewusst dass ich etwas zahlen muss. So wird die Steuerlast nicht wesentlich auf die Ent-
502 scheidung sein. In der Gesamtbetrachtung, wie schon angeführt, ist auch die Steuerlast ein Teil
503 meiner Parameter die mich zu meiner Entscheidung kommen lässt ob ich investiere. Es geht
504 eher mehr um das Gesamtpaket.

505
506 I: Nun kommen wir zu Frage 25 und hier darf ich sie bitten mir bekanntzugeben, welche Finan-
507 zierungsformen denkbar sind und welche Auswirkungen haben diese?

508

509 IP8: Finanzierungsformen gibt es in verschiedenen Ausprägungen. Da wäre das direkte Invest-
510 ment mittels Eigenkapital zu nennen, was meist bei einer Immobilienfinanzierung nicht möglich
511 sein wird, da es um entsprechend hohe Volumina geht. Auch muss die klassische Kreditfinanzie-
512 rung genannt werden. Da diese doch die gängigste Methode ist. Auch bei einer Gesellschaft
513 wird die Innenfinanzierung kaum möglich sein. Also die Finanzierung mit laufenden Gewinnen,
514 würde auch schon eine entsprechende Ertragskraft voraussetzen um eine Immobilie in dieser
515 Form zu stemmen. Somit ist auch in diesem Fall eine Außenfinanzierung notwendig. Dies könn-
516 te durch Einlagen der Gesellschafter oder auch durch Darlehen erfolgen. Leasingfinanzierungen
517 wären auch möglich, wobei diese Variante eher bei Spezialimmobilien in seltenen Fällen vor-
518 kommt. Auch die Crowdfinanzierung ist als mögliche Finanzierungsform denkbar sein. Auch bei
519 gewerblichen Immobilien, vor allem touristisch nutzbare Immobilien haben diese Form der Fi-
520 nanzierung schon öfters auf die Beine gestellt. Der Crowd-Investor bekommt zwar höhere Zin-
521 sen, aber es muss schon klar sein, der Investor der letzte ist, der zum Schluss sein Geld
522 bekommt. Davor bekommen die Banken und die Gläubiger ihr Geld vorrangig rückgezahlt. Man
523 ist relativ weit nach hinten gereiht. Man könnte auch als Finanzierungsform nennen, ich leihe
524 mir selbst ein Geld von einem vermögenden Bekannten. Der Bekannte bekommt Zinsen und
525 diese müsste er als steuerpflichtige Einnahmen versteuern. Dies wird wohl eher die Ausnahme
526 sein und kaum vorkommen. Alle Finanzierungsformen für sich haben eines, die Geldgeber wol-
527 len Sicherheiten haben und diese Sicherheiten werden sich in Form eines Pfandrechtes wieder-
528 finden und für alle Finanzierungsformen muss ich Zinsen zahlen. Im Moment sind die Zinsen
529 historisch betrachtet sehr niedrig. Dem Investor beim Crowdfunding werden sehr hohe Zinsen
530 versprochen, werden aber teilweise auch relativ schwierig zu erwirtschaften sein. Da gibt es
531 einen ordentlichen Risikozuschlag. Diese Arten der Finanzierung gibt es. Wenn man aber die
532 steuerliche Brille letztendlich aufsetzt, muss man auch sagen, dass der Zinsaufwand steuersen-
533 kend wirkt, weil dieser als Werbungskosten bzw. Betriebsaufwand die Steuerbemessungs-
534 grundlage reduziert. In Anbetracht dessen, dass im Moment von den Banken eine Fixzinsver-
535 einbarung mit 1,1% auf 15 Jahre fix, bei guter Bonität, von einer Bank meinem Klienten angebo-
536 ten wurde, ist die Inflation wesentlich höher. Auch aus diesem Blickwinkel muss zu einer Im-
537 mobilieninvestition geraten werden. Weil das Geld bei der Bank billig zu bekommen ist, voraus-
538 gesetzt sie haben eine gute Bonität. Dann sind die Zinsen historisch niedrig. Diese Auswirkung
539 der Finanzierung, sprich die Finanzierung selbst hat natürlich unmittelbar Auswirkungen auf die
540 Rendite. Je höher die Zinsen, desto geringer die Rendite von meinem Investment. Da die Zinsen
541 derart niedrig sind, ist eine Verschuldung natürlich verlockend und treibt zunehmend Investoren
542 in den Markt. Dies lässt, auf Grund der erhöhten Nachfrage letztendlich auch die Immobilien-
543 preise steigen.

544
545 Ich versuche die Fragen kurz und prägnant zu stellen, daher darf ich sie bitten mir ihre Erfah-
546 rungen bekanntzugeben, welche unterschiedlichen Steuerbelastungen es beim Kauf und bei der
547 Vermietung gibt. Immer aus dem Blickwinkel der Gewerbeimmobilien und der zwei verschiede-

548 nen steuerlichen Gesetze. Gemeint sind natürlich die Einkommensteuer und die Körperschafts-
549 teuer.

550
551 IP8: Unterschiedliche Steuerbelastungen beim Kauf. Ähm(...) lassen sie mich kurz nachdenken.
552 Die Steuerbelastung beim Kauf ist unabhängig von der Rechtsform immer die gleich ist. Wenn
553 gekauft wird, werden 3,5% Grunderwerbsteuer fällig und 1,1% als Grundbuchseintragungsge-
554 bühr. Die Gewebesteuer gibt es ja schon lange nicht mehr. Dies ist eine Steuerbelastung die ist
555 in jedem Fall so. Bei der Vermietung von Immobilien ist es schon unterschiedlich, je nachdem
556 ich welcher Rechtsform ich bin. Als Einzelunternehmer habe ich den Vorteil, dass ich Verluste
557 mit meinem hohen anderen Einkünfte, sofern vorhanden, ausgleichen könnte. Bei der Vermie-
558 tung ist die Einkommensteuer, sprich als direkter Investor maßgeblich. Das ist ein Stufentarif. Je
559 höher das Einkommen desto höher ist die steuerliche Belastung. Es muss nur unterschieden
560 werden, ob ich im betrieblichen Bereich vermiete oder im außerbetrieblichen Bereich eine rei-
561 ne Vermögensüberlassung habe. Der Tarif ist zwar der gleiche, nur bei der gewerblichen Ver-
562 mietung habe den Vorteil eines Gewinnfreibetrages, was ich bei der außerbetrieblichen Ver-
563 mietung nicht habe. Der Nachteil wäre aber, dass ich bei der betrieblichen Vermietung auch
564 Sozialversicherungsbeiträge zu leisten habe, die bei der außerbetrieblichen Vermietung nicht
565 anfallen. So gesehen, wäre es erstrebenswert immer im außerbetrieblichen Bereich die Ein-
566 künfte gem. § 28 EStG. 1988 zu erklären. Bei der GesmbH gibt es, wie schon angeführt, einen
567 fixen Steuersatz von 25%. Der wird sich ändern demnächst. Der ist immer gleich und ab dem
568 ersten Euro schon zu bezahlen. Gewinnfreibeträge gibt es in der GesmbH nicht. Damit ist die
569 Steuerbelastung beim Kauf und der Vermietung relativ schnell dargestellt.

570
571 I: Vielen Dank. Wenn wir zur nächsten Frage kommen. Die Frage 27 lautet: Welche Relevanz
572 sehen sie bei den permanenten Unterschieden, bei der Veräußerung von Immobilien im priva-
573 ten als auch im betrieblichen Bereich.

574
575 IP8: Ergänzend zur letzten Frage wollte ich noch anführen, dass die steuerliche Belastung bei
576 der Vermietung doch unterschiedlich ist. Die Höhe der Abschreibung ist im Wohnbereich bei
577 GesmbH und im außerbetrieblichen Bereich ist mit 1,5% von Kaufpreis limitiert. Der Kaufpreis
578 natürlich reduziert um den Grundstückanteil. Bei der GesmbH ist es Betriebsvermögen und da
579 könnte man bei Gewerbeimmobilien 2,5% Abschreibung pro Jahr geltend machen. Wenn es
580 aber Wohnräume sind, dann reduziert es sich wieder auf die 1,5% Abschreibung pro Jahr.

581
582 I: Vielen Dank für die Ergänzung.

583
584 IP8: Wenn ich jetzt auf die Frage 27 noch eingehen darf. Die Veräußerung ist bei der Gesamtbe-
585 trachtung, Kauf, Vermietung und Veräußerung ein wesentlicher Faktor für meine Entschei-
586 dungsfindung. Da speziell im privaten Bereich die Immobilienertragsteuer gilt. Wenn ich hier
587 Altvermögen verkaufe, das ist Vermögen dass ich bereits vor dem 1.4.2012 bereits 10 Jahre im

588 Besitz hatte, dann zahle ich nur 4,2% effektiv an Steuer vom Verkaufspreis. Das ist der idealste
589 Bereich. Erfolgte nach dem 31.12.1987 und nach dem letzten entgeltlichen Erwerb, eine Wid-
590 mungsänderung, bspw. von Grünland in Bauland, dann ist der Steuersatz nicht mit 4,2% son-
591 dern mit 18% vom Verkaufspreis zu kalkulieren. Wenn ich diese Immobilie nach dem 31.3.2002
592 entgeltlich erworben habe, spricht man vom Neuvermögen. Dann ist die Besteuerung der Ver-
593 äüßerung insofern unterschiedlich, da vom Verkaufspreis der seinerzeitige Kaufpreis, also die
594 adaptierten Anschaffungskosten abgezogen werden. Der verbleibende Differenzbetrag ist mit
595 30% Immobilienertragsteuer zu besteuern. Das ist ein fixer Steuersatz, der immer gleich bleibt.
596 Diese 30% sind bei einem privaten endbesteuert, das bedeutet, ich muss das nicht in die Steu-
597 ererklärung aufnehmen. Wenn ich Privatvermögen verkaufe. Privatvermögen wäre auch eine
598 zuvor vermietete Immobilie im außerbetrieblichen Bereich. In diesem Fall kann ich jedoch die
599 bereits im Zuge der Vermietung verbrauchten Abschreibungsbeträge nicht nochmals in Abzug
600 bringen. Es müssen die sog. adaptieren (wie schon oben genannt) Anschaffungskosten vom
601 Verkaufspreis in Abzug gebracht werden. Also die Unterscheidung ob Altvermögen oder Neu-
602 vermögen, heißt Anschaffung nach dem 31.3.2002 erfolgt, ist ganz wesentlich auf die Höhe der
603 Steuerlast.. Weiterer Unterschied wäre, wenn ich die Immobilie im Privatvermögen halte, egal
604 ob es Neu- oder Altvermögen ist, dann wären die Verkäufe nicht sozialversicherungspflichtig.
605 Wenn man davon ausgeht, dass ich keine Nebenleistungen erbringe und ich diese Vermietung
606 durch die Nutzung und das Dulden der Nutzung betreibe, dann brauche ich keine Sozialversi-
607 cherung zahlen. Nun habe ich den Einzelunternehmer im privaten Bereich beschrieben. Wenn
608 wir jetzt gedanklich in eine gewerbliche Immobilienvermietung mit gewerblichen Einkünften
609 wechseln, sieht es etwas anders aus. Wenn der Einzelunternehmer beispielsweise Immobilien
610 öfters kauft und verkauft kann er als gewerblicher Immobilienhändler gesehen werden. Dann
611 schaut das Besteuerungsregime anders aus, er wechselt von den Einkünften aus Vermietung
612 und Verpachtung in den Bereich des Gewerbebetriebes. Mit gewerblichen Einkünften als Im-
613 mobilienhändler wäre dieser mit dem einkommensteuerlichen Stufentarif, abzüglich Gewinn-
614 Freibetrag von 13%, also bis zu max. 47,85% zu besteuern. Zudem wäre der Gewinn sozialversi-
615 cherungspflichtig. Diese doch sehr günstige Besteuerung gibt es nicht bei GesmbH's. Das wäre
616 als permanenter Unterschied festzuhalten. Bei den Kapitalgesellschaften wären alle Einkünfte
617 den betrieblichen Bereich, den Gewerbebetrieb zuzuordnen. Es gäbe wohl einen außerbetrieb-
618 liche, eine außersteuerliche Sphäre. Dies ist nicht wirklich relevant. Das wäre die Luxuspent-
619 hauswohnung der Gesellschaft die diese Wohnung an ihren Geschäftsführer um einen unüblich
620 niedrigen Preis vermietet. Die außerbetriebliche Sphäre der GesmbH gibt es de facto nicht. Sie
621 wird nur im Steuerrecht fingiert. Bei Immobilienverkäufen ist die Bemessungsgrundlage immer
622 aus dem Verkaufspreis, abzüglich der Anschaffungskosten zu ermitteln. Dieser so ermittelte
623 Gewinn wird dann mit 25% Körperschaftsteuer belastet. Dann ist die Besteuerung in der
624 GesmbH erledigt. Aber final, damit ich als Eigentümer der Gesellschaft zum Geld komme, muss
625 ich nochmals 27,5 % Kapitalertragssteuer zahlen. Das ergibt im Endeffekt eine Steuerbelastung
626 von 46,2% was nicht übersehen werden darf. Wenn ich in der GesmbH Immobilien verkaufe,
627 und die GmbH ist Wirtschaftskammermitglied und Gesellschafter Geschäftsführer dieser

628 GesmbH, dann müsste ich im Falle einer Ausschüttung von den zu vor genannten 27,5 % Kapi-
629 talertragsteuer zusätzlich auch Sozialversicherungsbeiträge einplanen. Das sind schon wesentli-
630 che permanente Unterschiede.

631
632 I: Danke für diese ausführliche Antwort. Da gibt es ja einige Dinge die zu beachten wären. Der
633 Idealzustand ist jetzt dann schlussfolgernd der außerbetriebliche Bereich. Da gibt es zwar beim
634 Kauf keinen Unterschied, aber bei der Veräußerung sehr wohl einen günstigen Steuertarif in
635 Form der Immobilienertragsteuer mit 4,2% oder 18%.

636
637 IP8: Ja, korrekt. Daher ist es wichtig festzustellen, was wird vom Kauf über die Vermietung bis
638 hin zum Verkauf für eine Steuerlast ausgelöst.

639
640 I: Kommen wir nun zur nächsten Frage. Wenn sich die Änderung der ursprünglichen Investiti-
641 onsentscheidung als notwendig herausstellt, welche Besonderheit sind dabei festzustellen?

642
643 IP8: Wenn ich eben zuerst den Weg der direkten Investition gewählt habe und jetzt komme ich
644 in eine Situation wo es besser wäre die günstige Besteuerung der GesmbH in Anspruch zu neh-
645 men, dann muss ich alle Immobilien in die GesmbH verkaufen. Dann hätte ich nochmals unter
646 Umständen nochmals die Grunderwerbsteuer und die Grundbuchseintragungsgebühr zu bezah-
647 len. Wenn ich das Umgründungssteuerrecht verwenden kann, das kann ich nur wenn ich be-
648 triebliche Einkünfte habe und einen Betrieb habe, dann könnte ich die umgründungssteuer-
649 rechtlichen Vorteile eben nutzen. Die da wären, Grunderwerbsteuer nur 0,5% vom günstigen
650 Grundstückswert und eine begünstigte Grundbuchseintragungsgebühr vom dreifachen Ein-
651 heitwert. Das wird jedoch nicht immer möglich sein. Man hat nicht immer einen Betrieb, Teil-
652 betrieb oder einen qualifizierten Kapitalanteil der in eine GesmbH eingebracht werden kann.
653 Man hat meist Immobilienvermietungen im Privatvermögen mit außerbetrieblichen Einkünften,
654 die von dieser günstigen Regelung keinen Gebrauch machen können. Das gleiche ist wenn ich
655 von einer Körperschaft, also von einer GesmbH den Investitionsweg ändern will, dann müsste
656 ich die Immobilien von der GesmbH an mich selbst verkaufen und zu einen fremdüblichen Preis
657 verkaufen. Damit eben das Problem der verdeckten Ausschüttung nicht auftritt. Deshalb ist das
658 nämlich, diese Änderung dieses ursprünglichen Investitionsweges mit massiven Kosten verbun-
659 den. Man müsste eine Berechnung anstellen, wie lange brauche ich um diese Einmalkosten,
660 Grunderwerbsteuer, Grundbuchseintragungsgebühr und Kaufvertragserrichtungskosten, durch
661 eine günstigere Besteuerung wettzumachen. Meist ergibt sich ein Faktor von 6-10 Jahren, der
662 dann die Überlegung die Änderung durchzuführen von der Entscheidung des Unternehmers
663 abhängig ist.

