

Vorwort zur vierten Auflage

Vor dem Hintergrund geänderter weltwirtschaftlicher und europäischer Rahmenbedingungen hat die Investition in Immobilien besonders an Bedeutung gewonnen. Bedingt durch volkswirtschaftliche Verwerfungen und Unsicherheiten – sowohl was die Aktien- und Anleihemärkte betrifft als auch vor dem Hintergrund einer anhaltenden Krise der europäischen Staatshaushalte und des Bankensektors sowie aufgrund des Brexit-Votums in Großbritannien – hat die Immobilie als klassischer Sachwert in manchen Regionen und Lagen auffallend an Attraktivität gewonnen. Die Betonung liegt aber auf „manchen Regionen und Lagen“. Denn während der US-amerikanische Immobilienmarkt im Rahmen der Subprime-Krise der Auslöser der weltwirtschaftlichen Verwerfungen war, boomten die Immobilienmärkte in den gereiften und gefestigten Volkswirtschaften Europas, wie vor allem Deutschland, aber auch in Österreich. Wie sich der englische Immobilienmarkt vor dem Hintergrund eines Brexit-Szenarios entwickeln wird, bleibt abzuwarten.

Somit kommt man wieder zum altbewährten Immobilienselektionsprinzip „Lage, Lage, Lage“ zurück. Im globalen Kontext jedoch erfordert dies erstens die Lage in der richtigen Volkswirtschaft.

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, und das betrifft neben London und Paris immer häufiger auch deutsche Metropolen und nicht zuletzt Wien. Was London betrifft, steht seit der Brexit-Abstimmung dahinter jedoch ein Fragezeichen.

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. Immer wichtiger wird diesbezüglich jedoch die infrastrukturelle Anbindung.

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

Vorwort zur vierten Auflage

Sicherheitsaspekt der Vermögenserhaltung eine wesentliche Rolle, nicht zuletzt vor dem Hintergrund aufgeblähter Geldmengen.

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

Denn ein Immobilieninvestment in unterschiedlicher Rechtsform kann unterschiedliche steuerliche Auswirkungen nach sich ziehen. Aus steuerlicher Perspektive nicht minder entscheidend sind die adäquate Finanzierungsstruktur des Immobilieninvestments, wie ausländische Immobilieninvestitionen besteuert werden, und die steueroptimale Übertragung von Immobilien.

Diesen und einer Vielzahl weiterer steuerlicher Themenstellungen widmet sich das vorliegende Werk. Es soll einen Überblick über die wichtigsten nationalen und internationalen steuerlichen Aspekte, die in der Praxis der Immobilieninvestitionen zu beachten sind, geben. Dabei wird nicht nur auf Investitionen von natürlichen Personen, sondern auch auf Immobilieninvestitionen durch Kapitalgesellschaften, Investmentfonds und Privatstiftungen eingegangen. Die steuerlichen Auswirkungen von Investitionen in in- und ausländische Immobilieninvestmentfonds runden die Darstellung ab.

Das Immobiliensteuerrecht gilt als besonders komplexe und derzeit im Wandel begriffene Rechtsmaterie. Durch das Steuerreformgesetz 2015/2016, das Abgabenänderungsgesetz 2015, die Grundstückswert- und die Grundanteilsverordnung ist im österreichischen Immobiliensteuerrecht kein Stein auf dem anderen geblieben. Den jüngsten steuerlichen Neuerungen wurde daher breiter Raum gewidmet.

Wie die dritte Auflage versteht sich dieses Buch auch in vierter Auflage als Teil der Reihe der praxisrelevanten Aufarbeitung des österreichischen Steuerrechts.

Wien, im Juli 2016

WP/StB Dr. Peter Haunold
WP/StB Mag. Herbert Kovar
StB Univ.-Prof. MMag. Dr. Josef Schuch
StB MMag. Ronald Wahrlich