

# Aktuelles zum WGG

OR Mag. Christian Zenz, LL.M.

Verkürzung des  
Vorsteuerberichtigungszeitraumes

# § 12 Abs 10 UAbs 3 und 4 idF BGBl I Nr 10/2022

Ökosozielles Steuerreformgesetz 2022 Teil I

*Bei Grundstücken (einschließlich der aktivierungspflichtigen Aufwendungen und der Kosten von Großreparaturen) tritt an die Stelle des Zeitraumes von vier Kalenderjahren ein solcher von neunzehn Kalenderjahren, außer es erfolgt eine nachträgliche Eigentumsübertragung – ausgenommen von Geschäftsräumen – aufgrund eines Anspruches gemäß § 15c des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes – WGG, BGBl. Nr. 139/1979. Diesfalls beträgt der Zeitraum neun Kalenderjahre.*

*Bei der Berichtigung, die jeweils für das Jahr der Änderung zu erfolgen hat, ist für jedes Jahr der Änderung von einem Fünftel, bei nachträglicher Eigentumsübertragung – ausgenommen von Geschäftsräumen – aufgrund eines Anspruches gemäß § 15c WGG (einschließlich der aktivierungspflichtigen Aufwendungen und der Kosten von Großreparaturen von einem Zehntel ...*

„Transparenz der Kalkulation“

# Problemstellungen bei nachträglicher WE-Übertragung

durch Kaufpreis muss die Herstellung einer neuen Wohnung refinanziert werden  
(Grundsatz: one out – one in)

- Kaufvorgang oftmals weit in der Zukunft liegend
- Prognosen oft schwierig, besonders für die Zukunft
  - Bau- und Grundkosten
  - Marktlage
  - allgemeine Stimmungs- und Zinslage

(bestehende) Lösungsvariante bei nachträglicher WE-Übertragung

(mechanistisches) Preisbildungssystem gem § 23 Abs 4c WGG

*... ausgehend von § 15a (§ 23 Abs. 4b), unter Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung*

*...*

§ 18a Abs 1 ERVO

*Der gemäß § 7c Abs. 2 Gebarungsrichtlinienverordnung der Preisermittlung zugrunde zu legende Fixpreis ist gemäß § 17 Abs. 4 WGG mit 1 vH pro Jahr abzuschreiben.*

„Schaffung eines Ansparmodells  
für den Mietkauf“

# Miete mit Kaufoption – Best Practice oder neu denken?

mehrere Modelle grundsätzlich denkbar:

1. zusätzlich zur Kostendeckung Leistung Ansparbetrag – Übertragung der Wohnung unter Bezahlung offener Restforderungen
2. zusätzlich zur Kostendeckung Leistung Ansparbetrag – Anrechnung auf Kaufpreis bei Übertragung der Wohnung
3. sofortige Übertragung der Wohnung – (teilw) Stundung des Kaufpreises und Rückführung via GBV durch „kostendeckendes“ Entgelt



aktueller Blick in die Zukunft

# CSRD – Corporate Sustainability Reporting Directive

*Richtlinie (EU) 2022/2464 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Dezember 2022 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 und der Richtlinien 2004/109/EG, 2006/43/EG und 2013/34/EU hinsichtlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen*

MS-Option: Ausnahme für GBV in Art 1 Abs 3 zweiter UAbs der Bilanz-Richtlinie

Gretchenfrage 1: wird diese Ausnahme in Österreich umgesetzt?

Gretchenfrage 2: ja derfn die GBV denn des?

Gretchenfrage 3: Verrechnung der Kosten?

# Herausforderung Bauen

Bauen „auf der grünen Wiese“ nicht besonders en vogue

Alternativen teilweise komplex, teilweise umstritten

- Nachverdichtung
- Reconstructing
- Ankauf zur durchgreifenden Sanierung
- Ankauf unfertiger Bauprojekte (bebauter Liegenschaften zur Fertigstellung)

Sanierungen notwendig, jedoch schwieriger umsetzbar

Danke für die Aufmerksamkeit