664
665 I: In welchen Teilbereichen sehen sie die Möglichkeit die Steuerbelastung zu reduzieren?
666

667 IP8: Ja, da gibt es doch einige Teilbereich sozusagen, die da speziell zu erwähnen sind. Der Ide-
668 alzustand wäre eigentlich, wenn es möglich ist, eine vermögensverwaltende Immobilien OG
669 oder KG, mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung im Privatvermögen, zu kaufen.
670 Dadurch werden eben die stillen Reserven die in der Immobilie drinnen stecken eben aufge-
671 deckt durch den Kaufpreis. Ich hätte eine höhere Abschreibebasis und ich könnte es insofern
672 noch verbessern, wenn ich maximal 95% der Anteile dieser KG kaufe um eben die Grunder-
673 werbsteuerbefreiung ausnutzen zu können. Wenn die Gewinne dieser KG nicht sehr hoch sind
674 und wenn man selbst über keine hohen Einkünfte verfügt, dann könnte sogar der Einkommen-
675 steuertarif in diesem Fall günstiger sein als die 25% flat in der GesmbH. Das müsste man sich
676 anhand des Falles genauer ansehen. Bei einer GesmbH natürlich, wenn ich dort kaufe habe ich
677 einen asset deal. Die GesmbH kauft das asset Immobilie und hätte die normalen Kaufkosten
678 verursacht. Wenn ich jedoch als steuerliche Möglichkeit, als Möglichkeit die steuerliche Belas-
679 tung zu reduzieren, würde ich vielleicht lokalisieren, im Bereich des share deals. Man kauft eine
680 Beteiligung, oder vielleicht 100% einer grundstücksbesitzenden Gesellschaft mit beschränkter
681 Haftung durch eine natürliche Person, dann wird im Grundbuch keine Veränderung ausgelöst,
682 trotzdem löst dies eine Grunderwerbsteuerpflicht aus, da eine Vereinigung aller Anteile in einer
683 Hand stattgefunden hat. Wenn weniger als 95% der Anteile verkauft werden, an zumindest
684 zwei Erwerber, löst dies auch keine Grunderwerbsteuer aus. Ideal wäre es noch, wenn ich
685 schon davor eine Holdingstruktur habe und darunter zwei GesmbH's habe, dann könnte ich die
686 Holding kaufen die grundstücksbesitzenden Gesellschaften unter der Holding würden sich ja gar
687 nicht ändern. Dadurch könnte ich durch den Kauf der Holdinganteile mit einem indirekten Ei-
688 gentumserwerb, gar keine Grunderwerbsteuer zahlen. Das wäre eine Optimierungsmöglichkeit.
689 Weitere Optimierungen, wäre noch denkbar, dass man im Familienverband Immobilien auch
690 schenkt. Auch um einen Teilbetrag könnten Immobilien verkauft werden. Wenn der Kaufpreis
691 unter 50% des gemeinen Wertes liegt, liegt eine gemischte Schenkung vor. Es ist es noch immer
692 eine Schenkung. Dadurch würde eben die Fortführung der steuerlichen Werte maßgeblich sein,
693 die Abschreibung und die Zehntel- und Fünfzehntelabsetzung würde bleiben. Wir würden die
694 stillen Reserven nicht aufdecken. So etwas bietet sich an als Immobilienschenkung im Familien-
695 verband oder in der Erbfolge natürlich auch. Man könnte diese vorhandene Immobilie der
696 Tochter schenken, die Tochter vermietet sie. Die Tochter hat keine eigenen Einkünfte und
697 könnte so ihre Studium finanzieren mit den steuerfreien Überschüssen aus der Immobilienbe-
698 wirtschaftung. Das gleiche könnte man zum Beispiel bei dieser Personengesellschaft machen,
699 die rein Vermögen verwaltet. Auch hier könnte man einen Teil der KG dem Kind schenken.
700 Wenn diese Schenkung mit bspw. 50% über die Bühne geht und umgesetzt wurde, dann könn-
701 ten 50% der Überschüsse der Tochter zugerechnet werden. Man könnte damit auch in diesem
702 Fall ein legales Einkommenssplitting machen um eben die steuerlichen Vorteile zu nutzen. Wei-
703 ters könnte man ein Fruchtgenussrecht eintragen. Wenn man die Immobilie zurückbehält und
704 die Früchte, also die Einnahmen und Ausgaben, der Tochter oder den Sohn übergeben, spricht
705 man von einem Zuwendungsfruchtgenuss. Der Fruchtnießer, also der der die Einnahmen zuge-
706 sprochen bekommt, muss diese natürlich auch versteuern. Ich als Eigentümer wäre eben noch

707 immer im Grundbuch eingetragen. Anders wäre es wenn ich die Immobilie übergebe und mir
708 selbst die Vermietungseinkünfte zurückbehalte. In diesem Fall sprechen wir von einem Vorbe-
709 haltsfruchtgenussrecht. Bei dieser Form muss es über eine gewisse Dauer, soweit ich weiß 10
710 Jahre, gelten. Eine grundbücherliche Eintragung muss erfolgen und eine Substanzabgeltung
711 sollte vom Empfänger der Einnahmen an den zivilrechtlichen Eigentümer fließen, damit dieser
712 dann die Abschreibung geltend machen kann. Die Fruchtgenussrechte werden von der Finanz
713 zwar nicht sehr gerne gesehen, aber wenn man die höchstgerichtlichen Erkenntnis einhält ist
714 das ein legales Einkommenssplitting, das unter Umständen in einem geringeren Steuersatz
715 mündet. Wenn dieses eingeräumte Fruchtgenussrecht nun der Fruchtnießer verkauft oder er
716 auf dieses Recht verzichtet und die Spekulationsfrist gem. § 31 EStG. bereits abgelaufen ist,
717 dann wäre das nicht steuerpflichtig. Voraussetzung jedoch ist, dass der Wert der gezahlt wird
718 für den Verzicht auf das Fruchtgenussrecht nicht 50% des Immobilienwertes übersteigt. Damit
719 könnte man das Einkommen teilen und auch der Verkauf des Fruchtgenussrechtes wäre, wenn
720 man die Grenzen beachtet steueroptimiert.

721
722 I: Vielen Dank. Zur nächsten Frage. Welches Kriterium halten sie für wichtiger bei der Auswahl
723 einer Gewerbeinvestition: Transaktionskosten, Steuerbelastungen, Rendite oder doch andere?

724
725 IP8: Also die Kriterien bei der Auswahl einer Gewerbeinvestition sind meines Erachtens wie
726 folgt zu definieren. Die Transaktionskosten sind abschätzbar und für alle ähnlich. Kauf, als auch
727 Verkauf. Die Steuerbelastung ist von der Rechtsform abhängig. Die Rendite ist wichtig, ähm (...)
728 meines Erachtens sogar das wichtigste Kriterium dass ich eben eine sehr gute Rendite erzielen
729 kann hat oberste Priorität. Dann ist das zweitwichtigste die Steuerbelastung und erst danach
730 die Transaktionskosten, die für mich eine Rolle spielen. Bei der Rendite ist es, wie schon er-
731 wähnt, abhängig von der Lage, der durchsetzbaren Miethöhe und der wirtschaftlichen Situation
732 der jeweiligen Region. Die Praktikerformel die ich für die Renditeberechnung verwende lautet.
733 Nettomiete x 12 dividiert durch den Kaufpreis. Da sollte der Bankzins plus 3 Prozent mindestens
734 herauskommen. Diese vereinfachte Formel lässt ein allfälliges Immobilieninvestment schnell
735 beurteilen.

736
737 I: Wie kann die Investition in eine Gewerbeimmobilie steuerschonend erfolgen? Hab sie da zu-
738 fällig ein Beispiel das sie aus ihrer Praxis nennen können?

739
740 IP8: Dies habe ich teilweise schon genannt. Es gibt kein Universalrezept. Es gibt für alles unter-
741 schiedliche Bemessungsgrundlagen. Aber die steuerschonenden Punkte die wir feststellen kön-
742 nen ist meist durch eine Berechnung unter zu Grunde Legung des Einkommensteuertarifes
743 möglich. Wie hoch ist die Steuer die zu bezahlen ist, muss meist erst errechnet werden. Die
744 Körperschaftsteuer ist kalkulierbar mit 25%. Wenn ich in Immobilien investiere und die fremd-
745 finanziert kaufe, kann ich die Zinsen abziehen. Das kann ich bei einem asset deal machen, weil
746 eben das Unternehmen, der Unternehmer das kauft. Beim share deal kann ich die Zinsen nicht

747 absetzen, wenn ich als natürliche Person persönlich das kaufe und fremdfinanziere. Man hätte
748 in diesem Fall noch die Möglichkeit eine Gruppenbesteuerung zu machen. Wenn beim share
749 deal die GesmbH die Anteile kauft und diese in einer Gruppe zusammengefasst wird. Als Mög-
750 lichkeit der Verlustnutzung bietet sich sowohl die GesmbH als auch der Einzelunternehmer an.
751 Man hätte bei manchen Konstellationen Vorteile und bei manchen Nachteile. Wenn ich die
752 50%ige Einkommensteuer nach Abzug eines allfälligen Gewinnfreibetrages hernehme, habe ich
753 eine Einkommensteuerbelastung von effektiven 43,5 %. Wenn ich die Körperschaftsteuerbelas-
754 tung und die Kapitalertragsteuerbelastung mir gegenüberstelle, habe ich dort eine Steuerbelas-
755 tung von 45,6%. Das würde bedeuten, dass es günstiger wäre, wenn man in Immobilien inves-
756 tiert und nicht das ganze Geld wirklich für die private Lebenssituation verwenden muss, son-
757 dern beispielsweise in der GesmbH belassen kann, dann habe ich den Idealfall, dass ich nur 25%
758 Steuerbelastung habe. Von 100 Euro wären 25 Euro für den Fiskus und ich hätte 75 Euro bereits
759 zur Verfügung um Schulden zu zahlen und ein neues Investment ins Auge zu fassen oder um das
760 Eigenkapital für das neue Investment aufzubauen. Das kann ich beim Einzelunternehmen oder
761 bei einer Personengesellschaft nicht. Die gesamten Gewinne von 100 Euro müssen, unabhängig
762 ob ich diese aus der Firma rausnehme oder nicht, mit dem Einkommensteuertarif versteuert
763 werden. Da ist die Steuerbelastung mit den erwähnten 43,5% schon sehr hoch. Und dadurch
764 bleibt auch nur knapp an Euro 57,00 übrig. Im Vergleich zu Euro 75,00 bei der GesmbH ist der
765 Unterschied schon sehr hoch. Logischerweise hat man damit als jemand der sich im Regime der
766 Einkommensteuer bewegt, weniger Geld um Schulden bedienen zu können oder weitere Inves-
767 titionen tätigen zu können. Ein Vorteil ist, wie schon erwähnt beim Verkauf durch eine natürli-
768 che Person oder eine Personengesellschaft, dass die Immobilienertragsteuer mit 30% eine fina-
769 le Besteuerung darstellt. Der Verkäufer kann das Geld ein stecken und es gibt keine weiteren
770 Belastungen mehr. Wenn wir bei der GesmbH den Verkaufsfall beleuchten schaut es anders
771 aus. . Da gibt es die 30%ige Immoest ja nicht und es werden auch diese Gewinne mit 25% be-
772 steuert. Auch nur dann ein Vorteil, wenn man die Immobile in der GesmbH verkauft und ich mir
773 das Geld nicht aus der GesmbH raushole. Sobald ich das über eine Ausschüttung raushole, wäre
774 der Steuervorteil schon nicht mehr gegeben. Wenn ich plane die Gewinne in der GesmbH über
775 einen Geschäftsführerbezug mir zukommen zu lassen, dann ist es notwendig eine Berechnung
776 der Belastung beim Geschäftsführer zu errechnen. Abhängig von der Höhe der Bezüge, die ja
777 mit dem Einkommensteuertarif zu versteuern sind, kämen in der GesmbH noch die Lohnneben-
778 kosten zur Vorschreibung. Lohnnebenkosten wären der Dienstgeberbeitrag, der Zuschlag zum
779 Dienstgeberbeitrag und die Kommunalsteuer. Diese Lohnnebenkosten müsste die GesmbH zu-
780 sätzlich vom Geschäftsführerbezug bezahlen. Jedenfalls wäre in diesem Fall ein Günstigkeits-
781 vergleich aufzustellen. Mit dem Blickwinkel auf steuerschonende Aktionen muss man nur auf-
782 passen, dass es keine oftmaligen wiederholenden Tansaktionswiederholungen gibt. Der mehr-
783 malige Kauf und Verkauf könnte mich in einen gewerblichen Grundstückshandel katapultieren.
784 Das wäre sehr schlecht, da ich dann von den außerbetrieblichen in die betrieblichen Einkünfte
785 wechseln müsste und dadurch meine Gewinne neben der Einkommensteuerbelastung noch-
786 mals zusätzlich mit rd. 27% Sozialversicherungsbeiträge belastet würden. Das bis zur Höchst-

787 bemessung. Das ist eine Gefahr für all jene Investoren die es planen nur kurzfristig die Immobili-
788 lien zu behalten. Wenn das von Anfang an geplant ist, dann ist jedenfalls einer GesmbH der
789 Vorzug zu geben.

790
791 I: Nun kommen wir zum letzten Kapitel das die Herausforderungen bei Immobilieninvestments
792 beleuchten soll. Welche Schwierigkeiten bestehen generell für Immobilieninvestoren?

793
794 Die Schwierigkeiten haben wir eingangs schon genannt. Die hängen natürlich an den derzeit
795 massiv steigenden Kaufpreisen. Es ist sehr viel zu veranlagendes Geld unterwegs und dieses
796 Geld sucht nach Rendite. Wenn relativ viele auf einen begrenzten Immobilienmarkt treffen,
797 steigen automatisch die Preise. Zudem verursacht dieses enorm niedrige Zinsniveau, was in den
798 letzten 100 Jahren nur in kurzen Zeitfenstern vorhanden war, jetzt aber schon über einen län-
799 geren Zeitraum vorhanden ist, für weitere massive Nachfrage und Kaufpreissteigerung. Sprich,
800 die Schwierigkeit ist es jetzt eine Immobilie in einer guten Lage, einer A Lage, maximal in einer
801 B-Lage zu finden, zu einem vernünftigen Preis. Diese Schwierigkeit gilt es zu meistern. Wenn ich
802 mir das derzeitige Angebot am Immobilienmarkt anschau, dann sagt mir jeder Makler, dass er
803 keine Ware hat. Er könnte massenhaft Immobilien verkaufen, nur hat er kein Angebot. Wenn
804 nun doch ein Angebot auf den Markt kommt ist es massiv überteuert. Das ist aktuell die größte
805 Schwierigkeit. Lösen könnte man diese Schwierigkeiten nur sehr zeitverzögert indem mehr ge-
806 baut wird. Diese Angebotsverknappung ist auch auf die massiv gestiegenen Preise bei den
807 Baumaterialien zurückzuführen. Einige meiner Klienten setzen gewisse Bauprojekte nicht um.
808 Sie haben diese Projekte nach hinten verschoben, da nicht verlässlich festgestellt werden kann
809 zu welchem Preis man die Rohmaterialien in den nächsten Monaten einkaufen kann. Eine ver-
810 lässliche Planung ist nicht möglich. In dieser Phase sollte man in erster Linie Geduld haben und
811 die Augen und die Ohren offen haben. Vielleicht könnte man den Immobilienmakler auch gut-
812 stimmen. Er hat ja doch das Ohr am Puls des Marktes. Sollte der Makler planen eine Immobilie
813 in sein Verkaufsprospekt aufzunehmen, sollte der Makler vielleicht sie als erstes anrufen. Ver-
814 süßen sie ihm das mit einer raschen Begleichung seines Honorars bzw. mit dem Vermeiden von
815 lästigen Nachverhandlungen in Bezug auf seine Maklergebühr. Damit können sie am Markt
816 schnell sein und gute Objekte vielleicht früher als die Konkurrenz angeboten bekommen. Wich-
817 tig ist auch mit der Finanzierung rasch zu handeln und schnell zu sein. Das stellt für mich auch
818 ein Kriterium dar. Wenn sie nicht schnell genug die Finanzierungszusage haben, könnte unter
819 Umständen, der Verkäufer die Immobilie einen schnelleren Konkurrenten verkaufen. Das sind
820 die Schwierigkeiten die sich für mich darstellen aber die durch einen schnelleren Informations-
821 fluss gelöst werden können.

822
823 I: Wie sehen sie die Chancen und Risiken gegenwärtig bei Immobilieninvestments. Was würde
824 ihrer Meinung nach überwiegen. Eher Chance oder eher Risiko?

825

826 IP8: Chancen durchaus, das sich die Wertentwicklung der Immobilien weiterhin, zwar nicht so
827 wie in der Vergangenheit entwickeln, aber doch mit entsprechenden Steigerungen. So wie es in
828 den Jahren davor auch immer war. Es gab kaum Phasen in denen Immobilien an Wert verloren
829 haben, wenn man einen Beobachtungszeitraum von 5 Jahren hernimmt. Außer in gewisse Be-
830 zirke, gewisse Bereiche, gewisse Regionen haben massiv verloren. Auch da muss man die Augen
831 und Ohren offen halten um feststellen zu können wie sich ein Bezirk entwickelt. Wichtig ist das
832 rechtzeitig geschaut wird und eine Art Evaluierung regelmäßig durchgeführt wird. In Zukunft
833 wird meines Erachtens weniger gebaut werden und das sehe ich für bestehende Immobilienin-
834 vestments sehr positiv in der Wertentwicklung. Es wird gesetzliche Restriktionen geben, daher
835 sehe ich durchaus eine Chance mit einer Immobilie eine Wertsteigerung beziehungsweise zu-
836 mindest einen Vermögenserhalt zu erreichen. Das ist ja, wie schon angeführt, mit anderen Ver-
837 anlagungsformen gar nicht mehr möglich, wenn man an das Sparbuch denkt und mit Aktien
838 und Anleihen wird man die Wertsteigerung schaffen, aber man nimmt natürlich ein viel größe-
839 res Risiko in Kauf. Die nächste Chance sehe ich, dass letztendlich immer weniger Personen in
840 der Lage sein werden, sich Wohnimmobilien anzuschaffen, da die Einkommen schon über viele
841 Jahre nicht im selben Ausmaß steigen wie die Vermögenspreise. Es ist diese Schere massiv aus-
842 einander gegangen, daher wird es in Zukunft mehr Mieter geben. Außer es gibt staatliche An-
843 reize, dass Eigentum erworben wird. Diese Mieter werden versuchen günstige Mieten zu be-
844 kommen. Die Nachfrage wird hoch bleiben. Aktuell erkenn ich sogar die Abkehr von der klassi-
845 schen leicht zu vermietenden kleinen bis zu 50m² Mietwohnung. Es waren diese sehr gut nach-
846 gefragt, da diese von der Miethöhe noch leicht leistbar waren. Auch für einen Investor waren
847 dies Größen interessant, da die Investitionsvolumen nicht so hoch sind. Wobei das wieder rela-
848 tiv ist, wenn man bedenkt, dass ein Klient jetzt im 3. Wiener Bezirk eine Eigentumswohnung mit
849 48m² um knapp über 7.500,-- Euro pro m² erworben hat. Wohlgermerkt ohne Tiefgarage. Das
850 wollte aber jetzt gar nicht ausführen. Vielmehr wollte ich sagen, dass die Abkehr von der klassi-
851 schen kleinen Mietwohnung eher zu etwas größeren Objekten stattfindet. Auch zu extrem klei-
852 nen Objekten in unmittelbar angrenzender Lage der Hauptwohnung. Diese Entwicklung lässt
853 sich auf Corona zurückführen. Die Leute wollen die Wohnung nicht aufgeben, aber für ein Büro
854 oder für einen Arbeitsraum extra ist sie zu klein. Also sucht man von Haus aus eine etwas grö-
855 ßere Einheit oder eine ganz kleine Einheit in unmittelbarer Nähe. Man geht sozusagen zur Ar-
856 beit in diese kleine getrennte Einheit. Die Risiken sehe ich gegenwärtig noch nicht in der staatli-
857 chen Mietpreisobergrenze, was jeden Investor vor neue Herausforderungen stellen würde. Ich
858 sehe einerseits die Risiken im Wohnbereich bei Mietnomaden. Wenn diese Personen über ei-
859 nen längeren Zeitraum die Miete nicht bezahlen, geht sich das mit der Kautions schnell nicht
860 mehr aus. Bis ich diese Nomaden rausbekomme, braucht es aber einen tüchtigen Rechtsanwalt,
861 eine Räumungsklage und Zeit. Zeit in der ich die Immobilie nicht nutzen kann und auch nicht
862 weitervermieten kann. Auch muss versucht werden, schnell zu reagieren um den Zeitraum die-
863 ser Mietausfälle so kurz wie möglich zu halten. Im gewerblichen Immobilienbereich gilt es auch
864 aufzupassen. Wenn ein Unternehmer als Mieter in Zahlungsschwierigkeiten gerät und sich auf
865 Grund seiner wirtschaftlichen Situation verabschiedet, dann steht man vor der Herausforde-

866 rung, dass man unter Umständen eine längere Suche nach einem geeigneten Nachmieter antre-
867 ten muss. Hier ist es halt so, dass man sagen muss, je spezieller diese Immobilie ist, desto ein-
868 geschränkter ist der potentielle Nachfragerkreis. Das ist unter Umständen ein Risiko. Wichtig
869 wird es sein, um dieses Risiko abzufedern, das man eine attraktive Immobilie flexibel gestaltbar
870 am Markt hat. Die den aktuellen Marktbedürfnissen entspricht. Das bedeutet, Tiefgaragen,
871 Parkplätze, Anschluss für Elektroautos, Gratis Wlan für die Kunden, Attraktives Erscheinungs-
872 bild. Keine schimmelnden Wände oder verblasste Leuchtschriften. Das macht eine Immobilie
873 attraktiv, neben der Lage, dass ja das wichtigste Kriterium ist. Das wären die Chancen und Risi-
874 ken die ich nennen kann. (..) Ähm. (...) Lassen sich mich noch kurz überlegen. Ja, natürlich das
875 Risiko der Besteuerung, der Gesetzgeber ändert die Besteuerungssituation ist ein Problem. Spe-
876 ziell bei der Grundsteuer überlegt man ja schon lange ob diese nicht erhöht werden sollte. Die
877 wurde ja schon über viele Jahre nicht mehr geändert. Da ist man ohne Einflussmöglichkeit dem
878 Gesetzgeber ausgeliefert. Wenn man diese Steuererhöhung nicht an den Mieter weitergeben
879 kann, dann wirkt sich das unmittelbar auf die Rendite aus.

