

ERFOLG MIT ZINSHÄUSERN

Zinshäuser können gerade heute ein gutes Investment sein. Damit daraus auch ein täglich gutes Geschäft wird, muss aber eine Vielzahl an rechtlichen und steuerrechtlichen Themen beachtet werden.

AUTOREN: MARKUS LEONHARD (LLP WIRTSCHAFTSPRÜFUNG UND STEUERBERATUNG) UND RECHTSANWALT DANIEL GISSENWEHLER

Wer ein Wiener Zinshaus sein Eigentum nennen kann, ist klar im Vorteil. Im heutigen Marktumfeld brauchen auch Zinshauseigentümer oder jene, die es werden wollen, eine genau durchdachte Strategie, um langfristig erfolgreich zu sein. Jede Phase im Lebenszyklus eines Zinshauses muss bereits vor Anschaffung penibel durchdacht werden. Soll die Immobilie kurzfristig oder langfristig behalten werden? Dient sie der Pensionsabsicherung oder soll in kurzer Zeit maximaler Ertrag erwirtschaftet werden? In einer Marktphase, in der eine gewisse Renditeerwartung vorherrscht, warten auch nach dem Erwerb verschiedenste Herausforderungen auf den Eigentümer. Neben dem Erwerb birgt auch die laufende Bewirtschaftung einer Immobilie rechtliche und steuerrechtliche Unsicherheiten. Schlussendlich will auch der Verkauf bzw. Exit sorgfältig durchdacht und geplant sein. Neben der Kaufpreismaximierung müssen die juristischen und steuerrechtlichen Chancen und Risiken beachtet werden.

Was steuerrechtlich beim Kauf zu beachten ist

Hat man sich für den Erwerb eines Zinshauses entschieden und das passende Objekt gefunden, bedarf es zunächst einer umfassenden Analyse der Ist-Situation. Der Erwerb einer Liegenschaft erfolgt streng nach Gesetz ohne Umsatzsteuer. Es gibt jedoch die Möglichkeit „in die Umsatzsteuer“ zu optieren. Das heißt, der Kaufpreis erhöht sich dadurch um 20 Prozent. Allerdings hat man als neuer Eigentümer und künftiger Vermieter somit das Recht, für im Rahmen der Anschaffung und Vermietung getätigte Ausgaben die Vorsteuer vom Finanzamt erstattet zu bekommen. Der Verkäufer seinerseits muss allfällig geltend gemachte Vorsteuern nicht berichtigen (der Vorsteuerberichtigungszeitraum beträgt bei Immobilien 19 Jahre!), das sollte sich auch in einem günstigeren Kaufpreis auswirken. Ein wesentlicher laufender Kostenfaktor ist die Abschreibung des Gebäudes. Zu diesem Zweck muss der Kaufpreis in einen Grund- und in einen Gebäudeanteil aufgeteilt wer-

den. Das BMF hat diesbezüglich eine eigene Verordnung erlassen, bei deren Auslegung der Steuerberater unterstützen sollte. Die Höhe der jährlichen Abschreibung orientiert sich am Errichtungsjahr der Liegenschaft. Sie kann bei Häusern im Privatvermögen 1,5 Prozent p.a. bzw. 2 Prozent p.a. von den Anschaffungskosten bei Häusern, die vor 1915 errichtet wurden, betragen. Die Anschaffungskosten erhöhen sich um die Anschaffungsnebenkosten; diese sind typischerweise Beratungskosten im Zusammenhang mit der Anschaffung der Immobilie sowie Rechtsanwalts- und Maklerkosten, die Grunderwerbsteuer und Gebühren für die Grundbucheintragung.

Die Grunderwerbsteuer beträgt bei entgeltlich erworbenen Liegenschaften 3,5 Prozent des Kaufpreises. Sie erhöht sich um die Umsatzsteuer, wenn die Liegenschaft mit Umsatzsteueroption gekauft wurde.

Das Finanzamt geht bei der Vermietung von Zinshäusern grundsätzlich vom Vorliegen einer Einkunftsquelle

aus. Hierbei ist zu beachten, dass im Beobachtungszeitraum von 25 Jahren (große Vermietung) im Zusammenhang mit der Vermietung des Zinshauses ein Gesamtüberschuss erwirtschaftet werden muss. Sollte man als Eigentümer über den gesamten Betrachtungszeitraum von 25 Jahren nicht aus der Verlustzone kommen, wird die Liegenschaft als Liebhaberei-Objekt eingestuft und diese Einkunftsquelle vom Finanzamt nicht anerkannt, was eine steuerliche Rückabwicklung zur Folge hat. Daher ist eine sorgfältig kalkulierte Prognoserechnung durch den Steuerberater unbedingt notwendig, damit es nicht zu massiven Einkommensteuer- und Umsatzsteuerrückzahlungen kommt.

