

„Fix & Flip“ – rechtliche Stolperfallen

BEITRAG. Das vor allem in den USA beliebte Geschäftsmodell von Ankauf, Aufwertung und raschem Verkauf renovierungsbedürftiger Immobilien wird vermehrt auch in Österreich als scheinbar renditeträchtige Geldanlage diskutiert. Der Beitrag zeigt nach österreichischer Rechtslage zu beachtende Gesichtspunkte auf. [immolex 2021/127](#)



Mag. **Gregor Sandner** ist RAA der Kanzlei WMWP Rechtsanwälte GmbH und Doktoratsstudent der Universität Wien, E-Mail: gregor.sandner@actlegal-wmwp.com.

A. Einleitung

Das seit Jahren anhaltend niedrige Zinsniveau¹⁾ und die mitunter durch die COVID-19-Krise ausgelöste Inflationsfurcht machen Immobilien zum begehrten Anlagegut.²⁾ In diesem Umfeld zieht unter Privatanlegern immer häufiger der Begriff „Fix & Flip“ seine Kreise. Unter dem vor allem in den USA verbreiteten Begriff wird ein Geschäftsmodell verstanden, wonach Immobilien³⁾ zu einem möglichst günstigen Preis gekauft, kurzfristig saniert („Fix“) und mit Gewinn weiterverkauft („Flip“) werden. Die weite Verbreitung in den USA ist nicht zuletzt auf das rechtliche Umfeld zurückzuführen, so sind Finanzierungen weniger reguliert, vor allem aber niedrige Kaufnebenkosten – etwa das Fehlen einer Grunderwerbsteuer – begünstigen das Geschäftsmodell. Trotz der Unterschiede zum europäischen Markt gewinnt das „Fix & Flip“ auch hier an allgemeiner Bekanntheit.

Im Grunde handelt es sich auf den ersten Blick um einen gewöhnlichen Immobilienerwerb mit anschließender Veräußerung. Die Besonderheit liegt darin, dass die Zeitspanne zwischen Erwerb und Veräußerung im Idealfall mit wenigen Monaten sehr kurz ist und bereits vor Ankauf die Verkaufsabsicht manifestiert ist. Darin liegt auch der wesentliche Unterschied zum klassischen Immobilieninvestment nach der „Buy and Hold“-Strategie, wonach eine Immobilie zur langfristigen Generierung von Mieteinnahmen erworben wird.

Die Methode des „Fix & Flip“ wird von Befürwortern vor allem als Möglichkeit schnellen Aufbaus von Kapital (auch) durch Privatpersonen gesehen. Das so erklärte Geschäftsmodell mutet simpel an: Eine günstige, sanierungsbedürftige Immobilie wird – kreditfinanziert – erworben, renoviert und mit Gewinn veräußert. Tatsächlich sind dabei aber einige rechtliche Stolperfallen zu beachten, die im Folgenden aufgezeigt werden sollen.⁴⁾

B. Erwerb

1. Grunderwerbsteuer

Zu den beim Kauf zu berücksichtigenden Kaufnebenkosten zählt mitunter die Grunderwerbsteuer, die sich gem § 4 Abs 1 GrEStG nach dem Wert der Gegenleistung – in der Regel dem Kaufpreis –, mindestens aber nach dem Grundstückswert berechnet. Ziel bei „Fix & Flip“ ist der Ankauf der Immobilie zu einem Preis, der unter dem Wert der Immobilie liegt. Gerade dies kann bei der Grunderwerbsteuerbe-

rechnung zu einer in der Praxis vielfach unterlaufenden „Ungenauigkeit“ führen.

Bei der Kalkulation und Berechnung der Steuer ist besonders auf die Bemessungsgrundlage zu achten.