880
881 I: Danke für ihre Ausführungen. Ja, die Gesetzgebung ist doch eine gewisse Unbekannte und
882 von politischen Ausrichtungen geleitet. Einziger Trost kann da nur sein, dass der Gesetzgeber
883 keinen massiven Änderungen in die Vergangenheit treffen kann und somit ein wenig Planbar-
884 keit gegeben ist.

885
886 IP8: Ja, da haben sie Recht, nur bei der Immoest haben sie ja gesehen, dass 2012 die anfängli-
887 chen 25% zu wenig waren und ab 1.1.2016 kam es zur Erhöhung des Steuersatzes auf 30%. Wer
888 kann es schon ausschließen, dass wir nicht in den nächsten Jahren einen Steuersatz von 35%
889 oder gar 40% haben. Dies würde einigen politischen Parteien passen, da ja der böse Investor,
890 der ja sowieso sehr reich ist und als Kapitalist alle ausbeutet, einen größeren Teil in die Staats-
891 kassa einzahlen.

892
893 I: Warten wir mal ab, was passiert. Man kann ja eh nur danach reagieren.

894
895 IP8: Für den Investitionsstandort Österreich ist es jedoch wichtig stabile und kontinuierliche
896 Verhältnisse zu haben. Auch muss Österreich darauf schauen, dass wir im Vergleich zu den
897 Nachbarstaaten nicht ins Hintertreffen geraten. Dies war sicher auch ein Auslöser, warum man
898 die Körperschaftsteuer in Zukunft gesenkt hat.

899
900 I: Kommen wir zur nächsten Frage in der es um die Frage geht, welche außergewöhnliche Prob-
901 lem im Zuge der Covid Krise für sie feststellbar waren.

902
903 IP8: Wie auch schon teilweise angeführt, sind diese Probleme bei Stadthotels massiv, bei Ein-
904 zelhandelsimmobilien in schlechter Lage, oder auch in mittlerer Lage desaströs. Die Covid-Krise
905 hat hier den Kunden zu Hause an den Computer verbannt und er hat natürlich online geshoppt.

906 Dadurch habe ich neben den Schließungen im Einzelhandel während des lockdowns auch zu-
907 sätzliche nachfolgende Umsatzeinbußen, da die Kunden gemerkt haben, wie bequem es ist on-
908 line zu kaufen, wird der Einzelhandel weiterhin unter Druck bleiben. Die Problematik, mit im
909 Shop anschauen und online kaufen wird, wie bisher schon weiterhin auch noch bestehen. Diese
910 außergewöhnlichen Probleme die auf Grund von Covid entstanden sind, hat zur Folge, dass der
911 Unternehmer der als Immobilienmieter nun den Vermieter die Rute ins Fenster stellt und sagt,
912 ich musste zusperren, also bekommst du eine reduzierte oder vielleicht sogar keine Miete. Das
913 ist insofern problematisch, da der Vermieter keine öffentlichen Zuschüsse bekommt. Der Mie-
914 ter der einen Gewerbebetrieb hat und der diese Immobilie auch gewerblich nutzt, der kann
915 über die verschiedenen Covid-Maßnahmen der Regierung die Miete bzw. einen Teil der Miete
916 als steuerfreien Zuschuss generieren. Das muss sich der Mieter im Detail ansehen, ob der Aus-
917 fallsbonus, der Umsatzerersatz, der Fixkostenzuschuss oder der Verlustersatz das beste Mittel ist.
918 Beim Fixkostenzuschuss 800000 ist es so, dass in Höhe des Umsatzausfalles auch die Miete in
919 dieser Höhe vom Staat subventioniert wird. Da ist der Vermieter schon in der Risikozone, weil
920 er die Kredite weiterbedienen muss und die Mieteinnahmen ausbleiben.

921

922 I: Ja, danke, nun hätte ich noch die Frage, wie man dies lösen könnte. Wie könnte man diese
923 Probleme die sie angeführt haben lösen?

924 IP8: Die Lösung als solches wäre in der Form, dass der Vermieter mit dem Mieter das Gespräch
925 sucht und ihn darauf hinweist, die Förderungen entsprechend zu beantragen. Damit auch die
926 Bezahlung der Miete durch diese staatlichen Zuschüsse leichter fällt. Wobei das jetzt schon zu
927 spät wäre, das hätte schon in der ersten Jahreshälfte 2021 geschehen sollen. Wenn der Mieter
928 bisher immer die Miete gezahlt hat, kann ich als Vermieter versuchen ihn zu halten und da ver-
929 zichte ich lieber auf ein halbes Jahr auf die Miete um danach sicherzustellen, dass es gleich wei-
930 ter läuft. Wenn das nicht funktioniert und der Mieter offensichtlich es nicht schaffen wird, wäre
931 ich dazu geneigt, das Mietverhältnis offiziell zu kündigen. Dadurch könnte man einen noch grö-
932 ßeren Verlust verhindern. In der Folge muss man am Markt schauen, was wird benötigt und
933 nachgefragt. Sollte ein Trend erkennbar sein, muss überlegt werden ob ich meine Immobilie
934 entsprechend adaptiere. Auch muss ich versuchen aktiv potentielle Mieter zu suchen. Oft gibt
935 es international tätige Konzerne oder Franchisenehmer die man aktiv auf seine Immobilie auf-
936 merksam machen kann. Wir haben das kürzlich mit einem Klienten gemacht und Amazon ein
937 entsprechendes Grundstück für eine Lagerhalle angeboten. Geplant war mittels Baurechtszins
938 entsprechende Einnahmen zu generieren. Im Moment erkenne ich da Tendenzen, die erhöhte
939 Nachfrage bei großen Garagen, also Garagen für Wohnmobile sichtbar machen. Das ist jedoch
940 stark abhängig von der Lage.

941

942 I: Damit gibt es aus ihrer Sicht zusammenfassend doch einige Möglichkeiten die Probleme zu
943 lösen, oder besser gesagt, die Probleme nicht zu groß werden zu lassen.

944

945 IP8: Lösungen wäre es eben keine Spezialimmobilien anzuschaffen, flexiblere Einheiten zu
946 schaffen um rascher auf die jeweilige Situation reagieren zu können.

947
948 I: Nun kommen wir zur letzten Frage. Jetzt haben wir doch sehr ausführlich einiges besprochen.
949 Vielen Dank. Als letzte Frage darf ich sie bitten mir kurz mitzuteilen, ob es aus ihrer Sicht noch
950 etwas gibt was wir jetzt noch nicht erwähnt haben, oder was ihnen wichtig erscheint. Also Din-
951 ge die wir bisher noch nicht genannt haben. Auch eventuell noch einen Optimierungsvorschlag
952 aus ihrer Praxis.

953
954 IP8: (...) ähm....(denkt nach)...nein, wir haben eigentlich alles besprochen. Mir fällt jetzt nichts
955 mehr ein das noch wichtig wäre.

956
957 I: Ich bedanken mich für die, doch sehr lange Zeit, die sie mir jetzt zur Verfügung gestellt haben
958 und wünsch ihnen noch viel Erfolg bei ihrer Beratungstätigkeit.

Transkription Interview 9

1 **Interviewpartner – VJ – Dauer 1 Stunde 5 Minuten und 12 Sekunden.**

2

3 I: Guten Tag. Danke schön für Ihre Bereitschaft, dieses Interview mit mir durchzuführen.

4

5 IP9: Kein Problem.

6

7 I: Die ersten drei Fragen zur Person, Alter, Geschlecht und Berufstand.

8

9 IP9: Ich bin 67 Jahre alt und männlich.

10

11 I: Und in welchen Bereich sind Sie tätig?

12

13 IP9: Ich bin bis zu meiner Pensionierung vor 2 Jahren im Fachbereich der Einkommensteuer im
14 Finanzamt tätig gewesen. Seit 35 Jahren nebenbei und aktuell noch immer bin ich im Immobili-
15 enbereich tätig. Also die Vermittlung von Immobilien, sowie die Hausverwaltung ist mein tägli-
16 ches Geschäft.

17

18 I: Also quasi schon die berufliche Erfahrung, die für mein Interview gebraucht wird. Wenn wir
19 gleich direkt einsteigen und wir aus Ihrer Sicht die Entwicklung der Immobilien und der Immobili-
20 enpreise, der Immobilienangebote und -nachfrage betrachten. Wie würden Sie die Entwick-
21 lung im Moment sehen?

22

23 IP9: Bereits vor der Finanzkrise war es eine sehr stabile und interessante Veranlagungsform.
24 Seit der Finanzkrise 2008 aber jedenfalls gab es einen echten Boom bei Immobilieninvestitionen
25 quer durch alle Assetklassen und alle Investorenkategorien. Nun bin ich schon eine Weile in
26 diesem Geschäft, und dass sage ich Ihnen ganz ehrlich, ein wenig skeptisch bin ich mit dem

27 momentan stattfindenden Bauboom. Weil ich glaube, dass im Moment jeder in diese Assetklas-
28 se drängt, sich extrem leicht finanziert und neben den explodierenden Rohstoffpreisen eine
29 Preissteigerung stattfand, die schon für viele abschreckend wird. Es wird der Punkt kommen, an
30 dem die Zinsen steigen, die Preise fallen und dann wird es ein Überangebot geben und viele
31 Wohnungen leer stehen, das ist meine Meinung.

32
33 I: Also, dass die Wohnungen nicht mehr gebraucht werden?

34
35 IP9: Die Wohnungen werden dann in dieser Form nicht mehr gebraucht, ja.

36
37 I: Oder meinen Sie eher, dass die Wohnungen dann eher zu teuer sind und sich niemand mehr
38 diese Wohnungen leisten wird können?

39
40 IP9: Ich glaube beides ist der Fall, das ist meine derzeitige Meinung. Wir haben schrumpfende
41 Bevölkerungszahlen. Einzig die Zuwanderung lässt diese Zahlen positiv darstellen. Da sich ein
42 Zuwanderer aber schon keine Wohnung mit Quadratmeterpreisen von 4000 Euro und mehr
43 leisten wird können könnte das künftig schwierig werden. Auch die Mieten haben Höhen er-
44 reicht, die inflationsgetrieben, den Abstand zu den Lohnerhöhungen weiter auseinanderklaffen
45 lassen. Es wird immer mehr Geld für eine, meist kleine Wohnung aufgewendet. Das wird in Zu-
46 kunft noch schwieriger werden. Ich hoffe nicht, dass wir bald Tiroler oder Vorarlberger Grund-
47 stückspreise bekommen werden, da dies eine Herausforderung, sowohl für den Errichter, als
48 auch für den Mieter oder Käufer darstellt. Wenn sich ein Durchschnittsverdiener, schlussend-
49 lich nur noch ein Grundstück auf Lebenszeit leisten können, dann wird das Thema leistbares
50 Wohnen wieder groß geschrieben.

51
52 I: Wie sehen Sie das, wird eher viel gebaut oder eher wenig gebaut?

53
54 IP9: Ich glaube nach wie vor, dass derzeit zu viel gebaut wird.

55
56 I: Wenn jetzt ein Investor vor Ihnen stehen würde, der ein Vermögen von ein paar Hunderttau-
57 send Euro zur Verfügung hat. Wie würden Sie ihn hier beraten? Wie sollte diese Person, nicht
58 nur hinsichtlich Immobilien, ihr Geld veranlagen?

59
60 IP9: Es sollte in Grund und Boden investiert werden und ein Drittel in Gold und ein Drittel in
61 Bargeld.

62
63 I: Damit man Liquidität hat, sozusagen. Und wenn man sagt, man investiert in eine Immobilie.
64 Ich denke mit Grund und Boden haben sie das gemeint. Welchen Vorteil sehen Sie, wenn man
65 in eine Immobilie investiert?

66
67 IP9: Wenn ich ehrlich bin, sehe ich nicht so viele Vorteile darin. Die meisten glauben, wenn sie
68 eine Immobilie innehaben, dann können sie dadurch ein laufendes Einkommen erzielen. Aber
69 dabei werden nicht die steuerlichen Auswirkungen berücksichtigt. Ebenfalls unberücksichtigt
70 bleiben, der Ärger mit den Mietern bzw. dem Mietausfallswagnis. Damit setzen sich die wenig-
71 sten auseinander. Es gibt schon eine gewisse Wertstabilität. Als Vorteil wäre nur die inflations-

72 geschützte Mietfestsetzung zu nennen. Die restlichen genannten Probleme bleiben.

73
74 I: Das waren nun eher aufgezählt die Nachteile, die gegen eine Investition in Immobilien spre-
75 chen.

76
77 IP9: Ich persönlich würde nicht in Immobilien investieren, außer ich bräuchte es in absehbarer
78 Zeit, in fünf bis zehn Jahren, für die Nachkommen.

79
80 I: Also eher für den Eigengebrauch oder für die Kinder?

81
82 IP9: Ja genau, für den Eigengebrauch und für die Kinder wäre das meiner Meinung nach sinn-
83 voll, da ihnen damit ein leichter Start ins Leben gelingen kann.

84
85 I: Also sonst sehen Sie eher keinen Vorteil in der Immobilie?

86
87 IP9: Nein, eher nicht. Nicht unbedingt. Die Investition bindet relativ viele Mittel und ist nicht als
88 kurzfristige Investition geeignet, da sie doch Transaktionskosten auslöst, die nicht vermieden
89 werden können. Auch kann ich sie nicht sofort verkaufen. Das ist ja auch ein Nachteil.

90
91 I: Und wenn man doch in Immobilien investieren will, was wären hier die wesentlichen Ent-
92 scheidungs-faktoren? Worauf sollte man aufpassen?

93
94 IP9: Was meinen Sie? Meinen sie eventuelle Sicherheitsaspekte, dass ich abgesichert bin oder
95 eventuelle Versorgungsaspekte z.B. für die eigene Pension. Wenn ich dadurch eine Zusatzpen-
96 sion mir erwarte. Diese Aspekte habe ich vorher schon angesprochen.

97
98 I: Ja, in diese Richtung denke ich.

99
100 IP9: Ich bin der Meinung, dass sich viele Investoren zwar diese Aspekte gerne ausmalen, aber
101 die Realität schaut meist anders aus. Wenn man sich mit dem Thema nicht richtig auskennt,
102 dann kauft man zu teuer, an einem Ort, der nicht gefragt ist und Mieter lassen sich auch nur
103 schwer finden. Auch das ständige Kümmern um die Immobilie ist schon eine Aufgabe und das
104 wollen viele nicht machen. Wenn man das nun an Fremde Fachleute vergibt, lässt sich oftmals
105 nicht mehr viel verdienen.

106
107 I: Was wäre noch ein Faktor um mich für eine Investition in eine Immobilie zu entscheiden?
108 Können sie mir da noch welche nennen?

109
110 IP9: Ja, die Leute wollen alle nur eine neue Wohnung und wenig Betriebskosten zahlen. Hinge-
111 gen sind alte Wohnungen vom Charakter besser, verursachen zwar höhere Betriebskosten, weil
112 meist nicht so gedämmt und eine alte Heizung verwendet wird, aber können wesentlich günsti-
113 ger gekauft werden. Die Mieter wollen aber meist eine günstige Miete und eine neue Woh-
114 nung. Also bei den Neubauwohnungen sind ja die Betriebskosten meist sehr viel günstiger als
115 bei Altbauwohnungen. Das ist dann in der Gesamtmiete oft problematisch.

