

# Weinviertel Business Forum

**Live**

## Weinviertel Business Forum

### Immobilien als Investment

Der aktuelle Immobilienmarkt im Weinviertel

Raiffeisen Kompetenzzentrum Korneuburg, 28. September 2021

[www.weinviertelbusinessforum.at](http://www.weinviertelbusinessforum.at)

---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**

## Was erwartet Sie heute?

DER EXPERTENTALK

- Der Immobilienmarkt im Weinviertel  
→ aktuelle Trends & Entwicklungen
- Steuerlicher Überblick zur optimalen Immobilienanschaffung  
→ Immo-GmbH oder privat veranlagen?  
→ Asset vs. Share-Deal
- Anbahnung, Absicherung und professionelle Abwicklung eines Deals
- Immobilienfinanzierung aus Sicht der Bank

[www.weinviertelbusinessforum.at](http://www.weinviertelbusinessforum.at)

---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**  
PW

## Corona & Immobilien – (k)eine Krise?

- trotz Corona-Krise ausgezeichnete Nachfrage nach Wohnimmobilien
- keine Preis-Einbrüche bei Wohnimmobilien
- auch Investmentimmobilien weiterhin stark gefragt
- in regionalen Hotspots Preiszuwächse, z.B.
  - Speckgürtel rund um Wien: Bezirk Korneuburg, Teile d. Bezirks Gänserndorf (Marchfeld, Deutsch Wagram)
  - Region Wagram bzw. Bezirk Tulln nördlich der Donau
  - Wolkersdorf

[www.weinviertelbusinessforum.at](http://www.weinviertelbusinessforum.at)

---

---

---

---

---

---

---

---



**Live**  
PW

## Aktuelle Nachfrage-Trends im Weinviertel

### Sektor Wohnimmobilien:

- Wohnen im Grünen: Einfamilienhäuser mit Garten, Wohnungen mit Terrasse,
- Baugrundstücke ohne Bauzwang
- mehr Platz - für Home-Office, Homeschooling
- ländliche Lagen mit guter Infrastruktur im Umkreis von ca. 1h Fahrtzeit rund um Wien

### Sektor Investmentimmobilien:

- Eigentumswohnungen mit guter Infrastruktur & Verkehrsanbindung (Korneuburg, Stockerau, Mistelbach, Tulln)
- Baugrundstücke

**Live**  
PW

www.weinviertelbusinessforum.at

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**  
PW

## NÖ: Starkes Preisgefälle, Nähe zu Wien entscheidend

Einfamilienhäuser: Transaktionspreise Bezirke 2020 (EUR/m2)      Baugrund: Transaktionspreise Gemeinden 2020 (EUR/m2)

Quelle: Statistik Austria, Raiffeisen Research

**Live**  
PW

www.weinviertelbusinessforum.at

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**  
PW

## Wohnimmobilien im Weinviertel

Anzahl Transaktionen

Jahr	Anzahl Transaktionen
2016	4070
2017	4475
2018	4258
2019	4209
2020	4084

Transaktionsvolumen in Mio €

Jahr	Transaktionsvolumen in Mio €
2016	477
2017	585
2018	590
2019	590
2020	623

Quelle: ImmoUnit; 0 Neu/Gebraucht, Bezirke Hollabrunn, Korneuburg, Mistelbach, Gänserndorf, Tulln Nord

