



SCHWETZ
STRATEGICS
SMART IMMO

Die Finanz in der Aufsichtsarchitektur der Wohnungsgemeinnützigkeit

von Wolfgang Schwetz, MSc, BA, MRICS / 27. St. Wolfgangener Tage

struktureller Aufbau der Aufsicht

- Aufsichtsrat
- IKS
- örtliche Landesregierung / Aufsichtsbehörden
- Revisionsverband
- Projektkontrollen durch WBF-Abteilungen
- gerichtliche Kontrolle
- ggf. Rechnungshöfe
- **Finanz**

Zuständigkeitsbereiche der Finanz

Zuständigkeitsbereiche der Finanz definiert in § 33 Abs. 2 WGG:

- § 7 Abs 4 WGG konnexe Zusatzgeschäfte
- § 10a Abs 1 WGG Veräußerung von Anteilen an GBV / Objekten
- § 10b WGG Sitzverlegung
- § 29 Abs 3 WGG Mängelbehebungsverfahren
- § 30 WGG Regierungskommissär
- § 34 WGG Anerkennung der Gemeinnützigkeit
- § 35 WGG Entziehung der Anerkennung
- § 36 WGG Rechtswirkung der Entziehung
- § 36b WGG Übernahme von Anteilsrechten

Finanzamt für Großbetriebe

Infolge des „Finanzamtes Österreich“ wurden die Richtlinien zur Zuständigkeit der Finanzämter geändert.

Seither ist gem. Rz 114 das Finanzamt für Großbetriebe mit der Erhebung der Körperschaftssteuer von gemeinnützigen Bauvereinigungen zuständig.

Tendenz zu verstärktem Formalismus zeigt sich. Teils verstärktes Abweichen von Ansichten der Aufsicht.

finanz- und aufsichtsbeh. Parallelverfahren

Konnexe Zusatzgeschäfte sind einem Parallelverfahren unterworfen:

- aufsichtsbehördliches Genehmigungsverfahren
- Erfordernis der Einschränkung der Steuerpflicht durch die Finanz
- Parteistellung der Finanz im Verfahren gem. § 7 Abs 4 WGG koppelt beide Verfahren faktisch aneinander.
- Durch Koppelung und Kompetenz der Finanz, den VwGH anzurufen, soll ein Gleichklang in der Beurteilung befördert werden.

finanz- und aufsichtsbeh. Parallelverfahren

Raschauer betont das Erfordernis grundrechtskonformer Administration für die Zulässigkeit der mit der Geschäftskreisregelung einhergehenden Beschränkungen.

Sowohl beim aufsichtsbehördlichen wie im Finanzverfahren wird mit *Holoubek* zu berücksichtigen sein, dass § 7 WGG nicht „*im Einzelfall zu unsachlichen Härten*“ führt.

Für die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit eines Geschäftes wird allerdings der mindestens abstrakte Zusammenhang mit dem Volkswohnungswesen erforderlich sein.

Graubereich durch vage Abgrenzung

Die Geschäftskreisregelung gem. § 7 WGG ist verhältnismäßig komplex. In der Praxis ergeben sich einige Graubereiche.

Praxisbeispiel 1:

Ist der Ankauf von Kommunalwohnungen alleine zur Verwaltung (ohne umfassende Sanierung) im steuerfreien Segment des Geschäftskreises zu verorten?

Aufsicht:	?
Finanz:	NEIN
Literatur:	überwiegend JA

Graubereich durch vage Abgrenzung

Praxisbeispiel 2 VwGH 07.09.2021, Ro 2020/15/0024:

Grundstückstausch gem. § 7 Abs. 1a Z 1 WGG - eingefügt iRd WGG-Novelle 2019 (BGBl I 85/2019):

Eckpunkte

GBV beantragt Feststellungsbescheid über Veräußerung der Teilfläche (7.396m²) einer Liegenschaft (12.970m²) gem. § 6a Abs. 2 u 3 KStG und in eventu Ausnahmegenehmigung.

Erwerber: gemeinnütziges Unternehmen im Nahbereich der Kommune

Geplante Verwendung: gewerbliche/infrastrukturelle Nutzung statt Wohnbebauung

Gleichzeitig soll durch abgebende GBV eine Liegenschaft der Kommune zur Wohnbebauung erworben werden.

Aufsicht: Ausnahmegeschäft

Finanz: Ausnahmegeschäft

BFG: Hauptgeschäft gem. § 7 Abs. 1a Z 1 WGG

VwGH rückt wirtschaftliche Betrachtungsweise in den Fokus.



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 des Vortragenden oder der Schwetz Strategics KG ausgeschlossen ist. (c) 2022 Schwetz Strategics KG