116

- 117 I: Auf was wäre zum Beispiel beim Kauf so einer Immobilie aufzupassen?
118
- 119 IP9: Auf was wäre aufzupassen? (...) Aufzupassen wäre, dass es ein nicht zu alter Bestand ist.
120 Welche zukünftigen Investitionen für das zu erwerbende Objekt, wenn es nicht neu ist, zu er-
121 warten sind. Wie hoch der Rücklagenstand ist. Denn der Rücklagenstand geht an den neuen
122 Eigentümer mit über.
123
- 124 I: Der Rücklagenstand ist das vorhandene Angesparte für künftige Reparaturen, stimmt das jetzt
125 so?
126
- 127 IP9: Ja, das ist das Angesparte der Eigentümer für künftige Schäden und Sanierungen. Dieses
128 Angesparte geht auf den Erwerber über. Daher müsste man bei einer Ertragsimmobilie schau-
129 en, wie hoch die Rücklagen sind. Dies ist bei jeder anderen Immobilie auch zu überprüfen.
130 Wenn ein Erwerber vermeintlich „günstig“ diese Immobilie kauft und es gibt keine Rücklagen ist
131 das ein Risiko. Plötzlich kommt eine Dachsanierung daher, weil das Haus schon 40 Jahre alt ist
132 und es kann auf keine Reserven zurückgegriffen werden.
133
- 134 I: Und dann gibt es kein Geld und dann wird es von den bestehenden Eigentümern verlangt.
135
- 136 IP9: Genau! Dann müssen sie alle „zuschießen“.
137
- 138 I: Dann gibt es immer die große Aufregung.
139
- 140 IP9: Allerdings. Wo es noch aufzupassen gilt, ist nun, das ist jetzt Detailwissen, folgendes. Was
141 vielfach übersehen wird, dass es immer mehr Ö-Normen und Vorgaben gibt, die die Objektbe-
142 sitzer oder Eigentumsgemeinschaften verpflichten, Ö-Norm-gerecht zu sanieren. Da wären z.B.
143 die Elektroinstallationen herzustellen oder einen neuen Lift zu installieren. Wenn der alte Lift
144 oder die alten Elektroinstallationen nicht mehr zulässig sind, weil diese schon lange durch zu
145 schwache Elektroleitungen ein Gefahrenpotential darstellen bzw. der alte Lift nicht mehr TÜV-
146 gerecht ist. Hier müssen durch die Eigentümer Hunderttausende Euro in die Hand genommen
147 werden, um Ö-Norm-gerecht zu sanieren und dem Stand der Technik zu entsprechen. Diese
148 Investitionen stellen zwar eine Wirtschaftsbelebung dar, jedoch werden die Eigentümer dazu
149 gezwungen. Es gibt einen Fall, wo die KELAG bei einem Eigentümerwechsel den Strom „abge-
150 dreht“ hat. Der alte Eigentümer hat in der Wohnung wohnen können, aber beim neuen Eigen-
151 tümer wurde eine neue Anmeldung nicht akzeptiert. Der neue Eigentümer der die Wohnung
152 gekauft hat, musste nun alle erforderlichen Reparaturen durchführen.
153
- 154 I: Damit er überhaupt einziehen kann?
155
- 156 IP9: Genau, genau.
157
- 158 I: Das heißt, diese Ö-Normen, die kommen immer mehr zum Tragen, und zwingen die Eigentü-
159 mer immer mehr Investitionen vorzunehmen.
160
- 161 IP9: Ja, die zwingen den Eigentümer bei sonstigem Nutzungsverbot wegen Gefahr in Verzug.

162 Diesen Besitzern kann beispielsweise, wie zuletzt bei einer Immobilie von mir vorgekommen,
163 eine Benützung der Elektroinstallationen in den Stiegenhäusern und Liftanlagen mittels Be-
164 scheid versagt werden. Das wirkt wie ein Nutzungsverbot der Immobilie.

165
166 I: Das ist echt heftig, dass wusste ich auch noch nicht. Wenn wir nun sagen, dass Sie in Immobi-
167 lien investieren, würden Sie eher Wohnimmobilien oder gewerbliche Immobilien bevorzugen?

168
169 IP9: Vorab würde ich, um nochmals auf das vorige Thema zurückzukommen, jedenfalls vor dem
170 Kauf einer Immobilie die Akten vom Bauamt holen. Auch die Protokolle der Eigentümerversam-
171 mmlung sind anzufordern. Mindestens die letzten 3 Jahre müssen diese vorliegen. Die Be-
172 triebskostenabrechnungen sind vorzulegen. Die Nutzflächenberechnung sollte mit den tatsäch-
173 lichen Flächen verglichen werden um nicht mehr als notwendig an Betriebskosten zu zahlen.
174 Auch eventuelle Verträge die mit Drittanbietern abgeschlossen wurden, sollten vorliegen.
175 Wenn diese Unterlagen dann am Tisch liegen, dann kann man verlässlich beurteilen was bereits
176 geschehen ist und was künftig noch geplant wird. Erst danach kann man einen Kauf näher ins
177 Auge fassen. (...) So jetzt habe ich aber glaube ich nicht ihre Frage beantwortet. Könnten sie
178 diese nochmals wiederholen.

179
180 I: Sehr gerne. Konkret wollte ich wissen, ob sie eher in Wohnimmobilien oder eher in Gewer-
181 beimobilien investieren würden?

182
183 IP9: Als Privatinvestor würde ich eher in Wohnimmobilien investieren, da das Risiko geringer ist.
184 Bei gewerblichen Immobilien sind die Insolvenzen immer ein Thema. Im Vorfeld sollte schon ein
185 potenter Mieter vorhanden sein, sowohl gewerblich als auch privat, die dann mittels fixer Dau-
186 eraufträge bzw. Abbuchungsaufträge die Mieten überweisen. Wenn es Geschäftsräume sind,
187 sind seriöse Unternehmen gefragt.

188
189 I: Gibt es Branchen, die man nicht in Betracht ziehen sollte?

190
191 IP9: Dazu zählen Branchen, die keinen Bestand haben bzw. die in der Vergangenheit noch keine
192 Erfahrungswerte in ihrem Berufsstand haben.

193
194 I: Also, wären das sozusagen „Neubeginner“?

195
196 IP9: Ja, zum Beispiel Steuerberater, Ärzte, Freiberufler, die kann man immer nehmen. Bei Ge-
197 werbetreibenden ist zu prüfen, inwieweit das Gewerbe bodenständig bzw. zukunftsträchtig ist.

198
199 I: Also, immer mit dem Blick darauf, ob der zukünftige Mieter verlässlich und pünktlich die Mie-
200 te zahlen kann?

201
202 IP9: Genau so sieht es aus. Ob der Mieter die Miete pünktlich und verlässlich zahlen kann, zählt
203 zu den wichtigsten Faktoren.

204
205 I: Wäre es Ihnen in dem Fall egal, ob Sie nun in eine Gewerbe- oder eine Wohnimmobilie inves-
206 tieren, wenn der Mieter passt?

207

208 IP9: Ja, das wäre dann egal, da der Mieter mein Garant ist, in der Vermietung etwas zu verdie-
209 nen. So sehe ich persönlich das.

210

211 I: Wenn man den Unterschied zwischen direkter oder indirekter Investition anschaut, was wür-
212 den Sie hier eher wählen?

213

214 IP9: Die Immobilie wird dann direkt angeschafft, dass man auch im Grundbuch als Eigentümer
215 aufscheint. Damit hat man den direkten Einfluss auf die Immobilie. Die Anschaffung erfolgt di-
216 rekt mit einer Gesellschaft die mir gehört, sodass diese im Grundbuch als Eigentümer eingetra-
217 gen wird, aber ich noch immer die volle Entscheidungsmacht habe. Was meinen sie mit indirek-
218 ter Investition, meinen sie damit eine Fremdinvestition?

219

220 I: Nein, eher, dass man sich an einem Immobilienfonds, an einer Immobilien-AG beteiligt.

221

222 IP9: Eher unter dem Blickwinkel zu betrachten, dass man Steuerabsetzposten benötigt. Dann
223 kann man sich ja bis zu 50% zurückholen, so gesehen.

224

225 I: Also, dass man das als Aufwand einbucht?

226

227 IP9: Ja, genau. Da muss halt der Verlustausgleich gegeben sein.

228

229 I: Dass man die Möglichkeit hat, ihn auszugleichen.

230

231 IP9: Allerdings, ja.

232

233 I: Das bedeutet, dass man ein entsprechendes Einkommen braucht?

234

235 IP9: Ja, natürlich. Ich gehe davon aus, dass das jemand kauft, der ein potenter Käufer ist. Nur so
236 „Lari-fari-Geschichten“ gehen sich halt nicht aus. Außer man braucht es für die Nachkommen
237 oder für sich selbst.

238

239 I: Verstehe ich jetzt nicht ganz, aber vielleicht gehen wir gleich zur nächsten Frage. Also, neh-
240 men wir jetzt an, dass man ein eigenes Unternehmen hat. Sollte man eher in eine Immobilie
241 investieren und diese nutzen oder eher mieten?

242

243 IP9: Das kommt ganz darauf an. Wenn man Unternehmer ist, dann ist es gescheiter zu mieten,
244 denn hier kann man den hohen Aufwand gleich absetzen und reduziert so den Gewinn. Wenn
245 man nur die AFA zu Verfügung hat, weil man die Immobilie gekauft hat, kommt es darauf an,
246 wie lange man als Unternehmer noch tätig ist. Zum Beispiel bei nur mehr 10-jähriger Tätigkeit,
247 dann hat man einen Nachteil. Durch die Differenz zwischen der Miete und der Abschreibung
248 habe ich natürlich über diese 10 Jahre mit einer höheren Steuerlast zu rechnen. Wenn nun bei
249 der Beendigung der betrieblichen Tätigkeit die erhoffte Wertsteigerung bei der Immobilie nach
250 10 Jahren nicht eintritt, dann wäre das ein Nachteil. Hätte ich eine Wertsteigerung beim Kauf,
251 dann müsste ich davon wieder 30% Steuer zahlen. Das muss man halt abschätzen und steuerli-

252 che Überlegungen spielen dabei eine Rolle. Am gescheitesten ist es sich diese Situation rechne-
253 risch darzustellen. Dann kann man 10 Jahre in die Zukunft planen und die sich ergebende Steu-
254 erlast berechnen. Erst danach sollte der Investor eine Entscheidung treffen.

255
256 I: Wie würden sie den Investitionsweg bei einer Immobilie gestalten?

257
258 IP9: Ich würde die geeignete Immobilie suchen, den Anwalt mit der Prüfung beauftragen und
259 mit der Bank die Finanzierung besprechen. Danach würde ich kaufen. Natürlich nur wenn diese
260 Immobilie geeignet ist, also alle Voraussetzung hat, dass ich damit ein Geschäft machen kann.
261 Das hängt von vielen Faktoren ab.

262
263 I: Was wären diese Faktoren?

264
265 IP9: Genau, man muss wissen, in welcher Einkommensteuerklasse man sich bewegt. Gibt es
266 Bargeld oder gibt es eine Fremdfinanzierung aus steuerlichen Gründen. Welche Lage hat die
267 Liegenschaft, hab ich einen Mieter vielleicht schon ausgemacht. Da gäbe es bei mir noch einige
268 weitere Faktoren zu nennen. Ich rate jedem meiner Kunden grundsätzlich keine Häuser oder
269 Wohnungen zu kaufen die mehr als 8 Stockwerke haben, da die laufenden Kosten für Lifte,
270 Stiegenhäuser usw. erhöht sind. Auch rate ich nur Investments zu tätigen bei denen die nutzba-
271 re Fläche mehr als 500 m² ausmacht. Alles andere wäre viel zu klein. Es dürfen auch nicht mehr
272 als 100 Einheiten in einem Objekt sein. Es müssen die Reparatur- und Instandhaltungskosten
273 auf die Mieter umlegbar sein. Wenn kein Lift vorhanden ist, dann dürfen maximal zwei Stock-
274 werke im Objekt sein. Das wären alles Faktoren um schlussendlich eine gute Rendite erwirt-
275 schaften zu können.

276
277 I: Das passt jetzt genau. Thema Rendite. Wenn Sie an Ihre Kunden denken, die eine gute Rendi-
278 te erwirtschaften, welche Art von Immobilien besitzen diese? Gibt es hier einen bunten Mix
279 oder gibt es das eine gute Portfolio?

280
281 IP9: Einer meiner Kunden regelt dies über eine Immobilien-GmbH. Er saniert, macht Verlust-
282 ausgleiche und hat alles in der oberen Preisklasse angesetzt.

283
284 I: Derjenige ist also ganz gut unterwegs

285
286 IP9: Ja, dieser Kunde ist echt gut unterwegs

287
288 I: Und dieser Kunde hat einen bunten Mix, oder sind es nur Wohnimmobilien oder Geschäfts-
289 räume auch?

290
291 IP9: Bunt gemischt.

292
293 I: Das bedeutet, wenn bei einer Immobilie ein Verlust gemacht wird, kann er es mit dem Ge-
294 winn der anderen Immobilien schön ausgleichen.

295
296 IP9: Ja, so sieht es aus.

297

298 I: Und durch die GesmbH hat man den Vorteil der Besteuerung? Könne sie das kurz ausführen?

299

300 IP9: Komplette richtig. Der Steuersatz ist mit 25% linear gleichbleibend.

301

302 I: Nochmals darf ich zu meiner Frage zurückkommen. Was wären Immobilien, die im Moment
303 zu sehr attraktiven Renditen vermietet werden können?

304

305 IP9: Aktuell wären das sicherlich Logistikimmobilien. Diese sind sehr gefragt und der Mieter
306 steht schon vor der Tür. Dabei lässt sich auch eine sehr gute Rendite erwirtschaften.

307

308 I: Können sie mir noch etwas dazu sagen?

309

310 IP9: Was noch sehr gut vermietbar ist, aber nicht so eine hohe Rendite abwirft wären Garagen-
311 parks. Ein Klient fährt mit diesen Garagen auch sehr gut.

312

313 I: Nun kommen wir zum nächsten Bereich, den wir besprechen. Der Bereich der Rechtsformen.
314 Was für Rechtsformen sind ihnen denn bekannt bei Ihren Kundschaften und welche Rechtsfor-
315 men kommen überhaupt vor?

316

317 IP9: Einzelunternehmen, Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften. Durchwegs wird die
318 GmbH verwendet. Selten sind Einzelunternehmer anzutreffen. Ab einem gewissen Volumen
319 gibt es nur mehr die GmbH.

320

321 I: Das heißt, nur GmbH's?

322

323 IP9: Bei den Freiberuflern ist die GmbH-Form nun auch erlaubt. Bei den Ärzten gibt es auch Zu-
324 sammenschlüsse. In welcher Form ist mir leider nicht bekannt.

325

326 I: Also überwiegend in Form von GmbH's, die die Immobilien kaufen und dann vermieten? Und
327 das ist eher bunt gemischt, oder? Also Wohn- und Gewerbeimmobilien gemischt?

328

329 IP9: Ja genau. Es gibt auch Konstruktionen, wo die GmbH kauft und an den eigenen Bereich
330 wieder vermietet wird.

331

332 I: Das bedeutet, eine Immobilien-GesmbH kauft die Immobilie und vermietet es an die Betriebs-
333 GmbH oder an den Arzt selber.

334

335 IP9: Ja, so etwas gibt es auch.

336

337 I: Das heißt nun, das Vermögen ist geparkt in einer GesmbH mit einer günstigen Besteuerung
338 und die Miete zahlt man zum Beispiel als Arzt.

339

340 IP9: Das ist eine steuerliche Überlegung und Vorplanung, wie man es optimal steuerlich macht.

341

342 I: Die aktuelle Steuerreform ist ja so, dass die Körperschaftssteuer und die Einkommensteuer
343 gesenkt werden soll.

344

345 IP9: Das ist aber sehr marginal.

346

347 I: Das bedeutet, dass wird kaum eine Auswirkung haben oder hat es doch eine Auswirkung?
348 Wie sehen Sie das?

349

350 IP9: Wenn man das durchrechnet, ist die Frage wegen den paar Hundert Euro im Jahr, ob sich
351 das auszahlt. Da wäre andere „Steuerzuckerln“ sinnvoll, wie zum Beispiel wieder den IFB einzu-
352 führen. Das hat die kürzliche Investitionsprämie gezeigt. Wenn da 7% oder 14% vom Staat be-
353 zuschusst wird, kurbelt das die Wirtschaft enorm an.

354

355 I: Es gibt einen investitionsbedingten Gewinnfreibetrag, aber nur für einen Wertpapierkauf.

356

357 IP9: Nur für Wertpapiere, ja, das sind sehr konservative Anlagen. Den Freibetrag kenne ich.

358

359 I: Es hat einen IFB nur bis Februar dieses Jahres gegeben. Im Februar war diese Investitions-
360 prämie, die aber nur von Betrieben in Anspruch genommen werden konnten. Vermieter haben
361 diesen IFB nicht beanspruchen können. Aber es werden von der Regierung Überlegungen für
362 eine Neuerungen angedacht.

363

364 IP9: Ab wann ist der Bagatellbetrag von 800,00€ gültig? Ist der jetzt schon gültig?

365

366 I: Ja der ist schon gültig. Ab 2020 läuft der.

367

368 IP9: Und ab wann gilt der Betrag von 1.000€?

369

370 I: Der 1.000€ Betrag kommt voraussichtlich ab 2022. Ein wenig sind wir schon auf die Frage ein-
371 gegangen, was die optimale Rechtsform als solches darstellt. Kann man aus Ihrer Sicht sagen,
372 welche die richtige Rechtsform ist?

373

374 IP9: Nein, kann man nicht. Man muss, bevor man sich für eine Rechtsform entscheidet, die ein-
375 zeln Formen in Detail steuerrechtlich durchdenken und überprüfen. Die richtige Rechtsform
376 orientiert sich am Veranlagungszweck. Was will ich. Will ich vermieten oder entwickeln und
377 dann verkaufen. Auch orientiert es sich an der Veranlagungsdauer die sich indirekt wieder am
378 Zweck orientiert. Mit durchdenken hab ich gemeint, dass man bis zum Ende denken muss.
379 Wenn der Verkauf nach der Vermietung erfolgen soll, ist die Immobilienertragsteuer (30 %)
380 relevant. Wenn gebaut und verkauft wird, dann bin ich ein Immobilienhändler mehr oder weni-
381 ger. Dann entfällt die Immo-Est, sodass eine GmbH gewählt werden soll. Vor allem auch aus
382 Haftungsgründen. Eigentlich sollte immer eine GmbH gewählt werden, dann bin ich safe.

383

384 I: Wenn es nun der Fall ist, dass ein Einzelunternehmer investiert und danach ändert man die
385 Rechtsform in eine GmbH. Wie würden Sie diesen Fall sehen?

386

387 IP9: Man muss immer einen Blick für die Zeit danach haben. Hat man dann eine Betriebsaufga-
388 be darzustellen kann das teuer werden. Im außerbetrieblichen Bereich hat man nichts zu be-
389 fürchten, wenn die Vermietung ausläuft braucht man keine Steuerkeule zu fürchten. Auch
390 wenn man den Hauptwohnsitz dort hat. Also wenn man es so regeln kann, dass man ein Objekt
391 kauft, wo die Prozentsätze passen. Unter der Voraussetzung, dass dort der Hauptwohnsitz an-
392 gemeldet, die Vermietung als nebensächlich zu betrachten ist. Kann unter Berücksichtigung der
393 vorgegebenen Aufteilungsgrenzen eine steuerliche Begünstigung erfolgen.