Ist der Grundstückswert höher als der Kaufpreis, ist ersterer als Mindestbemessungsgrundlage heranzuziehen. Der Grundstückswert kann durch eine von drei gleichwertigen Ermittlungsmethoden (Pauschalwertmodell; Immobilienpreisspiegel; Nachweis geringeren gemeinen Werts)⁵⁾ ermittelt werden. Bei einem besonders günstigen Kauf unter Wert kann es sein, dass der Kaufpreis unter der üblicherweise zunächst herangezogenen Pauschalwertberechnung liegt.⁶⁾ Die Verwendung des Immobilienpreisspiegels ist hier problematisch, da er nur angewendet werden darf, wenn das Grundstück die dem Immobilienpreisspiegel für die Bewertung eines gleichartigen Grundstückes zugrunde liegenden Annahmen erfüllt,⁷⁾ was bei stark sanierungsbedürftigen Immobilien fraglich sein dürfte. Im Ergebnis würde dieser aber ohnehin zu einer nicht gewünschten zu hohen Bewertung führen, da es sich bei seinen Daten um nach Größe, Baujahr und politischen Bezirken ermittelten Durchschnittswerten handelt. Besonders sanierungsbedürftige Immobilien werden regelmäßig unter dem Durchschnittswert liegen.

¹⁾ Zur Kreditentwicklung ua von Wohnbalkrediten siehe www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/zinssaeetze-und-wechselkurse (abgerufen am 22. 2. 2021).

²⁾ Siehe etwa www.diepresse.com/5939003/immobilienpreise-legten-2020-kraftig-zu (abgerufen am 22. 2. 2021).

³⁾ Die Methode kann im Grunde auf alle Güter angewendet werden, hat aber in Bezug auf Immobilien in den USA eine besondere Bedeutung erlangt. So wurde kreditfinanziertes privates „house flipping“ mitunter verantwortlich für die Immobilienblase in den USA 2007 gemacht, siehe dazu etwa www.faz.net/aktuell/finanzen/finanzmarkt/neue-spekulationswelle-auf-amerikas-haeusermarkt-15605104.html (abgerufen am 22. 2. 2021).

⁴⁾ In diesem Beitrag können nicht alle mit derartigen Liegenschaftsgeschäften zu beachtenden Themen dargestellt werden.

⁵⁾ § 4 Abs 1 GrEStG.

⁶⁾ Bei Geschäften zwischen Fremden wird idR davon auszugehen sein, dass die Gegenleistung höher als der Grundstückswert ist. Dies ist aber nicht zwingend und gerade bei Erwerb „heruntergekommener“ Immobilien in aber sehr guter Lage durchaus möglich.

⁷⁾ § 3 Abs 1 Verordnung des Bundesministers für Finanzen betreffend Festlegung der Ermittlung des Grundstückswertes (Grundstückswertverordnung – GrWV), BGBl II 2015/442 idF BGBl II 2019/291.

Denkbar wäre noch der Nachweis eines geringeren gemeinen Werts⁸⁾ der Immobilie. Dies kann etwa durch Vorlage eines Schätzgutachtens, welches jedoch zusätzliche Kosten erzeugt, erfolgen. Auch die Darlegung eines Kaufpreises von vergleichbaren Immobilien wäre möglich, wobei die Schwierigkeit in der Vergleichbarkeit liegt. Naheliegender ist die ebenfalls vom Finanzamt akzeptierte Vorlage der durch das finanzierende Kreditinstitut im Zuge der Kreditierung erfolgten Liegenschaftsbewertung. Dies wird aber vielfach daran scheitern, dass Kreditinstitute die Offenlegung tunlichst vermeiden.

2. Eintragungsgebühr

Auch bei der Eintragungsgebühr (1,1%) ist die Bemessungsgrundlage nicht per se der gezahlte Kaufpreis, sondern der Wert des Eigentumsrechts, der grundsätzlich durch den Preis bestimmt wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre, sohin der gemeine Wert nach § 10 Abs 2 BewG 1955. Ob tatsächlich zu diesem Preis oder etwa aufgrund besonderen Verhandlungsgeschicks oder anderer besonderer Umstände darunter gekauft wurde, ist hingegen nicht entscheidend.

