

FALLSTRICKE BEIM AUSNAHMEGESCHÄFT

Fachtagung Zukunft.Wohnbau

September 2026, Bad Ischl



Dr. Stephan Größ, LL.M.
Partner EY Law Austria



Dr. Gernot Ressler
Partner EY Tax Austria

Aufsichtsrecht - § 7 WGG - Geschäftskreis

- Hauptgeschäfte (§ 7 Abs 1, Abs 1a und Abs 2 WGG)
- Nebengeschäfte (§ 7 Abs 3 WGG)
- Ausnahmegeschäfte oder konnexe Zusatzgeschäfte (alle anderen)
- Sonderbestimmungen
 - wohnungsbezogene Dienstleistungen (§ 7 Abs 4a WGG)
 - bestimmte Beteiligungen ("7/4b-Töchter", § 7 Abs 4b WGG)

Aufsichtsrecht - Zulässigkeiten

- Hauptgeschäfte sind unbegrenzt zulässig.
- Hauptgeschäfte sind “überwiegend” zu betreiben. Daneben dürfen Nebengeschäfte betrieben werden, solange sie nicht überwiegen.
- Alle anderen Geschäfte bedürfen einer Zustimmung (Ausnahmegenehmigung) der LReg (daher “Ausnahmegeschäfte”)
- Gegen Ausnahme: Wohnungsbezogene Dienstleistungen und Beteiligung an “7/4b-Töchtern” sind unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfrei.

Fallstrick: Gegen Ausnahmen bedürfen sehr wohl einer Genehmigung durch das Finanzamt.

Aufsichtsrecht – Auslegung der Hauptgeschäfte

§ 7 Abs 1 WGG

- Errichtung und Verwaltung von Wohnungen mit max 150m² NF mit normaler Ausstattung
- Sanierungen größeren Umfanges

§ 7 Abs 1a WGG

- Alle Rechtsgeschäfte, die mit der Errichtung, Erwerbung, Finanzierung und Überlassung ihrer Bauten und Anlagen im üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft zusammenhängen, insbesondere übliche Liegenschaftstransaktionen
- Enge Auslegung des Begriffs “ordnungsgemäße Wohnungswirtschaft” durch Revisionsverband und manche Aufsichtsbehörden

Fallstrick: Enge Auslegung führt zu Rechtsunsicherheit und vielen Genehmigungsverfahren.

Steuerrecht – Antrag nach § 6a Abs 2 KStG

- Rechtzeitige Antragstellung (“vor Aufnahme des Geschäfts”)
 - Vorbereitungshandlung
 - Außenwirksamkeit
- Abgrenzbarkeit des einzelnen Geschäfts
- Einschränkung der unbeschränkten Steuerpflicht auf das konkrete Geschäft
- Verspäteter/unterlassener Antrag: unbeschränkte Steuerpflicht der gesamten (!) Bauvereinigung

Fallstrick: Spannungsverhältnis zwischen Abgrenzbarkeit und Rechtzeitigkeit.

Steuerrecht – Verhältnis § 6a Abs KStG zu WGG Verfahren

- Keine Bindungswirkung
- Antrag nach § 7 Abs 4 WGG schützt nicht vor unbeschränkter Steuerpflicht
- Seit GemRefG 2023: Nachträgliche Antragstellung bei Zweifeln über die Antragspflicht möglich

Fallstrick: Auslegung des unbestimmten Tatbestands “Bestehende Zweifel”.

Rechtspolitik – Änderungsvorschläge

- § 6a Abs 2 KStG: Unbeschränkte Steuerpflicht als Rechtsfolge unterbliebener oder verstpäterer Antragstellung ist heillos überzogen:
 - Nicht administrierbar
 - Erhebliches Insolvenzrisiko für betroffene GBV
- Besser: KöSt-Zuschlag von 100-150% auf das betroffene Ausnahmegeschäft (analog zu Rechtsgeschäftsgebühren)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!