394
395 I: Jetzt haben sie mir glaube ich die Auswirkungen bei der Beendigung der Vermietung aufge-
396 zählt. Konkret wollte ich jedoch auf die Frage, der nachträglichen Änderungen der Rechtsfor-
397 men eingehen. Können sie zu diesen nachträglichen Änderungen etwas sagen. Also wenn der
398 Einzelunternehmer beispielsweise jetzt in einen GesmbH wechselt. Was würde da mit den Im-
399 mobilien passieren.

400
401 IP9: Ja wenn man als Einzelunternehmer startet und es läuft gut, dann überlegt man sich ja
402 auch wie man die Steuer sparen könnte. Wenn man nun selbst in einer sehr hohen Steuerstufe
403 ist, dann könnte man durch einen Wechsel in eine GesmbH Steuer sparen.

404
405 I: Wie würde dieser Wechsel aus ihrer Sicht praktisch ablaufen?

406
407 IP9: Ich würde die Grundstücke in die GesmbH verkaufen und dort weitervermieten. Muss na-
408 türlich die Verträge noch anpassen.

409
410 I: Gäbe es da noch andere Möglichkeiten?

411
412 IP9: Wenn es ein Betrieb ist, dann könnte ich nach dem Umgründungsteuergesetz günstig das
413 Einzelunternehmen in eine GesmbH einbringen. Da fallen nicht viele Steuern an. Soweit ich
414 weiß nur die Grunderwerbsteuer ist mit 0,5% vom Grundstückswert und die Eintragungsgebühr
415 mit 1,1% vom dreifachen Einheitswert. Sonst nichts, das ist billig. Geht aber kaum. Weil wenn
416 ich nur vermiete geht das nicht.

417
418 I: In der Rechtsform einer GmbH kann man die Verluste gut ausgleichen. Als Einzelunternehmer
419 ist das ja auch möglich. Was ist besser in dem Fall und wie ist hier Ihre Sichtweise?

420
421 IP9: Es ist ja nichts dagegen einzuwenden, wenn man die Verluste ausgleichen kann. Wenn der
422 Verlust nur die Hälfte vom ausgewiesenen Vermögen ausmacht, hat man ja auf der anderen
423 Seite ein Vermögen zu Verfügung. Ideal wäre der Verlustausgleich bei einem sehr hohen Ein-
424 kommen, denn dann bekommt man einiges an Steuer zurück. Sieht zwar der Finanzminister
425 nicht sehr gerne. Vor allem über einen längeren Zeitraum ist das nicht möglich.

426
427 I: Kommen wir zur nächsten Frage. Welche Haftungsunterschiede gilt es bei Einzelunternehmen,
428 Personen- oder Kapitalgesellschaft zu beachten?

429
430 IP7: Wenn ich eine Kapitalgesellschaften, also GesmbH wähle, das gleich gilt für eine GmbH &
431 Co KGs habe ich eine beschränkte Haftung. Beim Einzelunternehmen ist dies nicht möglich. Der

432 haften mit seinem gesamten Privatbesitz.

433

434 I: Welche Faktoren spielen aus ihrer Sicht, bei der Auswahl einer Immobilie, eine große Rolle?

435

436 IP9: Freizeitmäßig oder als Zweitwohnsitz ist die Gegend wie Velden oder Seenähe interessant.
437 Obwohl sich die Preise im oberen Preissegment bewegen. Für eine gewerbliche Immobilie ist
438 ein Objekt in der Peripherie zu bevorzugen. Das Stadtzentrum ist für Durchzugspassanten inte-
439 ressant. Da sind kleine Cafés oder Boutiquen interessant, wo Passanten direkt vorbeigehen. Für
440 Gewerbeobjekte wird das Randgebiet in der Nähe von Einkaufszentren perfekt sein. Dort wo
441 alles gut mit dem Auto erreicht und man keine Parkstrafen erwarten muss. Das sollte bevorzugt
442 werden.

443

444 I: In welcher Lage würden Sie gar nicht kaufen?

445

446 IP9: In so gewissen Randbereichen der Städte und auch in Viertel mit einer hohen Kriminalität.
447 Graz wäre mein Hauptfokus. Dort hab ich gehört, bekommt man eventuell noch zu vernünfti-
448 gen Preisen eine Wohnung. Auch sind die Mieten pro Quadratmeter höher als in Kärnten.
449 Wichtig ist die Verkehrsanbindung, das Leerstandsrisiko und natürlich, wie eingangs schon er-
450 wähnt der Gebäudezustand. Eine Bruchbude muss erkannt werden.

451

452 I: Spielt die Steuerlast eine Rolle bei der Investitionsentscheidung?

453

454 IP9: Nein. Wenn ich investiere, dann ist mir die Steuer bewusst. Ich muss mich nur vorher ent-
455 scheiden ob ich mittels Einkommensteuer- oder Körperschaftsteuertarif meine Steuer berech-
456 nen werde.

457

458 I: Wenn man in eine Immobilie investieren will, hat man das Geld nicht immer zur Gänze vorlie-
459 gen und muss eine Bank aufsuchen. Gibt es hier verschiedene Finanzierungsformen, die Sie
460 kennen? Vor allem stellt sich die Frage, welche Auswirkungen hätten diese?

461

462 IP9: Als Erstes natürlich den Kredit oder die Fremdwährungskredite, welche nunmehr nicht
463 mehr empfehlenswert sind. Siehe CHF-Kredite oder YEN-Kredite, die bei wenigen gut ausgingen
464 und bei den meisten massiv mehr Schulden im Zeitpunkt des Wechsels verblieben. Eine Finan-
465 zierung mit einem Fixzinssatz scheint am seriösesten zu sein und würde ich jedenfalls empfeh-
466 len. Variabel oder fix verzinste Kredite für private Investoren wäre das beste.

467

468 I: Kennen sie noch andere Finanzierungsformen?

469

470 IP9: Ja, ich könnte mir das Geld von einem Verwandten ausleihen.

471

472 I: Welche Auswirkungen hätten diese Finanzierungsformen?

473

474 IP9: Bei allen Krediten muss ich ja Zinsen zahlen. Diese Zinsen wären dann bei mir als Ausgabe
475 steuermindernd absetzbar.

476

477 I: Wenn man den Zinssatz jetzt wählt, wie lange sollte der Zinssatz fixiert werden? Sollte er
478 überhaupt fixiert werden?

479

480 IP9: Man bekommt derzeit Kredite mit einem Fixzinssatz von 1-20 Jahren. Soweit ich weiß. Ist
481 jedoch stark abhängig von der eigenen Bonität. Natürlich sind die Kreditzinsen bei variablen
482 Krediten günstiger, nur würde ich eine fixe Verzinsung wählen.

483

484 I: Wenn man sich jetzt dazu entschließt, eine Immobilie zu kaufen, welche Steuern fallen dann
485 an

486

487 IP9: Es fällt die Grunderwerbssteuer an. Man muss durchschnittlich mit Nebenkosten von 10%
488 des Kaufpreises rechnen. In diesen Nebenkosten sind die Maklerkosten, die Vertragskosten, die
489 Grunderwerbssteuer, die Eintragungsgebühren ins Grundbuch und die Bearbeitungsgebühren
490 für den Kreditvertrag enthalten. Dabei ist es egal ob ich als Einzelunternehmer oder als GesmbH
491 kaufe.

492

493 I: Gibt es in der Vermietung auch Unterschiede in der Steuerbelastung als Einzelunternehmer
494 oder einer GmbH?

495

496 IP9: Es gibt unterschiedliche Steuersätze und es gelten die bereits oben genannten Beispiele.

497

498 I: Können sie das näher erläutern?

499

500 IP9: Ja, das wäre die Einkommensteuer mit den Stufentarif und die Körperschaftsteuer mit den
501 fixen Steuersatz von 25% Jetzt muss man sich, auf Grund der persönlichen Situation nun aus-
502 rechnen was günstiger ist. Vor allem muss sich ja bedenken, dass die GesmbH nicht umsonst ist
503 und auch Kosten verursacht. Weiters muss ich mir ja aus der GesmbH einen Geschäftsführerge-
504 halt auszahlen. Wovon soll ich denn sonst leben. Diese Zahlungen würden zusätzlich noch Steu-
505 ern verursachen. Ich denke da nur an den DB, den DZ und die Kommunalsteuer.

506

507 I: Wenn wir nun die permanenten Unterschiede bei den Veräußerungen von Immobilien, im
508 privaten als auch im betrieblichen Bereich anschauen. Was gibt es da für Besonderheiten die
509 erwähnt werden sollten.

510

511 IP9: Beim Verkauf als Einzelunternehmer bzw. grundbücherlicher Eigentümer gibt es die
512 Hauptwohnsitzbefreiung. Auch die Herstellerbefreiung wäre möglich. Da darf ich aber nicht
513 vermieten. Wenn diese Befreiungen nicht möglich sind, dann gibt es die Immobilienertragsteu-
514 er. Als GmbH gibt es keine IMMO-Est, nur die normale Besteuerung mit 25%, was wohl im Ver-
515 gleich zur Immoest mit 30% auf den ersten Blick günstiger ist. Die Immobilie kann aber nicht
516 ohne weiteres aus dem Vermögen der GmbH entnommen werden. Nachteilig bei einer GmbH
517 ist der Fakt, dass man die Kapitalertragsteuer (KESt) zahlen muss, damit es aus dem Vermögen
518 entnommen werden kann.

519

520 I: Welche Besonderheiten gibt es bei einer nachträglichen Änderung der ursprünglichen Investi-
521 tionsentscheidung?

522
523 IP9: Genau diese Fakten müssen im Vorfeld geplant und genau geprüft werden, dass es dazu
524 nicht kommt. Folgende Fragen müssen beantwortet werden: Was kaufe ich wie lange? In wel-
525 cher Form? Bleibt das Objekt im Betrieb? Wird der Betrieb von meinen Kindern weitergeführt?
526 Wer übernimmt die Immobilie nach mir? Oder wird die Immobilie nach der Vermietung privat
527 benützt? Oder übernimmt die Tochter die Wohnung privat oder für eigene gewerbliche Zwe-
528 cke?
529
530 I: Wenn man die GmbH verkauft, würden Sie die Anteile übergeben oder würden Sie die Immo-
531 bilie, die darin steckt, eher verkaufen?
532
533 IP9: So genau kann ich keine Auskunft darüber geben. Das müsste man sich im Einzelfall steuer-
534 lich genau ansehen. Das hängt auch vom Käufer ab, was der will. Wenn der nur die Immobilie
535 braucht, dann verkaufe ich ihm diese. Wenn er aber eine Gesellschaft eh braucht, könnte er
536 auch die Anteile meiner Gesellschaft kaufen.
537
538 I: In welchen Teilbereichen sehen sie Möglichkeiten die Steuerbelastung zu reduzieren?
539
540 IP9: Jetzt muss ich überlegen (...) Die Steuerlast reduzieren, kann ich, in dem ich einen Aufwand
541 verbuche. Das senkt meinen Gewinn. Aber das wäre ja wohl zu einfach. Ich könnte die Steuer
542 reduzieren, indem dass ich mehr Fremdkapital aufnehme. Dadurch zahle ich mehr Zinsen und
543 weniger Steuer. Wenn man nun etwas risikofreudiger ist, könnte man mit dem vorhandenen
544 Eigenkapital, durch diese erhöhte Finanzierung, vielleicht sogar eine zweite oder eine dritte
545 Immobilie anschaffen. Das hängt ganz davon ab, wie meine finanzielle sonstige Situation ist und
546 wie ich der Bank gegenüber argumentieren kann.
547
548 I: Wenn sie vielleicht in diesem Zusammenhang an die Abschreibung denken oder an andere
549 Maßnahmen die Steuer zu senken. Vielleicht fällt ihnen ein Beispiel aus ihrer beruflichen Praxis
550 ein?
551
552 IP9: Ja bei der Abschreibung ist es ja so, dass bei Wohnimmobilien immer mit 1,5% AFA pro Jahr
553 abgeschrieben werden. Das ist jetzt egal ob es ein Einzelunternehmer, eine Personengesell-
554 schaft oder eine GmbH ist. Im betrieblichen Bereich kann ich/ Moment mal, es gäbe noch die
555 2% Abschreibung für sehr alte Gebäude, die müssten aber schon über 100 Jahre alt sein. Im
556 Regelfall werden Kaufpreis und die Nebenkosten als Anschaffungskosten gesamt gesehen. Von
557 diesen Anschaffungskosten würde ich jedenfalls eventuell mitgekauftes Inventar separat be-
558 werten lassen und in einer eigenen Rechnung ankaufen. Also nicht über den Kaufvertrag der
559 Immobilie laufen lassen. Damit hätte ich beim den beweglichen mitgekauften Wirtschaftsgüter
560 schon eine kürzere Nutzungsdauer und einen höheren Aufwand. Wenn ich jetzt noch weiter-
561 denke, dann hätte man dadurch den Kaufpreis der Immobilie insgesamt gesenkt und ich müsse
562 weniger Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr zahlen. Auch der Verkäufer
563 hätte den Vorteil, dass er weniger Immobilienertragsteuer zahlen muss. Wenn jetzt der Verkä-
564 fer des Mobiliars im außerbetrieblichen Bereich vermietet hat, dann wäre der Verkauf des In-
565 ventars genaugenommen ein Spekulationsgeschäft, daß nach Ablauf der einjährigen Frist steu-

566 erfrei machbar wäre. Also Mobiliar oder Inventar steuerfrei verkaufen, gibt es im österr. Steu-
567 errecht nicht oft.

568

569 I: Danke für ihre Ausführungen. Hätte sie noch weitere praxisrelevante Themen, die im Zuge
570 ihrer Tätigkeit bereits vorgekommen sind?

571

572 IP9: Moment (...) Wenn ich so nachdenke fällt mir noch ein Thema ein (...) Was ich noch sagen
573 wollte, ist dass es möglich wäre ein Gutachten über die Wertanteile, Grund und Gebäude ma-
574 chen könnte. Das muss natürlich kostenmäßig im Rahmen bleiben. Aber ich könnte dann den
575 von der Finanz geschätzten Grundanteil der ja je nach Lage zwischen 20%, 30% oder 40% liegt
576 mittels Gutachten nach unten reduzieren. Dadurch wäre mehr vom Kaufpreis für das Gebäude
577 über und ich hätte dadurch mehr Abschreibung, also mehr Aufwand. Das können vielleicht nur
578 ein paar Prozent sein, aber auf die lange Laufzeit wirkt sich das schon als Steuerreduktion aus.
579 Auch könnte ich ein Gutachten über die Nutzungsdauer des Gebäudes machen. Dass haben wir
580 mit einen Kunden bei kürzlich bei großen Lagerhallen gemacht. Wenn da infolge Leichtbauwei-
581 se eine kurze Nutzungsdauer rauskommt, dann bringt mir die höhere Abschreibung auch einen
582 Steuervorteil. Je weiter man nachdenkt, desto mehr fällt mir zu diesem Thema ein.

583

584 I: Danke, das war jetzt schon sehr informativ.

585

586 IP9: Pass auf, es gibt ja noch die außergewöhnliche Abnutzung. Die hab ich noch gar nicht er-
587 wähnt. Glaub die heißt außergewöhnliche technische Abnutzung. Wenn mit anderen Worten ist
588 das Gebäude in einem schlechten Zustand, hat technische Mängel oder ist in einem schlechten
589 Zustand und eine Sanierung ist nicht sinnvoll, dann kann sogar über die normale Abschreibung
590 hinaus eine derartige außergewöhnliche Abschreibung vorgenommen werden. Die genauen
591 gesetzlichen Details, wann es so desolat ist, dass ich das vorzeitig abschreiben kann, die sind
592 mir jetzt nicht im Kopf, aber die kann man ja nachlesen.

593

594 I: Was ist für Sie das wichtigste Kriterium bei der Auswahl der Immobilien? Sind es die Transak-
595 tionskosten bzw. Kaufkosten, die Steuerbelastung oder die Rendite, oder doch ganz andere?

596

597 IP9: Grundsätzlich wäre es die Rendite, die ist in letzter Zeit nicht mehr so ausschlaggebend.
598 Das „große“ Geschäft ist mit Immobilien nicht mehr zu machen. Interessant sind nach wie vor
599 Immobilien, die sich im Stadtzentrum befinden. Also Immobilien, wo man ohne Inanspruch-
600 nahme von öffentlichen Verkehrsmitteln auskommt und eine Versorgung mit Lebensmitteln
601 und Ärzten gegeben ist. Gerade für ein älteres Klientel, dass nicht mehr Autofahren kann, sind
602 Immobilien im Stadtzentrum mit einer guten Infrastruktur interessant. Wichtig ist, dass neben
603 der Rendite auch das Risiko ein wesentliches Kriterium ist. Da sind halt Gewerbeimmobilien im
604 Vergleich zu Wohnimmobilien risikoreicher bei der Bewirtschaftung.

605

606 I: Also eine Immobilie in Stadtzentrum mit guter Infrastruktur hat zukünftig ein Potenzial für
607 Investitionen?

608

609 IP9: Genau, das meinte ich damit. Speziell die Käuferschichten haben entsprechende Mittel die
610 Miete laufend und pünktlichst zu zahlen.

