



SCHWETZ
STRATEGICS

SMART IMMO

Kriterien für die Subsumierung von Liegenschaftstransaktionen unter § 7 Abs. 1a Z 1 WGG

von Wolfgang Schwetz, MSc, BA, MRICS / 28. St. Wolfgangner Tage

Genese

Ergänzung des Hauptgeschäftes gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) um § 7 Abs. 1a WGG im Rahmen der WGG-Novelle 2019 (BGBl I Nr. 85/2019).

§ 7 Abs. 1a WGG entspricht im Wesentlichen § 7 Abs. 3 Z 6 WGG aF. Die Erläuterungen sprechen infolge von einer klarstellenden „Verschiebung“ im Sinne der bisherigen Sichtweise der Bestimmung vom Neben- in das Hauptgeschäft. [IA 907/A BlgNR 26. GP, Seite 10]

teils unbestimmte Anwendbarkeit

Die konkrete Anwendbarkeit von § 7 Abs. 1a Z 1 WGG erweist sich in der Praxis als teils unbestimmt.

Insbesondere infolge der steuerlichen Relevanz der Zuordnung eines Geschäftsfalles unter das steuerprivilegierte Hauptgeschäft gem. § 7 Abs. 1a Z 1 WGG oder ggf. unter das steuer- und genehmigungspflichtige Ausnahmegeschäft gem. § 7 Abs. 4 WGG ist die Fragestellung von erheblicher Relevanz.

Knotzer und *Holoubek* betonen den demonstrativen Charakter der im Gesetzestext enthaltenen Aufzählung.

[*Knotzer* in *Kofler* et al, KStG (2022) § 6a Rz 48 / *Holoubek* in *Korinek/Nowotny*, Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (1994), Seite 372]

Anhaltspunkte Anwendbarkeit

Vorbedingungen:

1. Einbettung in den üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft
2. Betriebsnotwendigkeit
3. Abwesenheit spekulativer Aspekte

Anhaltspunkte Anwendbarkeit

Holoubek definiert den Charakter der Bestimmung (historisch) als Gruppe notwendiger Hilfsgeschäfte, die „*immer in Zusammenhang mit der Errichtungs-, Erwerbs-, Finanzierungs- oder Überlassungstätigkeit stehen müssen.*“ [*Holoubek in Korinek/Nowotny, Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (1994), Seite 372*]

Der Revisionsverband bestätigt diese Ansicht: Zur entsprechenden Einordnung eines Geschäftsfalles ist - nebst der genannten Einbettung - mindestens unterstützende Funktion im Sinn des gesetzlichen Auftrags von GBV zur Versorgung mit leistbarem Wohnraum erforderlich.

Knotzer plädiert unter Berufung auf den VwGH (VwGH 07.09.2021, Ro 2020/15/0024) für eine wirtschaftliche Analyse des konkreten Geschäftsfalles. [*Knotzer, Das Verfahren zur Feststellung steuerbegünstigter Grundstückstransaktionen gemeinnütziger Bauvereinigungen, AVR 2022, 109, Seite 115*]

Anhaltspunkte Anwendbarkeit

Obermann erachtet ebenfalls einen mittelbaren Zusammenhang mit dem Volkswohnungswesen als ausreichend - wiederum unter den Prämissen des üblichen Rahmens ordnungsgemäßer Wohnungswirtschaft, der Betriebsnotwendigkeit und der Abwesenheit spekulativer Aspekte

Anwendungsgebiete gem. *Obermann*: Verkauf einzelner Wohnungen kann - etwa zur konkreten Bereitstellung der Liquidität zur Wohnraumschaffung - unter die Bestimmung fallen. Faktischer Grundstückstausch für begünstigte Tätigkeiten ebenso. Allerdings betont er, dass Aufsicht und Finanz zu unterschiedlichen Ansichten gelangen können.

Ist Zuordnung des Geschäftsfalles unter § 7 Abs. 1a Z 1 WGG nicht möglich, müsse die Finanz nach *Obermann* jene unter § 7 Abs. 3 Z 6 prüfen. Dies erscheint zweifelhaft, da sich diese Bestimmung lediglich auf nachträgliche Übereignungen bezieht.

[*Obermann*, Wohnungsgemeinnützige Bauvereinigungen: Körperschaftsteuerhinterziehung durch Grundstücksverkauf?, ZSS 2023, 34, Seiten 36-38]



SCHWETZ
STRATEGICS
SMART IMMO

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit.

Es wird darauf verwiesen, dass alle Angaben trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung von Wolfgang Schwetz, MSc, BA, MRICS oder der Schwetz Strategics KG - auch gegenüber Dritten - ausgeschlossen ist. (c) 2023 Schwetz Strategics KG