Unter gezielter Anwendung der Bestimmung des § 22 GBG kann die Belastung durch die Eintragungsgebühr verhindert werden. Grundsätzlich gilt nach § 21 GBG der Grundsatz, dass Eintragungen nur gegen denjenigen zulässig sind, der zum Zeitpunkt des Ansuchens als Eigentümer im Grundbuch aufscheint oder zumindest gleichzeitig als solcher einverleibt oder vorgemerkt wird. Wird die Liegenschaft auf mehrere Personen nacheinander – ohne grundbücherliche Durchführung – übertragen, kann der letzte Erwerber die bücherliche Übertragung unter Nachweis seiner Vormänner unmittelbar auf seine Person beantragen.

Der (Letzt-)Käufer der sanierten Immobilie kann somit sein Eigentum im Grundbuch eintragen lassen, obwohl sein unmittelbarer Vormann, der die Immobilie zur Aufwertung und Verwertung angekauft hat, dort nicht aufscheint. Dazu muss aber eine geschlossene Kette von Übertragungsakten vorliegen, was dann der Fall ist, wenn der Rechtserwerb sämtlicher Zwischenerwerber bis zum unmittelbaren Vormann durch einverleibungsfähige Urkunden nachgewiesen ist.⁹⁾

Praxistipp

Durch gezielte Anwendung der Bestimmung kann die Kostenbelastung gedrückt werden. Der Vorgang sollte angesichts der kurzen Haltedauer der Immobilie durch Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung nach § 53 GBG entsprechend gesichert werden. Besonderes Augenmerk ist auch auf die Finanzierungsmodalitäten zu legen. In der Regel wird eine hypothekarische Sicherstellung mit der Bedingung der Verbücherung des Kaufvertrags von der Bank gefordert. Auch die Auswirkung der mangelnden grundbücherlichen Einverleibung auf verwaltungsrechtliche (Baubewilligung) und zivilrechtliche (zustimmungspflichtige Veränderungen) Schritte ist vorab zu analysieren.

C. Renovierung

Kaufgegenstand ist in der Regel, zumindest als „Einstieg“ aufgrund der leichteren finanziellen und handwerklichen Über-

schaubarkeit, eine Wohnung. Bei der Sanierung herrscht weitläufig der Irrglaube, dass mit dem erworbenen Eigentum frei umgegangen werden kann. Zwar kann nach § 354 ABGB über die in seinem Eigentum stehenden Sachen nach Belieben verfügt werden, dies aber nur, soweit nicht durch andere Bestimmungen Beschränkungen bestehen.

1. Eigentümerstruktur

Wird eine Wohnung gekauft, ist zunächst entscheidend, ob für die Liegenschaft Wohnungseigentum begründet ist oder es sich gar um schlichtes Miteigentum nach §§ 361, 825 ff ABGB handelt.

Bei schlichtem Miteigentum ist eine entsprechende Sanierung und anschließende Verwertung der Wohnung nur bei Vorliegen einer – zweckmäßigerweise im Grundbuch einverleibten – Nutzungsvereinbarung möglich. Die Benutzungsregelung muss durch alle Miteigentümer der Liegenschaft einstimmig getroffen werden. Es ist hier größte Vorsicht geboten und vor dem Kauf sicherzustellen, ob bei schlichtem Miteigentum eine solche Vereinbarung besteht und was deren konkreter Inhalt ist. Ist die Nutzungsvereinbarung etwa nicht im Grundbuch eingetragen, besteht zudem die Gefahr, dass sich die Miteigentümer aufgrund der Rechtsnachfolge nicht daran gebunden fühlen. Der Käufer muss dann für sich selbst eine entsprechende Benützungsbewilligung mit allen Miteigentümern schließen. Nur über den „ideelle Anteil“ an der Liegenschaft kann grundsätzlich ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer verfügt werden, dieser also verkauft werden. Ist eine Benutzungsvereinbarung im Grundbuch einverleibt, so kann das Nutzungsrecht, das mit dem Miteigentum aufgrund der Benützungvereinbarung untrennbar verbunden ist, verkauft werden.