**Live**  
PW

www.weinviertelbusinessforum.at

---

---

---

---

---

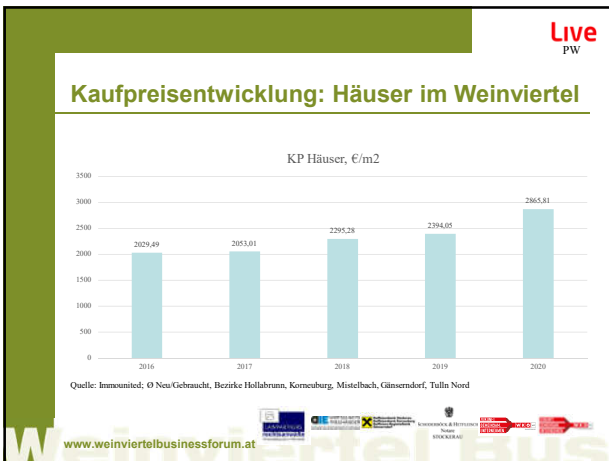
---

---

---

---

---




---

---

---

---

---

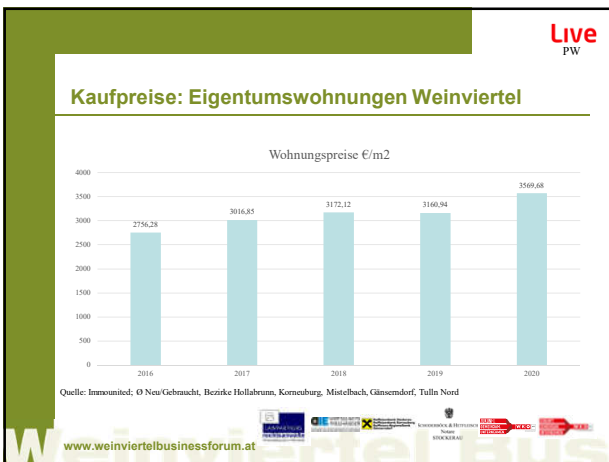
---

---

---

---

---




---

---

---

---

---

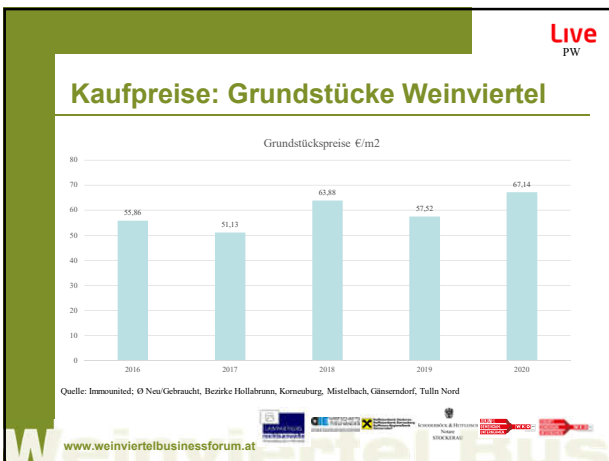
---

---

---

---

---




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---




---

---

---

---

---

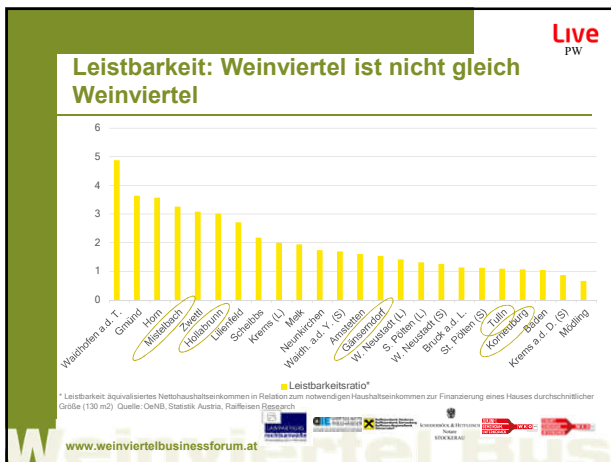
---

---

---

---

---




---

---

---

---

---

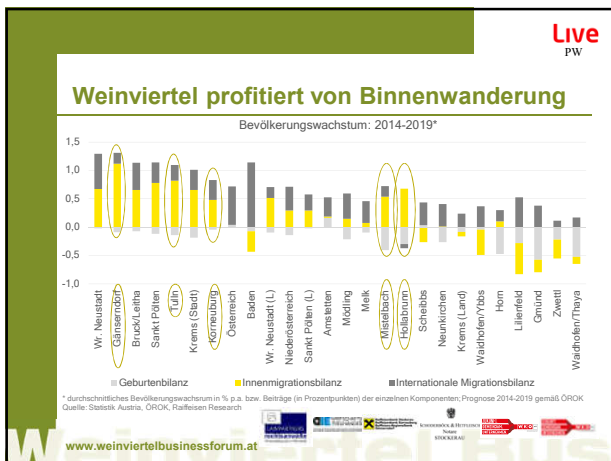
---

---

---

---

---




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**  
PW

## Immobilienmarkt Weinviertel: Chancen & Herausforderungen

- Breitbandinternet und Verkehrsinfrastruktur als „Game-changer“ für weiteres Wachstum, auch in peripheren Lagen wie z.B. Nördliches Weinviertel
- Infrastruktur-Bedarf vs. Finanznot der Gemeinden
- Steigende Baupreise machen Bauträgern und „Häuslbauern“ zu schaffen
- Wohnbauprojekte: Rückstau bei Baugenehmigungen durch Corona
- Angebotsverknappung bei gebrauchten Objekten: Leerstand nicht genutzter Immobilien führt zu Preisminderung
- Home-Office: Flexiblere Grundrisse im Wohnbau, Verkleinerung von Büro-Immobilien

[www.weinviertelbusinessforum.at](http://www.weinviertelbusinessforum.at)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**  
MB

## (Steuerliche) Immobilienstrukturierung

- ✦ **Überblick der Investmenttypen**