- 611
612 I: Also Sie meinen damit, dass bei Immobilien in ländlicher Umgebung die nichtvorhandenen
613 Infrastrukturen (Lebensmittel, Ärzte, Verkehrsanbindung) schwierig sind und die Investition
614 weniger interessant machen?
615
- 616 IP9: Für Wohnungen im Stadtzentrum von Klagenfurt spricht der Fußgänger-Nahbereich bzw.
617 auch der City-Bus, der innerhalb von Klagenfurt frei fährt. Das alles habe ich in einem Talbereich
618 nicht. Speziell im ländlichen Bereich gibt es im Zusammenhang mit der Mobilität im Alter immer
619 Schwierigkeiten. Aber auch generell würde ich im ländlichen Bereich keine Immobilien empfeh-
620 len, außer es ist im Speckgürtel einer größeren Stadt. Ich würde da einen Radius mit 15 Minu-
621 ten Fahrzeit als Maximum sehen. Alles was weiter weg ist, ist schon nicht mehr so interessant.
622 Auch merke ich das da zwar auch die Kaufpreise günstiger sind, aber auch die Mietpreise sind
623 niedrig.
624
- 625 I: Das ist sicher ein Thema. Welche Einschätzung gibt es hinsichtlich des Zeitpunktes des Kau-
626 fes? Sollte jetzt noch gekauft werden? Sind die Preise derzeit zu hoch? Oder ist der Preis egal?
627
- 628 IP9: Wenn man die Immobilie für sich selbst kauft, ist der Preis schon ein Kriterium. Auf der
629 anderen Seite spart man sich eventuell andere Kosten, wie beispielsweise Autokosten, die ja
630 auch beim Nichtfahren anfallen, wenn das Auto nur in der Garage steht. Das müsste man ge-
631 genrechnen. Vielleicht hat man jetzt sogar zwei Fahrzeuge, dann könnte man überlegen ein
632 Fahrzeug zu verkaufen. Auch das müsste in die Überlegung mit einfließen.
633
- 634 I: Wie sieht es mit dem Kaufzeitpunkt aus. Ist dieser günstig oder eher weniger günstig?
635
- 636 IP9: Lassen sie mich es so sagen, in den 90er Jahren waren die Kaufpreise für mich gefühlt sehr
637 hoch. Heute sind die Kaufpreise für mich sehr hoch. Es gab in der Zwischenzeit kaum Phase, wo
638 die Preise gesunken sind. Also glaub ich, dass das Niveau so bleibt, ziemlich teuer ist und
639 Schnäppchen kaum mehr zu bekommen sind.
640
- 641 I: Die Chancen wurden jetzt schon ein bisschen angeschnitten. Nochmal zusammengefasst, im
642 Privatbereich sind Objekte im Stadtzentrum ab einem gewissen Alter interessanter als in ländli-
643 cher Umgebung. Für die gewerbliche Immobilie geht es in die umgekehrte Richtung. Also ge-
644 werbliche Objekte in der Peripherie mit guter Verkehrsanbindung oder kleinere Immobilien im
645 Stadtzentrum mit hoher Passanten-Quote haben gute Chancen, problematisch wird es in Rand-
646 gebieten. Kommen wir damit zum nächsten Thema. Zu den Herausforderungen. Welche
647 Schwierigkeiten bestehen für Investoren in Gewerbeimmobilien allgemein?
648
- 649 IP9: Die meisten Investoren glauben bei Immobilien reich zu werden. Das ist aber oftmals nicht
650 der Fall. Meist ist jedoch ein Werterhalt möglich, vor allem wenn die Immobilie schon vor eini-
651 ger Zeit gekauft wurde. Wichtig ist das man eine richtige Rechnung aufstellt und sich nicht
652 selbst anlügt. Wenn ich eine Immobilie an einen Klienten vermittele, dann frage ich immer nach
653 den schon vorhandenen Erfahrungen und Investments. Wenn dieser nun sagt, es ist meine ers-
654 te Investition und er verschuldet sich damit für die nächsten drei Generationen, dann warne ich
655 ihm, so letztens geschehen, dass die Größe des Investments bei ihm schon eine Schwierigkeit

656 darstellen kann, wenn etwas schiefgeht. Wenn jemand eine entsprechende Risikostreuung
657 macht, dann kann nicht viel schief gehen. Streuung bedeutet nicht das gesamte Geld in eine
658 Korb lege. Auch unterschiedliche Lagen, verschiedene Größen und unterschiedliche Kaufpreise
659 wären für eine Risikostreuung wesentlich.

660

661 I: Wie könnte man diese Schwierigkeiten lösen?

662

663 IP9: Das ist schwierig. Wenn man die von mir zuvor gesagten Problemfelder meidet, dann kann
664 das möglich sein.

665

666 I: Hat es in der Covid-Krise Schwierigkeiten mit der Vermietung gegeben?

667

668 IP9: Da hat es kaum Schwierigkeiten gegeben. Bei zwei Kunden hat es Zahlungsverzögerungen
669 gegeben. Wobei ein Kunde, ein Fitness-Center, im vollen Ausmaß nachgezahlt hat. Der zweite
670 Kunde ist einfach generell unzuverlässig bei den Mietzahlungen. Bei den Wohnungsmieten lief
671 alles gleich weiter und da hab ich keine Problem feststellen können.

672

673 I: Hat es im Bereich der Vermieter in der Covid-Krise Schwierigkeiten gegeben?

674

675 IP9: Hier hat nur ein Mieter wegen einer Mietreduzierung angefragt. Da ist man aufgrund der
676 guten und langjährigen Kundenbeziehung einer Mietreduzierung selbstverständlich nachge-
677 kommen. Ansonsten war die Covid-Krise eine eher arbeitsintensive Zeit und auch mit einer
678 Kundenerweiterung gekennzeichnet. Angespannt waren ja anfänglich alle, weil ja keine wusste
679 wohin die Reise geht.

680

681 I: Wo sehen sie die größten Chancen und Risiken gegenwärtig bei Immobilieninvestments wäre
682 nun eine meiner letzten Fragen?

683

684 IP9: Als Chance würde ich ausmachen, dass ich sehr wohl, wenn ich Glück habe eine Immobilie
685 zu einen günstigen Preis erwerben kann. Das ist die Grundvoraussetzung, eine entsprechende
686 Rendite zu erwirtschaften. Die Immobilien müssen künftig ihren Beitrag zum Klimawandel leis-
687 ten. Sofern bei neuen Immobilien bereits bei Errichtung die richtigen Entscheidungen (z.B.
688 Heizsystem, LED, erneuerbare Energie) getroffen wurden, wird der Preis entsprechend steigen.
689 Sofern Immobilien noch nicht klimafit sind, wird das Finden von Mietern in der Zukunft schwie-
690 riger und es werden Investitionen notwendig sein. Die Mieter legen immer mehr wert darauf.
691 Falls man solche Immobilien kurzfristig verkaufen will, wird sich dies im Preis künftig auswirken.
692 Die Risiken sehe ich im Wohnimmobilienbereich gar nicht. Im Bereich der Gewerbeimmobilien
693 sehe ich diese darin, dass gewisse Randbereiche, schlechte Lagen und unattraktiven Angeboten
694 schwer bis gar nicht wiederbelebt werden können.

695

696 I: Welche außergewöhnlichen Probleme bestehen, seit Beginn der Covid-Krise bei Gewerbeim-
697 mobilien?

698

699 IP9: Die juristische Frage ob bei gesetzlich angeordneter Schließung, trotz massiver staatlicher
700 Förderungen, keine Miete gezahlt werden muss, ist noch nicht geklärt. Da ich ja auch Jurist bin,

701 wird diese Frage entscheidend werden. Ich rate jedem Vermieter sich mit seinen Mieter in Ver-
702 bindung zu setzen.

703
704 I: Welche Problemlösungen können Sie im Zuge der Covid-Krise empfehlen?

705
706 IP9: Eigentlich keine, weil die Pandemie nicht beeinflusst werden kann. Mieter mit einem zu-
707 sätzlichen Online-Standbein sind sicherlich krisenresistenter. Gewisse Branchen kämpfen noch
708 heute mit massiven Umsatzeinbrüchen. Gewisse Branchen finden keine Mitarbeiter mehr. Wo-
709 bei dieses Thema Mitarbeiter im Moment sehr viele beschäftigt und offensichtlich kein
710 coronabedingtes Problem darstellt.

711 I: Ja, nun haben wir einiges besprochen! Gibt es noch aus Ihrer Sicht etwas, was Sie gerne noch
712 erzählen möchten, was ihnen wichtig ist, und was bisher im Interview noch nicht zur Sprache
713 gekommen ist?

714
715 IP9: Ich glaub jetzt haben wir alles gesagt.

716
717 I: Gut, nun bedanke ich mich für unser Gespräch und wünsche Ihnen alles Gute.

718
719 IP9: Danke, ebenfalls.

720
1 **Interviewpartner 10: WK – Dauer: 1 Std. 4 Minuten 26 Sekunden**

2
3 I: Vielen Dank. Ich weiß nicht ob sie den Fragebogen jetzt vor sich haben.

4
5 IP10: Ja, danke ich habe ihn vor mir.

6
7 I: Ich habe so vier Themenbereiche. Einerseits die Investition in Immobilien, danach die Rechts-
8 formen, die Besteuerung und was es noch für Herausforderungen gibt.

9
10 IP10: Erstens einmal allgemeine Fragen.

11
12 I: Ich glaube die können wir überspringen. Ich glaube bei ihnen weiß ich das auswendig obwohl
13 wir uns persönlich nicht kennen. Sie sind der gleiche Jahrgang wie ich und heuer 50 Jahre alt
14 geworden, männlich und ihr Berufsstand ist Steuerberater.

15
16 IP10: Korrekt.

17
18 I: Gehen wir gleich in medias res und beschreiben sie mir mal aus ihrer Sicht die Entwicklung
19 von Immobilieninvestitionen.

20
21 IP10: Jetzt muss ich sie fragen, was verstehen sie unter Entwicklung. Es gibt Immobilienentwick-
22 lung also Immobiliendeveloper.

23

24 I: Da hab ich eher so an Markt gedacht, wie entwickeln sich Investitionen, sind die eher zuneh-
25 men, sind die interessant aus ihrer Sicht.

26

27 IP10: Die Immobilieninvestitionen entwickeln sich in den letzten Jahren zunehmend als Veran-
28 lagungsalternative zum reinen Kapitalvermögen, zumal ja eine relativ sichere Geldanlage in
29 Form einer Barvorlage oder eines Girokontos mit einem höheren Betrag, also in Millionenbe-
30 reich oder im Bereich von 500.000,-- Euro aufwärts, ja eigentlich mit Verwahrungsgebühren von
31 vielleicht 0,5% belastet ist. Eigentlich eine alternative Kapitalveranlagung ins Kapitalvermögen
32 ja nicht einmal vor der Inflation schützt. Deshalb ist ja in den letzten Jahren, und das sieht man
33 ja an den Renditen der Immobilien, ein run auf Immobilien auszumachen und die Immobilien-
34 rendite ist zwar sehr niedrig im Vergleich zu Aktien, wie wenn man die richtige Aktie gewählt
35 hat, kann das schon sein, dass man 6%, 7%, 8% oder 9% bekommt. Aktieninvestments, das sieht
36 man ja auch wenn man Unternehmensbewertungen macht, was so typischerweise als Eigenka-
37 pitalrendite gefordert wird bei Unternehmensinvestments, nämlich in einer Größenordnung
38 von naja schon 8-10%, nämlich Eigenkapitalrendite. Nicht Gesamtkapitalrendite. Da hat man
39 natürlich bei Immobilien auf den ersten Blick das Nachsehen, weil zum Beispiel eine Immobilie
40 auf der Ringstrasse, eine Büroimmobilie, vielleicht eine Rendite abwirft von, ja, also, 1,5 – 2%.
41 Also sicherlich nicht mehr und eine Wohnraumimmobilie nicht einmal 1,5%. Da sieht man ei-
42 gentlich mit welchen niedrigen Renditen sich die Investoren zufrieden geben. Das liegt auch vor
43 allem daran, dass diese Immobilieninvestments für sich eigentlich inflationsgeschützt sind, weil
44 ja die Investition letztlich über die Mietrendite sozusagen darstellbar ist. Nämlich an die Kun-
45 den, an die Konsumenten in Form der höheren Miete weitergebbar ist. Und das ist das beson-
46 dere an der Immobilie. Mag sein, dass man eine Nettokaltmiete von 10.000 Euro bezogen auf
47 800.000 Euro Investmentvolumen nur erzielt, aber wenn das Objekt, und sei es noch so klein,
48 am Stephansplatz liegt, oder am Ring, dann akzeptiert man es auch extrem niedrige Renditen,
49 weil eben die Veräußerung durch die Aufdeckung der stillen Reserven, die restliche Rendite
50 nachhaltig bieten kann.

51

52 I: Das heißt zusammenfassend, die Entwicklung überaus positiv, trotz schlechter Rendite sozu-
53 sagen, drängt das Geld in die Immobilie, weil es doch ein sicheres Investment ist. Da kommen
54 wir schon zur nächsten Frage. Sie sagen sie haben einen Klienten vor sich und der fragt, ich will
55 mein Geld veranlagen. Was würden sie ihm raten?

56

57 IP10: Ja, ich formuliere es mal so. Wenn er bereit ist auch Fremdkapital aufzunehmen (oder er
58 auch Fremdkapital aufnehmen muss) dann bietet sich in Wahrheit nur das Immobilieninvest-
59 ment an, weil das ist die einzige Investitionsform die sie von Banken fremdfinanziert bekom-
60 men werden, weil wenn sie zum Beispiel groß in Aktien investieren wollen, dann wird ihnen
61 keine Bank einen Konsumkredit für ihre Aktienspekulationen geben wollen. Umgekehrt, wenn
62 sie eine günstige Wohnung in Döbling oder in der Innenstadt bekämen, werden das Geld sehr
63 wohl durch die Bank aufstellen können und sei es dass sie auch 90% fremdfinanziert das kau-
64 fen. In Wahrheit haben sie von der Million nur 100.000 Euro, also das was sich so mancher über
65 die Jahre anspart. Aber in Wahrheit kann man sich etwas kaufen, was eine Million wert ist. In
66 Wahrheit schafft man nur mit Immobilien. Das würden sie mit anderen Werten einfach gar
67 nicht darstellen können. Die Bank würde auch kein Geld dafür geben.

68

69 I: Also tendenziell würden sie einen Klienten Raten in Immobilien zu investieren.

70

71 IP10: Ja.

72

73 I: Welche Vorteile würden sie jetzt speziell ausmachen, wenn man in eine Immobilie investiert?

74

75 IP10: Das ist ein nachhaltiges Investment ist, dass es sich um ein investitionsgeschütztes In-
76 vestment handelt, da die Miete und damit die Rendite in Wahrheit mit atmet mit der Inflation.
77 Das es etwas ist, was sie sich anschauen können. Was sie angreifen können. Was begreifbar ist,
78 was einen realen, einen sichtbaren, physisch nachvollziehbaren Wert hat, im Gegensatz zu ei-
79 nem Derivat, wenn sie irgendeinen einem Call oder einen Put oder einen Ginger einen Forward
80 im Rahmen der Derivative im Rahmen der Kapitalvermögensinvestition kaufen, dann ist das
81 eine abstrakte Sache. Wenn sie Gold kaufen, dann kaufen sie das meistens, wenn sie das an der
82 Börse kaufen, kaufen sie oft nicht an der Chicagoer Commodity Exchange reales Gold. Oft be-
83 kommen sie ja nur Anteile an Gesellschaften die Gold repräsentieren, das ist ein rein ideeler
84 Anteil, den werden sie nie sehen, den werden sie nie zu Gesicht bekommen. Hingegen, ist die
85 Immobilie real da, die hat einen Straßennamen, eine Nummer, die ist fühlbar, die ist herzeigbar.
86 Das ist auch eine andere Form des Reichtums, wenn man in Immobilien investiert, als wenn
87 man in irgendwelche fiktiven Werte die es nur im Computer gibt, investiert.

88

89 I: Das heißt in dem Fall, ich kann was angreifen, es ist werthaltig, das ist real, das gibt es...

90

91 IP10: Ja, ich kann es besuchen. Kapitalvermögen können sie nie besuchen. Ausnahme wäre viel-
92 leicht nur Gold, wenn sie es zu Hause haben. Das ist auch eine kleine Alternative. Aber das wird
93 man zu maximal 10% oder 5-10% haben.

94

95 I: Als Beimischung mehr oder weniger. Wenn wir zur nächsten Frage kommen. Wenn sie ein
96 Immobilieninvestment sehen, was sehen sie als den größten Nachteil.

97

98 IP10: Der Nachteil ist, dass sie das Geld nicht von heute auf Morgen zurückbekommen. Und
99 dass es nicht sofort liquidierbar ist, sondern dass sie eine Vorlaufzeit brauchen um es günstig
100 und geschickt zu verwerten und dass sie beim Verkauf nicht einfach über die Börse gehen kön-
101 nen und meistens einen Makler beauftragen. Wenn sie das nun Käufer- und Verkäuferseitig
102 haben, dann kommt sogar oft bis zu 2 x 3% Provisionsabrieb sozusagen zustande. Und immer-
103 hin müssen sie mit 3,5% Grunderwerbsteuer rechnen, wenn sie die nackte Immobilie als Direk-
104 tinvestment verkaufen. Das ist alles ein bisschen unbeweglich, umsonst heißt es nicht Immobi-
105 lie, vom lateinischen kommend.

106

107 I: Welche Faktoren haben bei einer Entscheidung in eine Immobilie zu investieren einen we-
108 sentlichen Einfluss?

109

110 IP10: Da halte ich mit dem wohl berühmtesten Immobilieninvestoren, nämlich, Lage, Lage, La-
111 ge. Das heißt wenn man etwas in einer guten Lage bekommt, in Döbling, in den Weinbergen
112 und es ist noch Bauland oder in der Innenstadt eine Eigentumswohnung, die zwar jetzt astro-
113 nomisch über eine Million Euro kosten wird, aber ich erinnere mich noch an eine Zeit, wo am

114 Kohlmarkt die teuersten Wohnungen angeboten wurden. Das muss so um die Jahrtausend-
115 wende gewesen sein. Mehrere 100m² Wohnungen, Dachgeschoß mit Blick auf den Kohlmarkt.
116 Ja, da erinnere ich mich, da hat zwischen 7000 und 10000 Euro der Quadratmeterpreis gekos-
117 tet. Das waren die teuersten Wohnungen in ganz Österreich. Die teuersten Eigentumswohnun-
118 gen in ganz Österreich. Heutzutage bekommen sie eine ganz gewöhnliche Eigentumswohnung
119 um Euro 7000,-. Also das ist heute der Nobelbezirk Döbling der 19. Bezirk in Wien.

120
121 I: Das heißt der Faktor Kaufpreis ist gar nicht so relevant für sie. Sondern es sind die drei Fakto-
122 ren Lage, Lage, Lage.

123
124 IP10: Ja, das stimmt. Weil wenn die Lage stimmt, dann kann man einfach nichts falsch machen,
125 wenn man ungefähr den Marktpreis zahlt. Sie bekommen das von der Bank problemlos finan-
126 ziert. Fast nahezu ausschließlich fremdfinanziert. Ein Kollege hat sich da im ersten Bezirk ein
127 Büro gekauft um 1,3 Millionen, als Steuerberatungskanzleiräumlichkeit. Ich schätze so 150m².
128 Die Bank hat das zu 100% fremdfinanziert problemlos, weil sie sagt das ist eine Okkasion. In der
129 Innenstadt bekommt man nie 150m² um 1,3 Millionen.