Ist für die Wohnung Wohnungseigentum¹⁰⁾ begründet, so hat jeder als ausschließlicher Nutzungsberechtigter das Recht, Veränderungen am eigenen Objekt bei eigener Kostentragung vorzunehmen. In § 16 WEG 2002 sind jene gesetzlichen Voraussetzungen bestimmt, unter denen beabsichtigte Änderungen, auch Widmungsänderungen fallen darunter, genehmigungsfähig sind. Aus der Bestimmung lässt sich jedoch kein unmittelbarer Anspruch auf Durchführung dieser Änderungen ableiten.¹¹⁾

Es fehlt eine gesetzliche Regelung, wann eine Änderung überhaupt genehmigungspflichtig ist, also wann die Genehmigung der anderen Miteigentümer zwingend eingeholt werden muss und ist eine Orientierung an der Judikatur notwendig. Nicht genehmigungsbedürftig sind bagatellhafte Umgestaltungen¹²⁾ wie das Einschlagen von Nägeln und das Anbohren der Wände innerhalb der Wohnung,¹³⁾ Maler-, Tapezier-, Verflie-

⁸⁾ Wobei zu beachten ist, dass der gemeine Wert hier nicht der eventuell noch niedrigere Kaufpreis (Verkehrswert) sein muss. Siehe dazu die Info des BMF v 13. 5. 2016, BMF-010206/0058-VI/5/2016 unter 3.15, in der klar gestellt wurde, dass nicht der Verkehrswert, sondern der gemeine Wert nach § 10 Abs 2 und 3 BewG 1955 nachgewiesen werden kann.

⁹⁾ RIS-Justiz RS0060710; RS0060662.

¹⁰⁾ Nach WEG 2002 BGBl I 2002/70 idF BGBl I 2020/81.

¹¹⁾ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II²³ § 16 WEG Rz 10; 5 Ob 7/13k immolex 2014/14 (Prader) = MietSlg 65.096.

¹²⁾ 5 Ob 402/97 MietSlg 49.500.

¹³⁾ 5 Ob 50/02t immolex 2003/27 = MietSlg 54.454.

sungs- und Fußbodenbelegarbeiten. Auch die Entfernung von nicht tragenden Innenwänden¹⁴⁾ sowie generell alle Änderungen, die bereits vorweg Zustimmung der Miteigentümer gefunden haben,¹⁵⁾ sind unproblematisch.

Genehmigungspflichtig hingegen sind alle Maßnahmen, bei denen eine erhebliche Beeinträchtigung der schutzwürdigen Interessen anderer WEer denkbar erscheint.¹⁶⁾ Das sind etwa das Anbringen einer Satellitenantenne oder Klimaanlage am Dach oder Außenfassade, der Einbau optisch anderer Fenster, die Zusammenlegung zweier Wohnungen, die Verwendung einer Wohnung als Arztpraxis, die optische Umgestaltung eines Balkons und vieles mehr.

Bei solchen Maßnahmen besteht die Pflicht zur Einholung der Zustimmung aller übrigen WEer, die zwar mündlich, sogar konkludent,¹⁷⁾ bestenfalls aber schriftlich erfolgen kann. Im Wohnungseigentumsvertrag finden sich in der Regel Vorwegzustimmungen zu bestimmten Maßnahmen. Bei Nichtzustimmung besteht noch die zeitintensive Möglichkeit, die Ersetzung der Zustimmung im außerstreitigen Rechtsweg zu beantragen.¹⁸⁾

Eine genaue Auseinandersetzung mit der Eigentümerstruktur der Liegenschaft und den Nutzungsrechten ist daher unabdingbar, um im Zuge der Renovierung unliebsame Überraschungen zu vermeiden. Viele Wohnungskäufer kennen den (ihren) Wohnungseigentumsvertrag nicht einmal.

2. Baubewilligung

Unabhängig von der Zustimmung durch die Miteigentümer ist die Einholung entsprechender baubehördlicher Genehmigungen erforderlich. Aufgrund der bundesländerverschiedenen baurechtlichen Regelungen bzw der verstreuten rechtlichen Rahmenbedingungen durch Flächenwidmungs- und Bauungspläne ist die Situation im Einzelfall allenfalls mit der zuständigen Baubehörde abzuklären. Das Thema ist aber keinesfalls – wie oft in der Praxis beobachtet – stiefmütterlich zu behandeln.