Rechtliche Details beachten

Der Kaufvertrag ist durch einen Rechtsanwalt eingehend zu prüfen. Im Kaufvertrag ist vor allem auf den Umfang der Gewährleistung und die Sicherungsmaßnahmen ein besonderes Augenmerk zu legen. Der aktuelle Grundbuchstand ist ebenso zu prüfen wie entsprechende Baubewilligungen.



**UMFASSENDE
BERATUNG IST
BEREITS VOR DEM
KAUF NOTWENDIG.**

MARKUS LEONHARD
LLP

In der Regel ist das Ziel beim Erwerb eines Zinshauses, dieses zu einem höchstmöglichen Mietzins zu vermieten. Es sollte daher jedenfalls überprüft werden, ob das Zinshaus in das Mietrechtsgesetz fällt.

Die Prüfung der Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes gestaltet sich äußerst komplex, hierbei kann der Rechtsanwalt umfassend unterstützen. Das Mietrechtsgesetz sieht eine gesetzliche Deckelung des Mietzinses vor. Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist die Lage von besonderer Bedeutung, da nur für eine „überdurchschnittliche Lage“ ein Zuschlag zur Richtwertmiete ver-

langt werden kann. Die Einholung eines Expertengutachtens ist oft sinnvoll, hilft bei der Festlegung der Zuschlagshöhe und bietet Hilfestellung im Falle einer geforderten Mietreduktion durch einzelne Mieter. Im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes und außerhalb des Mietrechtsgesetzes kann ein freier Mietzins vereinbart werden. Da die bestehenden Mietverträge auf den neuen Eigentümer übergehen, sollten auch diese eingehend rechtlich geprüft werden.

Sollte eine touristische Vermietung über Airbnb oder ähnliche Plattformen angestrebt sein, ist zu berücksichtigen, ob sich das Gebäude in einer Wohnzone befindet. Dies ist im Bebauungsplan ersichtlich. Die neue Wiener Bauordnung verbietet touristische Vermietungen innerhalb von Wohnzonen. Verstöße sind mit Verwaltungsstrafen bis zu € 50.000 sanktioniert.

Immobilientransaktionen sollten immer treuhändig über einen Rechtsanwalt oder Notar abgewickelt werden. In der Regel übernimmt der Rechtsanwalt, der den Kaufvertrag errichtet hat, auch gleichzeitig die Rolle des

Treuhänders. Nur so ist eine wechselseitige Absicherung der Vertragsparteien gewährleistet. Der Verkäufer kann sichergehen, dass der Kaufpreis auf das Treuhandkonto einbezahlt wurde und bei Eintritt der vereinbarten Bedingungen auch ausbezahlt wird. Demgegenüber kann der Käufer sichergehen, dass der von ihm beim Treuhänder hinterlegte Kaufpreis nur dann an den Verkäufer bezahlt wird, wenn sichergestellt ist, dass er den Kaufgegenstand im vereinbarten Zustand erhält.

Geltendmachung von Aufwendungen

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilie bzw. auch eine allfällige Entwicklung (Neubau, Dachbodenausbau etc.) ermöglicht zusätzliche Erträge. Hier gilt es, die Abgrenzung zwischen Instandhaltung (sofortiger Aufwand), Instandsetzung (Aufwandsverteilung über 15 Jahre) und Herstellungsaufwand (Abschreibung möglich zwischen 15 Jahren und Restnutzungsdauer des Gebäudes) optimal zu gestalten. Ihr Steuerberater hilft Ihnen auch bei der erforderlichen Unterscheidung und den sich daraus ergebenden steuerlichen Folgen zwischen der Vermietung zu Wohnzwecken oder zur gewerblichen Nutzung.



OFT SIND DEN PARTEIEN RECHTLICHE RISIKEN NICHT BEKANNT.

