

Vorwort

Vor dem Hintergrund geänderter weltwirtschaftlicher und europäischer Rahmenbedingungen hat die Investition in Immobilien in den letzten zehn Jahren besonders an Bedeutung gewonnen. Bedingt durch volkswirtschaftliche Verwerfungen, ausgelöst durch die Subprime-Krise des US-amerikanischen Immobilienmarktes, und Unsicherheiten – sowohl was die Aktien- und Anleihemärkte betrifft als auch vor dem Hintergrund einer anhaltenden Krise der europäischen Staatshaushalte und des Bankensektors – hat die Immobilie als klassischer Sachwert in manchen Regionen und Lagen auffallend an Attraktivität gewonnen. Aufgrund der von Inflation und politischen Unruhen geprägten Zeiten hält sich die Nachfrage auch aktuell weiterhin auf hohem Niveau – ob das angesichts des Zinsanstieges so bleiben wird, wird sich zeigen.

Die Betonung liegt aber auf „manchen Regionen und Lagen“. So boomen in den gereiften und gefestigten Volkswirtschaften Europas, wie vor allem Deutschland, aber auch in Österreich die Immobilienmärkte nach wie vor.

Somit kommt man wieder zum altbewährten Immobilienselektionsprinzip „Lage, Lage, Lage“ zurück. Im globalen Kontext jedoch erfordert dies erstens die Lage in der richtigen Volkswirtschaft. Hier ist besonders auf Risiken in den sogenannten Emerging Markets zu achten.

Das zweite Lagekriterium ist die Lage in der jeweiligen Volkswirtschaft, wobei vor allem im Bereich der Wohnimmobilien ein klarer Megatrend in Richtung urbane Metropolen läuft. Interessant ist, dass sich auch im Bereich der privaten Immobilieninvestoren eine globale Käuferschicht herausgebildet hat, die sich immer mehr aus Kaufinteressenten aus Emerging Markets zusammensetzt, die an Immobilien in historisch gewachsenen, nachhaltig entwickelten Metropolen Europas größtes Interesse hat. Das betrifft neben London und Paris immer mehr auch deutsche Metropolen und nicht zuletzt Wien.

Das dritte Lagekriterium ist die Mikrolage in der jeweiligen Metropole, wo oft auch innerhalb eines Bezirkes die Differenz zwischen zwei Straßenzügen entscheiden kann, ob eine Investition wirtschaftlich sinnvoll ist oder eben nicht.

Vor allem bei privaten Immobilieninvestoren hat sich auch die Motivation, Immobilien zu erwerben, grundlegend verändert: Während das Augenmerk vor der Krise fast ausschließlich auf die Rendite des Objektes gelegt wurde, spielt nun der Sicherheitsaspekt der Vermögenserhaltung eine wesentliche Rolle, nicht zuletzt vor dem Hintergrund aufgeblähter Geldmengen, steigender Inflation sowie politischer Unruhen.

Vorwort

Angesichts dessen ist der Steueraспект zwar eine Nebenbedingung, aber wohl eine der wichtigsten, da es oft Fälle gibt, bei denen eine Immobilieninvestition vor Steuern sinnvoll wäre, aber nach Berücksichtigung der Steuerauswirkungen nicht oder nicht in der ursprünglich beabsichtigten Form getätigt werden sollte.

Da gerade bei Immobilien die verkehrsteuerlichen Aspekte in diesem Zusammenhang eine sehr wichtige Rolle spielen, wurde dieses spezielle Buch zum Thema „Verkehrsteuern bei Immobilien“ gestaltet, das sich insbesondere mit der Grunderwerbsteuer, der Eintragungsgebühr und der Umsatzsteuer beschäftigt.

Aber auch auf das Spannungsfeld zwischen Umsatzsteuer und Mieterschutz, auf Spezialprobleme im Zusammenhang mit Privatstiftungen und auf Aspekte von Kommunen und gemeinnützigen Körperschaften wird eingegangen.

Besonderes Augenmerk wurde auf die grunderwerbsteuerlichen Änderungen der vergangenen Jahre gelegt. Das Ökosoziale Steuerreformgesetz 2022, die jüngsten Wartungserlasse der einschlägigen Richtlinien sowie die aktuellste Judikatur sind ebenfalls bereits berücksichtigt.

Somit ist das vorliegende Buch eine optimale Ergänzung zum bereits in fünfter Auflage erschienenen Werk „Immobilienbesteuerung“, das sich vor allem den ertragsteuerlichen Aspekten von Immobilieninvestitionen widmet.

Wie das oben erwähnte Werk „Immobilienbesteuerung“ versteht sich dieses Buch als Teil der Reihe der praxisrelevanten Aufarbeitung des österreichischen Steuerrechts.

Wien, im Jänner 2023

Herbert Kovar

Ronald Wahrlich

Barbara Zorman