Der Raumwidmung ist besondere Beachtung zu geben, diese darf weder der übergeordneten Flächenwidmung noch dem Bebauungsplan widersprechen.

Unter der Raumwidmung wird die baubehördliche Raumnutzung der einzelnen Einheiten im Gebäude (etwa Wohnraum, Büro, Geschäftsraum etc) verstanden. Davon zu unterscheiden sind die Flächenwidmung und der Bebauungsplan, in denen für jedes Grundstück die Nutzungsart (etwa Wohngebiet, Bauland, Grünland etc) und zulässige Bebaubarkeit festgelegt wird. Die Regelungen stehen aber insofern in Zusammenhang, als die Raumwidmung nicht der übergeordneten Nutzungsart widersprechen darf.

Änderungen der Raumwidmung bedürfen mitunter bereits der Baubewilligung. Wird bspw ein Objekt erworben, das bislang als Büro gewidmet war, dieses aber für Wohnzwecke saniert, bedarf es nach den Bauvorschriften in Wien¹⁹⁾ mittels Baubewilligung einer Änderung der Raumwidmung,²⁰⁾ um die es sich handelt, wenn das Objekt regelmäßig und ausschließlich in einer anderen Weise verwendet wird, als es der vorliegenden Widmung entspricht. Eine bloße Anzeige bei der zuständigen Behörde²¹⁾ reicht nicht aus.²²⁾ Bei fehlender Baubewilligung drohen behördliche Änderungsaufträge und Geldstrafen.²³⁾

Unter der Raumwidmung wird die baubehördliche Raumnutzung der einzelnen Einheiten im Gebäude (etwa Wohnraum, Büro, Geschäftsraum etc) verstanden. Davon zu unterscheiden sind die Flächenwidmung und der

Hinweis

Die Raumwidmungsänderung von Büro in eine Wohnung bedarf zudem einer Zustimmung der Miteigentümer der Liegenschaft, weil deren schutzwürdige Interessen betroffen sein können.²⁴⁾

D. Veräußerung

1. Einkommensbesteuerung

Grundsätzlich unterliegen Gewinne aus der Immobilienveräußerung der Einkommensteuer.

Handelt es sich dabei um eine private Grundstücksveräußerung, ist bei Nichtvorliegen eines Ausnahmetatbestands²⁵⁾ ein 30%-iger Steuersatz auf den Gewinn anzuwenden. Die Steuer wird üblicherweise im Rahmen des Verkaufs vom begleitenden Rechtsvertreter berechnet und als Immobilienertragsteuer an das Finanzamt abgeführt. Die auf diesem Wege besteuerten Immobilieneinkünfte finden bei der weiteren Einkommensteuer keine Berücksichtigung.²⁶⁾ Werden die Einkünfte hingegen aus einem gewerblichen Grundstücksverkauf erzielt, sind sie im Rahmen der Einkommensteueranlagung mit dem Tarifsteuersatz²⁷⁾ zu besteuern.

Der „Fix & Flip“-Veräußerungsvorgang ist bereits ex ante nur schwer mit einer privaten Grundstücksveräußerung vereinbar.

Es stellt sich daher die Frage, ob bei „Fix & Flip“ eine private Vermögensverwaltung, bei der die laufende Fruchtziehung im Vordergrund steht, oder eine Vermögensverwertung als betriebliche Tätigkeit durch Ausnutzung substantieller Vermögenswerte vorliegt. Auf die Steuerlast hat dies einen entscheidenden Einfluss.

¹⁴⁾ 4 Ob 109/11z wobl 1999/37 (Call) = MietSlg 50.575, ohne dabei jedoch gemeinsame Versorgungsleitungen wie Strom oder Wasser zu beeinflussen.

¹⁵⁾ 5 Ob 380/97m MietSlg 49.498; 4 Ob 109/11z immolex 2012/27 (Cerha) = MietSlg 63.068.

¹⁶⁾ 5 Ob 128/02p; 5 Ob 86/03p immolex 2003/167 = MietSlg 55.520.