DANIEL GISSENWEHLER
RECHTSANWALT

Seit der Steuerreform 2012 stellt die Vermietung an Unternehmer, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind, Vermieter vor ein Umsatzsteuerproblem. Vermietungen an nicht zum Vorsteuerabzug berechtigte Unternehmer führen nämlich im Regelfall zu einer jährlichen Umsatzsteuerberichtigung und in Folge dessen zu Rückzahlungen an das Finanzamt. Das betrifft nicht nur die Investitionen in die vermietete Fläche, sondern auch in die allgemeinen Teile des Hauses.

Mietrechtsgesetz

Je nachdem, ob das Mietrechtsgesetz anwendbar ist oder nicht, sollte auch

der Mietvertrag entsprechend gestaltet werden. Beim Mietrechtsgesetz handelt es sich um ein Schutzgesetz zu Gunsten der Mieter. Im Mietrechtsgesetz sind beispielsweise Kündigungsschutzbestimmungen und Bestimmungen zur Erhaltung enthalten. Im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes besteht ein größerer Gestaltungsspielraum. Im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes und außerhalb des Mietrechtsgesetzes sollte auf die Erhaltungsbestimmungen ein besonderes Augenmerk gelegt werden. In diesem Fall gelten nämlich die Erhaltungsbestimmungen nach dem ABGB. Demnach trifft grundsätzlich den Vermieter eine umfassende Erhaltungspflicht, die sogar weitreichender ist als im Mietrechtsgesetz. Die Erhaltungsbestimmungen im ABGB sind jedoch dispositiv. Es können somit im Vertrag davon abweichende Vereinbarungen getroffen werden.

Aufgrund der Komplexität des Mietrechts ist es ratsam, den Mietvertrag durch einen Rechtsanwalt erstellen zu lassen. Die Mietvertragsvorlage sollte bei Neuvermietungen auch laufend angepasst werden, zumal es sowohl durch den Gesetzgeber als auch durch die Judikatur laufend zu Änderungen der Gesetzeslage kommen kann. Es ist ratsam, ein Übergabeprotokoll anzufertigen. Vermieter und Mieter sollten bei einer gemeinsamen Begehung den Zustand, die Ausstattung und allfällige Schäden mittels Fotos dokumentieren.

Zeitpunkt des Verkaufs bedeutend

Der Zeitpunkt des Verkaufs einer Immobilie ist primär abhängig von folgenden Faktoren: Marktnachfrage, persönliche Bedürfnisse und auch die passende Gelegenheit. Wie schon beim Erwerb, muss sich der nunmehrige Verkäufer

Gedanken zur Umsatzsteuer und zur Immobilienertragsteuer (Immo-ESt) machen. Die Immo-ESt beträgt 30 Prozent des Gewinns (Veräußerungspreis abzüglich Anschaffungskosten) aus der Veräußerung der Immobilie. Für Immobilien, die vor dem 1.4.2002 angeschafft wurden, beträgt die Immo-ESt 4,2 Prozent vom Veräußerungspreis. Hat der Veräußerer das Gebäude selbst errichtet, steht ihm unter Umständen die Herstellerbefreiung zu.

Das führt dazu, dass nur der Gewinn aus der Veräußerung des Grunds und Bodens (der Gebäudeanteil bleibt steuerfrei) zu versteuern ist. Die Hauptwohnsitzbefreiung, z.B. für die vom Veräußerer selbstgenutzte Dachgeschoswohnung, steht in der Regel nicht zu, da das Zinshaus per Definition kein Wohnungseigentum aufweist. Sollte die Liegenschaft unentgeltlich verschenkt oder vererbt werden, stehen dem neuen Eigentümer in der Regel dieselben Rechte und Pflichten wie dem Alteigentümer zu. Auch hier sollte die Übertragung von einem Steuerberater begleitet werden, um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten.

Dieser kurze Aufriss zeigt die Vielschichtigkeit rund um den Lebenszyklus eines Zinshauses. Naturgemäß gilt es noch viele weitere rechtliche und steuerrechtliche Problemstellungen zu beachten. Welche dies sein können, ist vom konkreten Projekt abhängig. Die Betreuung der einzelnen Phasen durch Ihren Steuerberater und Rechtsanwalt gewährleistet jedenfalls eine fundierte und umfassende Unterstützung. Erfahrungsgemäß ist es vorteilhaft, wenn Steuerberater und Rechtsanwalt Hand in Hand arbeiten, dies garantiert Ihnen eine Lösung, die zu Ihnen und Ihren Zielen passt. ■