- ✦ **Wie soll ich kaufen?**
  - im Privatvermögen oder in einer GmbH
  - Share vs. Asset-Deal
- ✦ **Weitere Aspekte bei Immobilieninvestitionen**
- ✦ **Beispiel für eine betriebliche Immobilienstrukturierung**

[www.weinviertelbusinessforum.at](http://www.weinviertelbusinessforum.at)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**  
MB

## Überblick der Investmenttypen

- **Wohnung/Wohnimmobilien**
  - Einzelwohnung (*gebraucht/neu*)
  - Vorsorgewohnung (*mit Umsatzsteuerausweis*)
  - Wohnungspakete
  - Bauherrenmodell mit/ohne Wohnungszuordnung
- **Zinshaus**
- **Betriebs-/Gewerbeimmobilie**
- **Entwicklungsobjekte/Grundstücke**
- **Sonderobjekte** (*Studenten- und Seniorenwohnheime, Ferienwohnobjekte, Agrar, etc.*)

[www.weinviertelbusinessforum.at](http://www.weinviertelbusinessforum.at)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**  
MB

## Kauf: Privat oder GmbH? – rein steuerlich

	GmbH	Privat	Vor-/Nachteile für GmbH
Laufender Gewinn	25 % KÖST (bei Ausschüttung 45,625 %)	bis zu 55 %	+
AFA	Sonstige Zwecke Wohnzwecke	2,5 % (40 Jahre) 1,5 % (67 Jahre)	+
Veräußerungsbesteuerung	25 % KÖST ohne Ausschüttung 45,625 % Gesamt inkl. Ausschüttung/Entnahme	30% *)	=
Share Deal (Verkauf Besitzgesellschaft)		27,50 % KESt bei Share Deal (Verkauf)	-
Verkauf ohne GRESt möglich?	ja/gestaltbar	nein	-
			+

\*) Annahme kein Grundstückshandel etc.