¹⁷⁾ 5 Ob 128/02p, eine konkludente Zustimmung der übrigen Miteigentümer zu einer geplanten Änderung ist möglich, sofern dem betreffenden Wohnungseigentümer das Untersagungsrecht bekannt war.

¹⁸⁾ Siehe § 52 Abs 1 Z 2 WEG 2002.

¹⁹⁾ § 60 Abs 1 lit c Wr BauO.

²⁰⁾ Baubewilligungspflichtig sind Änderungen der Raumwidmung ebenfalls in Kärnten, Salzburg, der Steiermark, Tirol und Vorarlberg; einer bloßen Anzeigepflicht unterliegen diese im Burgenland, in Niederösterreich und Oberösterreich.

²¹⁾ Für Wien ist diese gem § 132 Abs 1 Wr BauO der Magistrat (MA 37).

²²⁾ Vgl § 62 Abs 1 Z 4 Wr BauO.

²³⁾ Gem § 135 Abs 1 Wr BauO bis zu € 50.000,-.

²⁴⁾ 5 Ob 226/98s; in der E 5 Ob 83/11h hat der OGH festgestellt, dass die Widmungsänderung von „Geschäft“ zu „Wohnung“ grundsätzlich zulässig ist und die Miteigentümer ihre Zustimmung somit nicht verweigern dürfen.

²⁵⁾ Siehe § 30 Abs 2 Z 1 EStG 1988 „Hauptwohnsitzbefreiung“ und § 30 Abs 2 Z 2 EStG 1988 „Herstellerebefreiung“.

²⁶⁾ Sog Endbesteuerungswirkung.

²⁷⁾ Stufentarif nach § 33 Abs 1 EStG 1988, aktuell bis zu 55%.

Nach § 23 Z 1 EStG 1988 sind Einkünfte aus Gewerbebetrieb solche aus einer selbständigen, nachhaltigen Betätigung, die mit Gewinnabsicht unternommen wird und sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt. Gewerbliche Tätigkeit wird dabei dann angenommen, wenn die Tätigkeit nach Art und Umfang das Ausmaß überschreitet, das üblicherweise mit der Verwaltung eigenen Vermögens verbunden ist.²⁸⁾ Voraussetzung für gewerblichen Grundstückshandel ist die Veräußerung auf planmäßige Art und Weise,²⁹⁾ was nach dem objektiven Gesamtbild des jeweiligen Falls zu beurteilen ist.³⁰⁾

Bedacht zu nehmen ist dabei auch auf den Zeitraum zwischen Erwerbs- und Veräußerungsvorgang, weil der Erwerb mit der Absicht des kurzfristigen Verkaufs für eine gewerbliche Tätigkeit spricht.³¹⁾ Besonders der Umstand, dass bereits bei Ankauf der Immobilie eine Verkaufsabsicht besteht, spricht für gewerbsmäßiges Handeln.³²⁾ Voraussetzung ist weiters, dass die Tätigkeit nachhaltig ausgeübt wird, was vor allem bei Wiederholungsabsicht angenommen wird, Gewerbsmäßigkeit kann aber auch bereits bei einem einzigen Geschäft vorliegend sein.

Im Detail ist die Abgrenzung schwierig und der Übergang fließend;³³⁾ ein kurzer Zeitraum zwischen An- und Verkauf, kurzfristige Fremdfinanzierung, Nichtvermietung und planmäßiger Verkauf nach wertsteigernder Sanierung sprechen aber klar für die gewerbliche Tätigkeit.

Die Wirkungen des Vorliegens eines gewerblichen Grundstücksverkaufs beschränken sich nicht auf den einkommensteuerlichen Aspekt.³⁴⁾ So löst ein gewerblicher Grundstücksverkauf regelmäßig eine Beitragspflicht in der gesetzlichen Sozialversicherung aus. Erfolgt der Verkauf gewerbsmäßig nach § 1 Abs 2 GewO 1994,³⁵⁾ was bei einem typischen „Fix & Flip“ Modell in der Regel vorliegen wird, ist zudem eine Konzession als Immobilientreuhänder³⁶⁾ erforderlich. Für dieses reglementierte Gewerbe bedarf es eines Befähigungsnachweises.³⁷⁾