130
131 I: Das ist ein Wahnsinn, bei den derzeitigen Zinssätzen unglaublich.

132
133 IP10: Ja, also manchmal bieten sich aus Schnäppchen an. Jedenfalls kann man da nichts falsch
134 machen. Wenn man gar kein Geld hat und man bekommt alles von der Bank, dann kann man
135 trotzdem regelmäßig noch um 2stellige Prozent höher in wenigen Monaten verkaufen, wenn es
136 ein guter Kauf war. Man muss es ja nicht behalten. Also man kann tatsächlich auch spekulieren.
137 Was bei Büroimmobilien, die man selbst nutzt, wegfällt, der Spekulationsmoment.

138
139 I: Jetzt haben wir schon ein wenig bei den Vorteilen besprochen, aber der praktische Nutzen
140 der Immobilieninvestition wäre jetzt aus ihrer Sicht wo auszumachen?

141
142 IP10: Das man sich ein Zusatzeinkommen schafft, das man dann bis in die Pension, bis ins hohe
143 Alter parallel zum Leben nutzen kann und das inflationsgeschützt ist und nicht von den Zufällig-
144 keiten an der Börse abhängig ist.

145
146 I: Also ein Zusatzeinkommen ohne Arbeit.

147
148 IP10: Arbeitsloses Zusatzeinkommen für die Zeit in der Pension. Und natürlich etwas was man
149 weitergeben kann an die Kinder. Die haben dann zwei Möglichkeiten, die können es selbst nut-
150 zen oder weitervermieten.

151
152 I: Wenn sie jetzt an Investitionen denken, bevorzugen sie eher Investitionen in Wohn- oder
153 Gewerbeimmobilien? Wie würden sie das begründen?

154
155 IP10: Ja, Büroimmobilien, also sagen wir so. Im Bereich wo die Infrastruktur gut ist, es ist keinen
156 Bestlage nahe der Innenstadt, also innerhalb des Gürtels, dann würde ich in Gewerbegebieten
157 eher die Büroimmobilie bevorzugen und innerhalb des Gürtels ist es eigentlich einerlei. Da kann
158 man auf Grund der Lage beides nehmen. Man muss verstehen, dass das Mieterwechselrisiko

159 und Leerstandsrisiko bei einer Büroimmobilie, bei einer Gewerbeimmobilie höher sein wird.
160 Man erwartet sich auch eine höhere Rendite und man bekommt für sein Geld eine größere
161 Immobilie, wenn es Büro- oder Geschäftsraum ist. Weil die Renditen nicht 1-2% sondern höher
162 sind. Und umgekehrt, wenn man in der Bestlage eine Wohnimmobilie kauft wird man halt
163 durchaus auch das 60fache der Jahresnettokaltmiete zahlen müssen, was bei einer reinen Ge-
164 schäftsimmobilie normalerweise viel günstiger in absoluten Zahlen, in absoluten Eurozahlen,
165 günstiger erhältlich sein wird. Es ist auch die Frage, welches Volumen man finanzieren kann und
166 will.

167

168 I: Das Leerstandsrisiko bei der Gewerbe- und Wohnimmobilie sehen sie differenzierter?

169

170 IP10: Das Leerstandsrisiko ist bei der Gewerbeimmobilie höher als bei der Wohnimmobilie.
171 Wenn sie einen unbefristeten Vertrag abschließen, davon ausgehen, dass eigentlich, wenn nicht
172 etwas außergewöhnliches dazwischen kommt es so vermietet bleibt. Bei der Gewerbeimmobi-
173 lie ist immer die Gefahr, wenn die Wirtschaft schlecht ist, wenn es der Wirtschaft schlecht geht,
174 dass der Mieter die hohen Mieten in guter Lage nicht mehr zahlen kann, dann steht die Immo-
175 bilie dann länger leer und da findet man auch schwer einen Nachmieter. Die Wohnimmobilie
176 wird immer nachgefragt werden von den Bevölkerungsschichten, auch wenn es einen wirt-
177 schaftlichen Abschwung gibt.

178

179 I: Kommen wir zur nächsten Frage 11. Was ist der Unterschied zwischen einer direkten und in-
180 direkten Investition aus ihrer Sicht?

181

182 IP10: Ich mein, das direkte Investition ist, die Investition entweder direkt in die Immobilie selbst
183 oder über eine Gesellschaft, über eine GmbH über diese sie die Immobilie kaufen. Das würde
184 alles noch als direktes Investment durchgehen. Ein indirektes Investment wäre das Investment
185 über Fonds oder über Immobilienfonds, oder sie wollen strukturiert mit mehreren Gesellschaf-
186 tern in eine Gesellschaft einsteigen. Also ein Bauherrenmodell wäre meines Erachtens noch ein
187 direktes Investment.

188

189 I: Was würden sie also zur Höhe des Kapitalvermögens sagen. Speziell in Bezug bei einer direk-
190 ten oder indirekten Investition.

191

192 IP10: Noch einmal bitte.

193

194 I: Unterschied beim Investitionsvolumen zwischen direkter und indirekter Investition wird bei
195 ihnen auch ein Unterschied vorhanden sein.

196

197 IP10: Moment, ich muss da nur einpacken. (...) es rauscht (...) so, könnten sie so lieb sein und
198 nochmals die Frage wiederholen?

199

200 I: Ja, gerne. Also der Unterschied zwischen der direkten und indirekten Investition. In Richtung
201 Kapitalbedarf gedacht.

202

203 IP10: Ach so, ja. Eine direkte Investition macht halt besonders dann einen Sinn wenn ein höhe-
204 rer Kapitalbetrag zur Verfügung stellt oder wenn man ihn mit einem leverage entsprechend
205 fremdfinanzieren kann. Bei der indirekten Investition über Immobilienfonds ist es auf Grund der
206 Stückelung es möglich auch mit relativ geringen Beträgen am Immobilienmarkt teilzunehmen.
207 Man muss aber schon bedenken, dass bei der indirekten Investition, ich weiß das von denjeni-
208 gen die in dieser Branche arbeiten, das da riesige Beträge Verwaltungs- und Provisionskosten
209 als Renditeabrieb dieses Investment belasten. Aber das Problem haben sie immer wenn sie sich
210 nicht selbst um die Investition kümmern. Wenn sie ein Bauherrenmodell haben, erlaubt zum
211 Beispiel unser Steuerrecht beim großen Bauherrenmodell. Also großer Bauherr bedeutet sie
212 tragen das Herstellerrisiko, die Haftung geht auf sie zurück und sie gestalten das Bauwerk und
213 die Ausführungen im Detail. Also sie kaufen es nicht von der Stange. In dem Fall haben sie bis
214 25% des Gesamtinvestitionsvolumens sofort abzugsfähig, hinsichtlich der Projektkosten. Aber
215 allein dass das so geregelt ist in den Einkommensteuerrichtlinien, dass man ein Viertel vom Ge-
216 samtvolumen inklusive Grund und Boden ansetzen darf. Wenn ein Projekt 800.000 Euro kostet,
217 dann darf man 200.000 Projektierungskosten haben. Was natürlich. In Wahrheit fällt ja fast
218 nichts an, weil sie es selber machen würden. Das zeigt ja eigentlich, dass jemand 10-20% min-
219 destens mitverdient. Wenn man ein direktes Investment so versteht, dass man es alleine direkt
220 macht, mit eigener Kraft mit eigenen Ideen. Aber sobald man halt jemanden als Drehscheibe
221 verwendet, der das ganz in kleinen Tranchen investierbar macht, kommt man leider dazu, dass
222 die reale Rendite, im Vergleich zu dem was man alleine erzielen könnte, unverhältnismäßig ab-
223 sinkt. Das muss auch so sein, wenn die Rendite eh schon niedrig ist im Immobilienbereich,
224 wenn man die noch teilen muss und das schon up front, weil man muss ja diese Projektkosten
225 alle vorher schon bezahlen. Dann wird man realisieren, dass die tatsächliche Schlussrendite
226 geringer ist, viel geringer ist, als man bei Investitionen dieser Art gewohnt ist. Man wird dann
227 aber auch berücksichtigen, dass man psychologisch trotzdem heute in direkte, oder in so halb
228 indirekte Investments über professionelle Anbieter macht, da man es selber mit der Arbeitszeit
229 die man zur Verfügung hat, gar nicht selbst darstellen kann und die Erfahrung gar nicht hat,
230 welche Leute man zusammenbringen muss. Dann lässt man sich vor allem deshalb dazu über-
231 reden zu solchen nicht ganz direkten Investments, weil letztlich ja trotzdem ein riesiger Steuer-
232 vorteil, also Absetzbarkeit dieser Projektkosten resultiert, sodass er ja im ersten Jahr bis zu 50%
233 Einkommensteuerersparnis von allen Kosten retour bekommt auf sein Konto, was ihm ja dazu
234 motiviert erst recht dieses Investment zu machen.

235
236 I: Die nächste Frage

237
238 IP10: Ich bin jetzt gerade im Aufzug, wenn es kurzunterbricht. Es dauert nur ein paar Sekunden.

239
240 I: Geht es bei ihnen wieder? Gehen wir zum nächsten Thema Rechtsformen. Erzählen sie mir
241 doch bitte welche Rechtsformausprägungen ihnen in Bezug auf Immobilieninvestitionen be-
242 kannt sind.

243
244 IP10: Ich meine wenn sie jetzt indirekt investieren über einen börsennotierte Gesellschaft mit
245 Aktien, so wie es führe üblich war bei der Immofinanz/
246

247 I: Vielleicht beleuchten wir ein wenig mehr den direkten Investor.

248
249 IP10: Ich wollte nur sagen, bei den Indirekten sind es halt die Fonds und die Aktiengesellschaften.
250 In- und Ausland. Bei den direkten ist es halt so, dass sie es entweder als asset deal oder
251 einen share deal kaufen können. Asset deal im zivilrechtlichen Sinne verstanden, so wie es An-
252 wälte und Notare verstehen, bedeutet schlicht und einfach, dass sie die Immobilie selbst kaufen
253 und grundbücherlicher Eigentümer oder Miteigentümer werden. Umgekehrt würden zum Bei-
254 spiel Steuerberater unter asset deal auch den Erwerb einer Kommanditgesellschaft oder OG
255 Gesellschaft, also offenen Gesellschaft, einer OG, als asset deal sehen. Weil ja die Personenge-
256 sellschaften im Steuerrecht ertragsteuerlich, nicht Grunderwerbsteuerlich und gebührenrecht-
257 lich, aber ertragsteuerlich transparent sind und deshalb kaufen sie eigentlich, aus ertragsteuer-
258 licher, einkommensteuerlicher Sicht, kaufen sie ja eigentlich in Wahrheit direkt die Immobilie,
259 wodurch kein Unterschied zum direkten Investment, wo sie grundbücherlicher Eigentümer
260 werden, kein Unterscheid erkennbar ist. Das Investment was beide Berufsgruppen, nämlich
261 sowohl die zivilrechtliche Seite, Anwalt und Notar, aber auch die Steuerrechtler, also die Steu-
262 erberater als share deal ansehen ist das Investment in eine GesmbH, die Immobilieneigentüme-
263 rin ist oder später wird. Denn es gibt ja zwei Möglichkeiten. Sie können ja die GesmbH Rechts-
264 form direkt wählen und die Immobilie sehr wohl als asset deal erwerben unter Aufdeckung der
265 stillen Reserven und unter Erhöhung ihrer Abschreibungsbasis, aber sie treten als Käufer, der
266 Käufer tritt nicht als natürliche Person auf, sondern sie gründen eine eigene GesmbH, eine ei-
267 gene GesmbH als Käufer der Immobilie, dann haben sie natürlich direkt nach dem Kauf die Im-
268 mobilie in einer Kapitalgesellschaft. Umgekehrt, könnten natürlich auch bereits bestehende
269 Immobilien in Kapitalgesellschaften kaufen. Der Hauptvorteil beim share deal bzw. beim asset
270 deal aus steuerlicher Sicht asset deal, im Fall von Erwerb von Personengesellschaften ist, dass
271 sie besondere Verkehrssteuerersparnisse lukrieren können. Um den Preis natürlich, das sie
272 nicht direkter Immobilieneigentümer sind. Allerdings tut das eigentlich der Rendite und der
273 Gestionierung keinen Abbruch. Denn ob sie jetzt direkt oder indirekt über eine Gesellschaft
274 Eigentümer sind, macht von der steuerlichen Seite, bei richtiger Gestaltung, in Wahrheit keinen
275 Unterschied und sie erlangen trotzdem sämtliche Vorteile, die ihnen das Ertragsteuerrecht
276 durch die Abschreibung der stillen Reserven bringt, zum einen, und die Verringerung der
277 Grunderwerbsteuerbasis und des Grunderwerbsteuertarifes, durch Verwendung von Gesell-
278 schaften, insbesondere Personengesellschaften zum anderen.

279
280 I: Personengesellschaften als solches, Grunderwerbsteuerersparnis. Habe ich das jetzt richtig
281 verstanden. Man kauft eine immobilienverwaltende KG zum Beispiel.

282
283 IP10: Ja, genau. Dann zahlt man ab 95% Beteiligungshöhe die sie erwerben, das werden die
284 meisten wollen, in der Regel 100%. Zahlt man 0,5% Grunderwerbsteuer vom Grundstückswert
285 gerechnet. Das ist der günstige Wert, der nach der Grundstückswertverordnung geht und wahr-
286 scheinlich 50-70% vom echten Wert in der Regel darstellt. Sie zahlen einfach eben ja 0,5% sind
287 ein Siebentel vom normalen Grunderwerbsteuertarif und wenn der Grundstückswert in man-
288 chen Lagen nur die Hälfte vom echten Wert ist, dann zahlen sie nur 1/14tel vom normalen Tarif.
289 1/14tel. Grunderwerbsteuer bezahlen von 10 Millionen Euro. Dann zahlen sie statt 350.000
290 Euro, dann zahlen sie nur 25.000 Euro.

291

292 I: Sie haben die 95% Grenze genannt, warum nicht 100%?
293

294 IP10: Ab 95% zahlt man Grunderwerbsteuer, früher war die Grenze 100%. In der heutigen Zeit
295 hat man ja den § 1 Abs. 3 bei Kapitalgesellschaften und bei Personengesellschaften mit Immobi-
296 lien und § 1 Abs. 2a erfüllt und in dem Fall bedeutet ein Anteil von mindestens 95% bereits die
297 Grunderwerbsteuerbelastung vom Grundstückswert. Während bei einem Kauf von weniger als
298 95% an einer grundstücksbesitzenden Gesellschaft überhaupt keine Grunderwerbsteuer anfällt.
299

300 I: Wie komm ich dann zu den restlichen 6% oder 7% oder 8%?
301

302 IP10: Im Falle des Erwerbes einer grundstücksbesitzenden Kapitalgesellschaft kann der Kauf so
303 strukturiert werden, dass zwei Käufergesellschaften die allerdings nicht gruppenmäßig verbun-
304 den sein dürfen. Also nach § 9 KStG. in einer Unternehmensgruppe. Kann ja durch Auftreten
305 von zweier Gesellschaften die nicht verbunden sind, dass eine Käufergesellschaft 94% dieser
306 Anteile erwirbt und die zweite Gesellschaft 6% der Immobilien GesmbH kauft. Es wird dann
307 nicht zusammengerechnet. Der Käufer hat beide Gesellschaften im selben Konzern, aber nicht
308 in der formalen Unternehmensgruppe und hat dann dennoch die komplette Grunderwerbsteuer-
309 ersparnis generiert. Also er zahlt 0% statt 3,5% Grunderwerbsteuer.
310

311 I: Das würde bei GesmbHs nicht gehen?
312

313 IP10: Im Gegenteil, dass was ich jetzt erwähnt habe geht nur bei den GesmbHs. Das heißt, sie
314 kaufen 94% , also die GesmbH die das Grundstück besitzt wird verkauft und wird zu 94% von
315 einem Investor gekauft, das ist eine Gesellschaft, kann aber auch jede andere Rechtsform sein
316 und zu 6% von einem zweiten Investor, der zwar im selben Konzern, aber nicht in derselben
317 Unternehmensgruppe sein darf. Der kann auch jede Rechtsform haben. Könnte sogar eine na-
318 türliche Person sein. Wichtig ist, dass die gekaufte Gesellschaft, wenn man keine Grunderwerb-
319 steuer zahlen will, die Rechtsform einer GesmbH hat. Hat sie nämlich die Rechtsform einer Ka-
320 pitalgesellschaft oder einer offenen Gesellschaft und das Grundstück steht im Eigentum der
321 Kommanditgesellschaft oder der offenen Gesellschaft, dann gilt nicht § 1 Abs. 3 Grast. sondern
322 § 1 Abs. 2a GrestG. und in diesem Fall bei Personengesellschaften werden nämlich alle Anteils-
323 käufen und Anteilsschenkungen die in den letzten 5 Jahre stattgefunden haben, zusammenge-
324 rechnet, sodass man automatisch über die 95% Grenze käme und deshalb die, ja, wenn auch
325 nicht sehr hohe, aber doch vorhandene 0,5%ige Grunderwerbsteuer vom Grundstückswert aus-
326 löst.
327

328 I: o.k. das heißt man rechnet das zusammen.
329

330 IP10: Das heißt bei Personengesellschaft kann man/. Bei Personengesellschaften die ein Grund-
331 stück besitzt, wird beim Verkauf, unabhängig wieviel Käufer, auf jeden Fall Grunderwerbsteuer
332 auslösen. Allerdings ist diese deutlich niedriger als ein Siebentel oder ein Zehntel, also alleine
333 schon weil es ja vom Steuersatz nur 0,5% sind. Dasselbe gilt übrigens bei Umgründungen. Da
334 zahlt man auch nur 0,5% vom Grundstückswert.
335

336 I: Jetzt springe ich ein wenig quer, weil wir uns in diesem Themenbereich etwas aufgehalten
337 haben. Das wichtigste ist mir ja die Besteuerung von Immobilieninvestoren. Wenn ich eine
338 Rechtsform bereits gewählt habe und jetzt entscheide ich mich diese zu ändern. Welche Be-
339 sonderheiten würden sie dabei feststellen. Also nachträglich Änderung einer ursprünglichen
340 Rechtsform. Aus steuerlicher Sicht.