> **Alternative:** Vermögensverwaltende KG/OG bzw. GmbH & Co KG

www.weinviertelbusinessforum.at

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**  
MB

## Weitere Aspekte bei Immobilieninvestments

- **Haftungsvermeidung**
- Höhe des **Investitionsvolumens** / Anzahl der Objekte
- Trennung Betrieb und Immobilie, **Vermögensabsicherung**
- **Gewinnverwendung** bzw. –thesaurierung
- Umsatzsteueroption – **Vorsteuerberichtigung bei Verkauf** (Umsatzsteuer Teil der BMGL der GrEST)
- **Zukünftige Vermögensweitergabe** bzw. Privatnutzung
- **Grundstückshandel** → GmbH

www.weinviertelbusinessforum.at

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**  
MB

## Beispiel für eine Immobilienstrukturierung (1)

**Aktueller Status:**

- **Betriebs-GmbH** mit guter Ertragskraft
- thesaurierte (angesammelte) Gewinne in GmbH

**PLAN:** Kauf der Betriebsliegenschaft (GmbH/Holding oder Privat?)

```

    graph TD
      FM[Franz Mayer] -- 100% --> FM_GmbH[Franz Mayer Betriebs-GmbH]
      FM_GmbH -.->|Miete| House[House]
  
```

www.weinviertelbusinessforum.at

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**  
MB

## Beispiel für eine Immobilienstrukturierung (2)

**Lösungsansatz:**

- ✓ Gründung einer **Holdinggesellschaft**
- ✓ **Einbringung** der Anteile Betriebs-GmbH in Holding
- ✓ Möglichkeit **steuerfreie Gewinne** „umzuschichten“

Alternativ: privat EUR 725' für Investment verfügbar

[www.weinviertelbusinessforum.at](http://www.weinviertelbusinessforum.at)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**  
MB

## Share vs. Asset-Deal (1)

- **Share-Deal:** Kauf der Anteile/Besitzgesellschaft (insb. GmbH)
- **Asset-Deal:** Kauf der Immobilie ohne Gesellschaft

**Zu berücksichtigende Aspekte:**

- **Altlasten/Risiken** in Besitzgesellschaft
- Höhe der zukünftigen **Abschreibungsbasis** (zB höhere AFA-Basis beim Asset-Deal und KG-Anteilskauf)
- Eintragungsgebühr - GrESt durch Share-Deal vermeidbar
- Übernahme der Finanzierung möglich?
- **Finanzierung und Besicherung** (Einlagenrückgewähr?)
- Vermeidung allfälliger **Vorsteuerberichtigungen**

[www.weinviertelbusinessforum.at](http://www.weinviertelbusinessforum.at)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**  
MB

## Share vs. Asset-Deal (2) Übersicht

	ASSET-DEAL	SHARE-DEAL
GRESt	3,5 % vom KP (inkl. allfälliger USt)	0,5 % vom Grundstückswert/vermeidbar
Eintragungsgebühr/GB	1,1 % vom KP (inkl. allfälliger USt)	keine, keine Änderung im Grundbuch
Abschreibungsbasis für Käufer	aktueller Zeitwert/Anschaffungskosten	keine Änderung/geringer Buchwert in GmbH
Umsatzsteuer	steuerfrei/Option 20 %	keine
Allfällige Vorsteuerberichtigung	neuer Berichtigungszeitraum 20 Jahre	keine Änderung
Rechtsfolge	Einzelrechtsnachfolge	Rechtsträger bleibt unverändert
Finanzierung	einfach	je nach Bonität/komplexer
Anforderung an Due Diligence	gering/mittel	hoch

[www.weinviertelbusinessforum.at](http://www.weinviertelbusinessforum.at)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---




**Live**  
WB

## Anbahnung

- Zeitdruck, Einzigartigkeit
- Eigenschaften vermutet, nicht geprüft
- ungewollter Vertragsabschluss
- Vertrag zu Makler
- ungeklärte Finanzierung

[www.weinviertelbusinessforum.at](http://www.weinviertelbusinessforum.at)



---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**  
WB

## Anbahnung

- **Anbot, Annahme = Vertrag**
  - grundbuchsfähige Urkunde nicht Voraussetzung
  - GrEST fällt an
  - Maklerentgelt fällt an
  - klagbare Verpflichtung
  - Makler-Vordruck hat Verpflichtung zum Ziel