2. Gewährleistung

Besonders hervorzuheben ist der risikoerhöhende Umstand, dass ein – bei privaten Immobilienverkäufen üblicher – Gewährleistungsausschluss gegenüber Konsumenten nach § 9 Abs 1 KSchG nicht wirksam ist. Nicht nur für eigene mangelhafte Ausführung der Renovierungsarbeiten – insb bei starken Eingriffen in die Bausubstanz (Statik, Elektrik, Sanitär etc) können Folgeschäden und deren Behebung enorm sein – auch für beim eigenen Ankauf übersehene Mängel³⁸⁾ kann damit im Worst-Case-Szenario die Haftung schlagend werden.

Praxistipp

Es empfiehlt sich daher vor Erwerb eine rechtliche und steuerliche Planung, um – je nach Ziel – nicht in den gewerblichen Bereich zu fallen oder die richtige Rechtsform zur Entkoppelung des Risikos und der Steueroptimierung vorzubereiten. Bereits bei einmaligem Verkauf ist das Risiko, in die gewerbliche Tätigkeit zu fallen, hoch. Hier bedarf es des Aufbaus einer entsprechenden Argumentationsbasis gegenüber dem Finanzamt. Bei gewerblicher Tätigkeit und geplantem Wachstum kann sich die steuergünstige Thesaurierung der Gewinne in einer GmbH, allenfalls eine Holdingstruktur, anbieten.

Schlussstrich

„Fix & Flip“ wird Privatpersonen vielfach als schnelle Möglichkeit, mit wenig Eigenkapitalaufwand Gewinne zu generieren, dargestellt. Das Modell birgt aber gerade bei dieser Herangehensweise ein enormes Risikopotenzial, da es sich nach österreichischer Rechtslage nur schwer mit privaten Grundstücksveräußerungen vereinbaren lässt und dies nicht nur steuerliche, sondern auch gewährleistungsrechtliche Auswirkungen hat. Daneben bedarf es entsprechender Berücksichtigung vor allem wohn- und verwaltungsrechtlicher Bestimmungen.

²⁸⁾ VwGH 99/15/0155.

²⁹⁾ VwGH 2001/15/0159 und 95/14/0161.

³⁰⁾ VwGH 2001/15/0159.

³¹⁾ Vgl VwGH 94/15/0171.

³²⁾ Gewerblicher Grundstückshandel kann allerdings auch dann vorliegen, wenn der planmäßige Abverkauf der Immobilien erst aufgrund eines später gefassten Willensentschlusses umgesetzt wird, vgl VwGH 2001/15/0159.

³³⁾ Rechtssicherer ist die Beurteilung in Deutschland, wo nach der Drei-Objekt-Grenze von einem gewerblichen Grundstückshandel ausgegangen werden kann, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen Erwerb und Verkauf mindestens vier Immobilien veräußert werden. Als enger zeitlicher Zusammenhang wird dabei von fünf Jahren ausgegangen, siehe BFH 18. 9. 1991, XI R 23/90 BStBl II 1992, 135.

³⁴⁾ Der freilich auch in der – vorteilhaften – steuerlichen Berücksichtigung von betrieblichen Aufwendungen liegt.

³⁵⁾ Gewerbsmäßigkeit nach der GewO 1994 liegt bei selbstständiger, regelmäßiger (wobei entsprechende Absicht maßgeblich ist) und in Ertragszielungsabsicht betriebener Tätigkeit vor.

³⁶⁾ Siehe § 117 GewO 1994; je nach konkreter Vorgehensweise kann eine Konzession als Bauträger oder gar Makler notwendig sein.

³⁷⁾ Siehe Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit über die Zugangsvoraussetzungen für das reglementierte Gewerbe der Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger) – Immobilientreuhänder-Verordnung BGBl II 2003/58 iVm § 18 Abs 1 GewO 1994.

³⁸⁾ Zumal aufgrund der vorliegenden eigenen Unternehmereigenschaft ein Gewährleistungsausschluss des Vorverkäufers wirksam vereinbart werden kann.