341
342 IP10: Wenn man zum Beispiel eine Immobilie in einem Einzelunternehmen hat, wobei das
343 schon eine von dieser Einzelunternehmung genutzte Immobilie sein muss, denn wenn es nur
344 eine vermietete Immobilie ist, müsste der Einzelunternehmer § 5 Ermittler, also rechnungsle-
345 gungspflichtig sein, mit über 700.000 Euro Umsatzerlösen pro Jahr, auf Grund des § 189 UGB in
346 Verbindung mit § 5 EStG. Denn nur § 5 Ermittler haben gewillkürtes Vermögen. Also wenn man
347 in dieser Einzelfirma tatsächlich notwendiges Betriebsvermögen qualifizierende Immobilie hat
348 oder als gewillkürtes Betriebsvermögen qualifizierende Liegenschaft hat, dann kann man diese
349 Einzelunternehmung mit der Liegenschaft in die Rechtsform einer GesmbH kleiden. Man kann
350 die Haftung der Einzelfirma, die der Einzelfirma innewohnt, reduzieren. Dieser Rechtsform-
351 wechsel ist mit dem ART III Umgründungsteuergesetz mit sehr günstigen Konditionen nämlich,
352 Null Körperschaftsteuer, Null Kest, Null Einkommensteuer und lediglich 0,5% Grunderwerb-
353 steuer vom Grundstückswert, weitgehend steuerneutral möglich.

354
355 I: Wenn ich jetzt keine Betrieb habe, weil ich kein notwendiges oder gewillkürtes Betriebsver-
356 mögen habe, weil nicht möglich, dann haben wir das Problem.

357
358 IP10: Ja, der Rechtsformwechsel bei Liegenschaften die nicht einem Betrieb zugehörig sind, also
359 weder als gewillkürtes noch als notwendiges Betriebsvermögen, sind aus der Rechtsform einer
360 GesmbH, nicht ertrags- und verkehrssteuerneutral entfernbar, weil das Umgründungssteuer-
361 recht schlicht und einfach nicht zur Anwendung kommt. Das Umgründungssteuerrecht würde
362 ich den politischen Zurufen. Genauer gesagt, zurufen an die Politik zum Trotz. Das Umgrün-
363 dungssteuerrecht ist nur auf Betriebe anwendbar. Auch auf Teilbetrieb, Mitunternehmerantei-
364 len. Also Personengesellschaften die wiederum Betriebe führen. Rein grundstücksbesitzende
365 Personengesellschaften und Immobilien selbst sind nicht umgründungsfähiges, also einbrin-
366 gungsfähiges Vermögen, sodass man solche Vermögenswerte weder steuerneutral in eine
367 GmbH, eine Körperschaft hineinbringt, als auch nicht aus einer GmbH herausbringt. Jeder der
368 eine Immobilie in eine GmbH verwandeln will, von der Rechtsform her, muss damit rechnen
369 dass diese Immobilie so versteuert als hätte er sie zum Bestpreis am Markt verkauft. Das heißt
370 er zahlt bei Altvermögen die 4,2% vom Erlöse Immobilienertragsteuer und beim Neuvermögen
371 30% Immobilienertragsteuer vom Veräußerungsüberschuss. Der berechnet wird vom fiktiven
372 gemeinen Wert, also dem Verkehrswert. Das schreibt der § 6 Z 14 EStG für Immobilien außer-
373 halb von Betrieben bei der Einlage in die GmbH so vor. Umgekehrt, wenn Immobilien in eine
374 Personengesellschaft eingelegt werden, dann würde für den Fall dass man 100% an der Perso-
375 nengesellschaft hat, dass nur ist realistisch bei einer GmbH & Co Kg an der die Komplementär-
376 gesellschaft nur Arbeitsgesellschafter ist und der Kommanditist 100% Vermögensbeteiligung
377 hält, dann wäre die Einlage einer privaten Immobilie in eine Personengesellschaft an der man
378 100% hat, unabhängig vom Umgründungssteuerrecht, ohne KEST, ohne EST und ohne KÖST
379 möglich, also ohne Ertragsteuerabtrieb.

380

381 I: Müsste da die GesmbH erwerben oder die KG. Also die KG bekommt ein Grundstück als Einla-
382 ge?

383

384 IP10: Die KG als solches, die Personengesellschaft an der der Einlegende 100% hält. Es darf zu/
385 Bei einer KG darf es zu keiner Verschiebung der stillen Reserven kommen durchgerechnet. Weil
386 ja die KG transparent ist. Weil es macht ja keinen Unterschied ob sie direkt die Immobilie halten
387 ertragssteuerlich im Grundbuch, oder über eine KG die im Grundbuch ist, weil im § 32 Abs. 2
388 EStG. geregelt ist, dass jedes Molekül, jeder Vermögenswert einer Personengesellschaft aliquot
389 dem Personengesellschafter ertragsteuerlich zuzurechnen ist, als ob er es selbst hätte. Das
390 heißt sie können eine Liegenschaft beliebig in eine KG einbuchen als auch ausbuchen, wenn
391 sich des Beteiligungs- und Eigentumsverhältnis gleich darstellt. Das bei 100% der Fall wäre. Um-
392 gekehrt, wenn sie Alleineigentum an eine vermietete KG einlegen, an der zu 70% andere, zum
393 Beispiel, holländische Investoren beteiligt werden, verschieben sich die stillen Reserven um
394 70% und es ist anzunehmen, dass die anderen, die 70% Beteiligten auch eine Einlage von ande-
395 ren Wirtschaftsgütern tätigen werden und in diesem Fall in Höhe der Fremdbeteiligtenquote,
396 also in meinem Fall in Höhe der 70%, eine Immoest zu bezahlen. So steht es in der RZ 5020 in
397 den Einkommensteuerrichtlinien. Dasselbe gilt auch wenn sie als Alleineigentümer in eine Per-
398 sonengesellschaft einlegen, die eine Mitunternehmerschaft darstellt, also in eine betriebsfüh-
399 rende KG. Wenn sich da die stillen Reserven verschieben, weil sie zu 100% Eigentum an der
400 Liegenschaft haben aber an der KG nur zu 30% beteiligt sind während andere zu 70% beteiligt
401 sind, verschieben sich die stillen Reserven von ihnen weg zu 70%. In diesem Ausmaß normiert
402 die Randzahl 5927a der Einkommensteuerrichtlinien, dass sie Immoest zahlen müssen. Weil das
403 in den letzten Jahrzehnten in der Steuerberatungspraxis nicht so bekannt war, weil man das
404 einfach auf der Uni und auf der Fachhochschule so eingelernt hat, dass eine KG wie eine Einzel-
405 unternehmung zu behandeln ist, hat man diese neue Randzahl 5927a erst mit Wirkung
406 1.10.2014 eingeführt. Das heißt, alle Steuerberater die das (höchstwahrscheinlich) in den Jah-
407 ren bis 2014 falsch beraten haben, nämlich dergestalt, dass diese Einlage in eine KG ertragsteuer-
408 lich nicht relevant ist, die werden verschont, durch diese Übergangsbestimmung. Aber seit
409 immerhin 8 Jahren weiß man nun, dass die Einlage in eine Personengesellschaft Immobiliener-
410 tragsteuer auslösen kann in Höhe der Fremdbeteiligtenquote.

411

412 I: Wenn ich jetzt sage, ok., Möglichkeiten die Steuerbelastung zu reduzieren, wenn ich in Rich-
413 tung Vermietung Gewerbeimmobilie, Besteuerung von Immobilien denke, welche würden
414 ihnen ad hoc einfallen und sie sagen, da in diesem Bereich kann man die Steuerbelastung redu-
415 zieren?

416

417 IP10: Jetzt habe ich den Schluss nicht exakt verstanden, können sie das wiederholen

418

419 I: Ja, sehr gerne. Welche Möglichkeiten sehen sie die Steuerbelastung zu reduzieren. Speziell in
420 Richtung Gewerbeimmobilie.

421

422 IP10: Ja, aus Käufersicht, es wäre natürlich der Kauf einer Gewerbeimmobilie in der Rechtsform
423 einer Kommanditgesellschaft zu bevorzugen. In diesem Fall würde man sämtliche stille Reser-
424 ven der Gewerbeimmobilie aktivieren und auf die Nutzungsdauer ertragsteuerlich abschreiben
425 können und gleichzeitig würde man beim Kauf, keine oder lediglich bloß geringfügige, nämlich

426 0,5% vom Grundstückswert, an Grunderwerbsteuer zahlen. Man kann allerdings auch eine Ge-
427 werbeimmobilie die man bereits besitzt und die man nicht selbst nutzt sondern vermietet, kann
428 man natürlich auch in eine GmbH einbuchen. Das macht dann einen Sinn, wenn man die Ge-
429 werbeimmobilie die man an Gewerbetreibende oder als Büro vermietet, Altvermögen darstellt,
430 also vor dem 31.3.2002 entgeltlich erworben wurde. Wenn man nämlich dann eine solche Im-
431 mobilie ohne Umgründung schlicht und einfach in eine GmbH zur Kapitalstärkung einbucht,
432 dann kann man um den Preis der Immoest bei Altvermögen, das sind 4,2% vom Verkehrswert,
433 kann man entsprechende Werte in der GMBH selbst als Abschreibungsbasis darstellen und die-
434 se/ und bloß 4,2% realisierten stillen Reserven, kann man mit 25% Körperschaftsteuerersparnis,
435 und weil das Geld ja auch steuerfrei rückführbar ist, weil es ja schon realisiert war auf anderer
436 Inhaberebene, auf Ersparnis der 27,5%igen KEST mit einem sehr geringen Steuerabrieb an diese
437 Büro- oder Gewerbenutzer, also Mieter ertragsteuergünstig vermieten, weil man ja um die
438 4,2% steuerneutral aufgewertet hat und dadurch Jahrzehnte lang einen Steuervorteil aus der
439 Körperschaftsteuer genießt, der die 4,2% um ein vielfaches übersteigt.

440
441 I: Verstehe ich richtig, das wäre dann eine Kapitalrücklage, eine freie, die ich ja dann cashmässig
442 aus der GesmbH rausholen könnte.

443
444 IO10: Genau, die kann man in Höhe des gesamten Verkehrswertes steuerfrei rausholen, sodass
445 diejenigen die keine GesmbH gegründet haben 50% Einkommensteuer zahlen und von einem
446 sehr hohen Betrag, weil ja die Abschreibungsbasis bei alten Gewerbeimmobilien sehr niedrig ist
447 und die wären dann zu vergleichen mit Personen die Gewerbeimmobilie in eine GmbH einge-
448 legt haben, die zahlen dann statt einer 50%igen Einkommensteuer von einer sehr hohen Basis,
449 zahlen sie 25% Körperschaftsteuer von einer sehr niedrigen Basis. Zumal ja die Abschreibung
450 durch die Aufwertung die Körperschaftsteuerbasis entsprechend senkt und zusätzlich, wenn
451 man zum Beispiel, 3 % Rendite hat, kann man 33 Jahre lang, also ein gutes Leben lang, steuer-
452 frei von der Immobilie leben, weil man ja diese rd 33 Jahre dann keine Kapitalertragsteuer bei
453 der Ausschüttung zahlen wird. Sooft geht sich die Mietrendite in Euro gedacht, als Jahresmiete,
454 als übrig bleibende Jahresmiete im Verkehrswert aus, der ja in dieser frei auflösbaren, nicht
455 gebundenen Kapitalrücklage geparkt ist und jederzeit in den Folgejahren KEST-frei ohne Steu-
456 erabrieb entnommen werden kann.

457
458 I: Wenn ich kurz schwenke und nun zum Ende des Unternehmens und zur Veräußerung der
459 Immobilie komme. Wenn wir das Beispiel jetzt weiterspielen, und sagen, o.k. nach 10 Jahren
460 entscheide ich mich das rauszunehmen, dann hätte ich ja in der GesmbH andere Konsequenzen
461 bei der Veräußerung als der Einzelunternehmer. In Richtung Immoest gedacht.

462
463 IP10: Ein Einzelunternehmer hat halt den Vorteil, zum Beispiel ein Hotelier am Wörthersee,
464 dass er seine Immobilie mit bloß 30% Immoest-Belastung veräußern kann. Er hat zusätzlich
465 noch den Vorteil, dass er, wenn er 60 Jahre alt ist und seine Erwerbstätigkeit einstellt, dass er
466 dann nach § 37 Abs. 5 EStG. ja vielleicht sogar 24% oder 25% Pensionshalbsatz kommt, wäh-
467 rend derjenige der ein Hotel oder sonstige Immobilie aus der GesmbH herausverkauft, Körper-
468 schaftsteuer und beim Ausschütten Kapitalertragsteuer zahlen muss. Das ist natürlich durchge-
469 rechnet mit 45,625% Körperschaftsteuer und Kapitalertragsteuer vom Restbetrag eine relativ
470 hohe Belastung, die relativiert sich aber dann dadurch, dass man schlicht und einfach, wenn

471 man ein Leben lang eine GesmbH als Rechtsform gehabt hat, nicht die Immobilie selbst aus der
472 GmbH verkaufen wird. Sondern man wird als Mensch die GmbH-Anteile verkaufen an dieser
473 grundstückbesitzenden GesmbH und dadurch die Steuerlast auf 27,5%, Steuersatz nach § 27a
474 EStG. Also auf eine Steuer in Höhe der Kapitalertragsteuer senken.

475

476 I: Sie meine einen share deal machen?

477

478 IP10: Ja, exakt. Wobei, wenn man, den Pensionshalbsatz von vielleicht 23%-24% im Durch-
479 schnitt betrachtet. Vorausgesetzt es ist der volle Satz im Durchschnitt bei einem reichen Men-
480 schen um die 46% - 47%. Wenn also dieser Pensionshalbsatz trotzdem lukriert werden soll, im
481 Fall einer Hotel-, Restaurant- oder Gewerbeflächennutzenden sonstigen GesmbH lukriert wer-
482 den soll, dann kann man natürlich diese betriebsführende GesmbH, die nicht bloß eine Immobi-
483 lie vermietet, sondern auch selbst nutzt problemlos nach Umgründungsteuerrecht umwandeln
484 in eine errichtende GMBH & Co KG, ohne den Haftungsschutz der GesmbH zu verlieren. Der
485 wird dann fortgesetzt durch die Komplementär GesmbH. In diesem Fall kann man die Kom-
486 manditanteile, nachher wegen des fortlaufens der 7jährigen Behaltefrist bei Umgründungen die
487 ja erforderlich, diese Frist ist erforderlich für den Pensionshalbsatz, kann diese GMBH & Co KG,
488 mit den halben Steuersatz durch den mindestens 60jährigen in Pension gehenden Unternehmer
489 verkauft werden und er zahlt dann nicht KÖST und KEST, also er zahlt nicht 45,6%, er zahlt dann
490 nur vielleicht rd 23% oder 24% und nicht mehr. Wenn allerdings die GmbH eine Immobilie bloß
491 vermietet an Gewerbebetrieb, dann ist so eine Umwandlung in eine KG nicht möglich und man
492 müsste die GmbH-Anteile verkaufen. Dies würde man ebenfalls mit bloß 27,5% Steuerabtrieb,
493 nach § 27a Abs. 1 Zif. 2 EStG. erreichen. Ich würde das wohl in der Gestalt umsetzen, dass man
494 diese vermietende GesmbH an zwei Käufer verkauft, wovon einer mindestens 6% haben sollte.

495

496 I: Wie eingangs besprochen, die Grunderwerbsteuerersparnis, die damit verbunden ist. Im letz-
497 ten Kapitel geht es um Herausforderungen, weniger um das Steuerrecht generell. Sehen sie
498 Schwierigkeiten Probleme bei Gewerbeimmoblien. Telefonat unterbrochen. Es wird neu ange-
499 wählt. Wiederholend: Welche außergewöhnlichen Probleme mit Covid gibt es und gibt es von
500 ihrer Seite Problemlösungen.

501

502 IP10: Ja, ich meine, steuerlich ist das kein wirkliches Thema aber Covid 19 bedingt ist ein immer
503 stärker werdender Trend zum home-office zu bemerken, so dass sich die Volumina an Büro-
504 räumen, genauso wie durch den verstärkten Internethandel, die Kapazitäten, was Verkaufsflä-
505 chen betrifft, ja, etwas relativieren werden. Ich sag einmal, im Gegensatz zu früher, eine große
506 Bürofläche, oder eine große Verkaufsfläche üblicherweise nicht mehr unbedingt erforderlich
507 sein wird. Das ist sicher eine Folge von Corona. Dass der Trend zum home-office noch mehr
508 zum digitalen geht. Das digitale ist eigentlich der Feind von Verkaufsflächen und Büroflächen,
509 weil man von überall aus bestellen kann. Umgekehrt ist wieder ein Trend feststellbar zu mehr
510 Lagerflächen. Weil wenn sie Versandhäuser haben, ist diese just-in-time Lieferung und entspre-
511 chend kundennahe Lagerung für eine hohe Kundenzufriedenheit erforderlich. Da wird es sicher
512 einen verstärkten Bedarf an Lager und storage Flächen geben, Umschlagplätze. Der, der Wohn-
513 raum wird in Zukunft verstärkt von der Größe her nachgefragt werden. Wenn sie 2 bis 3 Tage in
514 der Woche im home-office arbeiten, dann würden sie das sicher nicht so gerne mit einer Fami-
515 lie in einer 50m² Wohnung machen, so dass dann eigentlich langfristig verstärkt der Trend wie-

516 der zu größeren Wohnungen oder kleinen Zweitwohnung in unmittelbarer Nähe zum Haupt-
517 wohnsitz ergeben wird.

518

519 I: So quasi als Ausweichbüro in dem man sich räumlich getrennt aufhält.

520

521 IP10: Ja, das ist natürlich auch wieder gut für den Immobilienmarkt, weil die Zahl der angefrag-
522 ten, der nachgefragten Immobilien sich deutlich erhöht. Wenn auch in anderer Quadratmeter-
523 zusammensetzung von der Flächenstruktur und von der Nutzungsart.

524

525 I: Durchaus ein Wandel feststellbar, eine Trendänderung, adaptiert an die gegebenen Situatio-
526 nen so wie es aussieht. Das ist auch bei uns merkbar.

527

528 IP10: Ja, adaptieren wird in Zukunft nötig sein, ja.

529

530 I: Ja, nun haben wir einiges besprochen. Gibt es von ihrer Seite noch etwas, was für sie wichtig
531 wäre und noch nicht zur Sprache kam. Speziell in Richtung Besteuerung und Optimierung.

532

533 IP10: Ja, da müsste man situationsbedingt Entscheidungen treffen und es gäbe noch einiges das
534 zu beachten wäre. Nur das würde ja jetzt den Rahmen sprengen.

535

536 I: Ich bedanke mich für das Gespräch.

537

538 IP10: Auf Wiederhören

539