[www.weinviertelbusinessforum.at](http://www.weinviertelbusinessforum.at)



---

---

---

---

---

---

---


---

**Live**  
WB

## Anbahnung

- **Vertrag mit Immobilienmakler**
  - Doppelmakler
  - entsteht mit Anfrage/erster Information
  - auch Erwerb durch Nahestehende umfasst
  - Makler schuldet Vermittlung
  - Informationspflichten nicht Hauptleistung

[www.weinviertelbusinessforum.at](http://www.weinviertelbusinessforum.at)



---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**  
WB

## Anbahnung

- Maklervordruck
- **Indikatives Angebot**
  - Annahmen konkret nennen
  - Kaufpreis konkret nennen
  - ev. Aussage zur Finanzierung
  - Ausschließlichkeit der Vertragsgespräche
  - Vorbehalt der Einigung über konkreten Vertragsinhalt
  - Vorbehalt, dass Maklerentgelt nur bei Eintragung in Grundbuch geschuldet – von Makler unterfertigen
  - Rechtsanwalt / Notar für dd-Prüfung, Vertragserrichtung, Abwicklung nennen
  - konkreter Zeitraum

Seriosität wichtiger als Maklerwünsche

[www.weinviertelbusinessforum.at](http://www.weinviertelbusinessforum.at)



---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**  
WB

## Anbahnung

### konkretes Angebot

- bereits rechtlich verbindlich
- Annahmen konkret nennen
- Kaufpreis konkret nennen (Ust)
- ev. Vorbehalt der Finanzierung
- konkreten Vertragsinhalt als Beilage
- Vorbehalt, dass Maklerentgelt nur bei Eintragung in Grundbuch geschuldet – von Makler unterfertigen
- Rechtsanwalt / Notar für dd-Prüfung, Vertragserrichtung, Abwicklung nennen
- konkrete Bindungsdauer

[www.weinviertelbusinessforum.at](http://www.weinviertelbusinessforum.at)



---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**  
SK

## Instrumente zur rechtlichen Absicherung von Immobilieninvestments

### Belastungs- und Veräußerungsverbot: Wirkungen

- a.) obligatorische Vereinbarung
- b.) dingliche Vereinbarung (Personenkreis § 364c ABGB)
- c.) Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsfälle

[www.weinviertelbusinessforum.at](http://www.weinviertelbusinessforum.at)



---

---

---

---

---

---

---


---

**Live**  
SK

## Instrumente zur rechtlichen Absicherung von Immobilieninvestments

- Vorkaufsrecht gemäß § 1072 ff ABGB
- Vorrangeinräumungserklärung/Rangvorbehalt
- Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung
- Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung
- pfandrechtliche Sicherstellung

[www.weinviertelbusinessforum.at](http://www.weinviertelbusinessforum.at)



---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**  
SK

## Instrumente zur rechtlichen Absicherung von Immobilieninvestments

- Aufbewahrungsfristen der Unterlagen für die Berechnung der Immobilienertragssteuer: Alle künftigen Anschaffungen gelten steuerrechtlich als Neuvermögen, bei Wiederveräußerung ist der Gewinn zu versteuern. Der Gewinn errechnet sich aus der Gegenüberstellung der Anschaffungskosten, Anschaffungsnebenkosten und der Kosten der Berechnung und Abfuhr der Immobilienertragssteuer einerseits sowie dem Verkaufspreis andererseits

[www.weinviertelbusinessforum.at](http://www.weinviertelbusinessforum.at)



---

---

---

---

---

---

---


---

**Live**  
SK

## Instrumente zur rechtlichen Absicherung von Immobilieninvestments

- Vereinbarung eines Fruchtgenussrechtes
- Vorbehaltsfruchtgenussrecht
- Regelung zur Nutzung der AfA für den Fruchtgenussberechtigten
- Publizitätswirksame, dokumentierte vertragliche Vereinbarung notwendig (Notariatsakt)
- tatsächliche Zahlung für Nutzung der AfA erforderlich

[www.weinviertelbusinessforum.at](http://www.weinviertelbusinessforum.at)



---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**  
CW

## Private oder betriebliche Immobilienfinanzierung

---

### Private und betriebliche Immobilienfinanzierung aus Sicht der Bank

- Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz
- Eigenmittelunterlegungen
- spekulative Immobilienfinanzierung
- Verbot der Einlagenrückgewähr



[www.weinviertelbusinessforum.at](http://www.weinviertelbusinessforum.at)

---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**  
CW

## Private oder betriebliche Immobilienfinanzierung?


---

### Wann kommt das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG) zur Anwendung?

- Hypothekarisch besicherte Kredite an Verbraucher und
- Verbraucherkredite, die dem Erwerb oder dem Erhalt von Eigentumsrechten an einer Immobilie dienen

**wesentliche Punkte:**

- umfassende Informations- und Aufklärungspflichten der Bank
- Beratungsdienstleistungen und indiv. Empfehlungen
- intensivere Kreditwürdigkeitsprüfung § 9 HIKrG



[www.weinviertelbusinessforum.at](http://www.weinviertelbusinessforum.at)

---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**  
CW

## Eigenmittelunterlegungen


---

**(bei mit Immobilien besicherten Krediten)**

- Mindestanforderung der anrechenbaren Eigenmittel ca. 10%
- Jeder Kredit (Risikoposition) ist mit Eigenmittel zu unterlegen
- Risikogewicht abhängig von der Nutzung der Immobilie sowie der Besicherung des Kredites

**Risikogewicht Beispiele:**

- Wohnimmobilie 35%
- Gewerbeimmobilie 50%
- Spekulative Immobilienfinanzierungen 150%



[www.weinviertelbusinessforum.at](http://www.weinviertelbusinessforum.at)

---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**  
CW

## spekulative Immobilienfinanzierungen


---

**Projektimmobilienfinanzierungen mit Gewinn- und Verkaufsabsicht**

**Ausnahmen:**

- keine Gewinnorientierung (z.B. geförderter Wohnbau)
- Vermietungsabsicht oder Eigennutzung
- Verkauf bereits mit mehr als 51% realisiert

www.weinviertelbusinessforum.at



---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**  
CW

## Einlagenrückgewähr - Share Deal

---

**Gesellschaften:**  
AG, GmbH, verdeckte GmbH (GmbH & Co KG)

**Beispiele für Auslösung einer verbotenen Einlagenrückgewähr:**

- Geschäfte zwischen Gesellschaft und Gesellschafter, die einem Drittvergleich nicht standhalten (z.B. zinsenlose Darlehen einer GmbH an den Gesellschafter)
- **Bestellung einer Sicherheit durch die GmbH für die Schuld eines Gesellschafters**

www.weinviertelbusinessforum.at



---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**

## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

---

*Notieren Sie sich gleich unseren nächsten Termin*

**am 22. November 2021**

*voraussichtlich: Autohaus Lauer Gänserndorf*

**Thema: Steuerreform ? - bzw. Alternative**

www.weinviertelbusinessforum.at



---

---

---

---

---

---

---

---

**Live**

## Weinviertler Business Forum

**Disclaimer:**  
Die Inhalte, die in dieser Veranstaltung behandelt wurden, stellen lediglich allgemeine Informationen dar und ersetzen keine individuelle Beratung. Die hier dargestellten Informationen wurden sorgfältig recherchiert. Die Vortragenden übernehmen aber keine Haftung für Schäden, welcher Art immer, aufgrund der Verwendung bzw. Weitergabe der hier angebotenen Informationen. Die Vortragenden übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

[www.weinviertelbusinessforum.at](http://www.weinviertelbusinessforum.at)



---

---

---

---

---

---

---

---