



Kooperative Wege
...zum klimafitten
Zinshaus

STEUER, RECHT & FINANZIERUNG

AP3/3.2

Steuerliche Grundlagen und rechtliche Essentials

Erstellt von:

realitylab gmbh > DIⁱⁿ Petra Hendrich

baukult ZT GmbH > Arch. DIⁱⁿ Regina M. Lettner

Initiative gemeinsam Bauen & Wohnen > Mag.^a Arch. Constance Weiser,

DIⁱⁿ Sonja Stepanek, Mag.^a Gudrun Pollack, DIⁱⁿ Beatrix Vogler-Kautz

INFINA Credit Broker GmbH > Erika Kindermann

M2S Rechtsanwälte GmbH > Dr.ⁱⁿ Manuela Maurer-Kollenz

Wien, am 31.07.2024



Warum dieses Glossar?

ZxB – Zinshaus x Baugruppe hat nun ein Jahr Forschung erlebt. Dabei ist durch die Aktivierung und zahlreiche Gespräche mit Zinshauseigentümer:innen, Mieter:innen und Baugruppeninteressierten sichtbar geworden, dass immer wieder gleiche/ähnliche Fragen auftauchen. Auch die Zusammenhänge im Tun und die rechtlichen, technischen, finanziellen oder steuerlichen Notwendigkeiten sind ähnlich bzw. wiederholen sich.

Welche Vor- oder Nachteile habe ich bei Generalmiete? Was ist Baurecht und geht das im Zinshaus? Wie kann eine Finanzierung mit Baugruppeninteressierten gelingen? Was können Mieter:innen beitragen, um ein Haus zu sanieren? Was ist Contracting? Welche Förderungen gibt es? ... u. u. u.

Mit der in diesem Glossar nun vorliegenden Erläuterung bzw. der erstellten Dokumentation rechtlicher und steuerlicher Grundlagen und den Essentials fassen wir die Themen des ersten Forschungsjahres zusammen. Es entsteht einerseits ein Bild der Zusammenhänge und Komplexität und andererseits der tatsächlich enormen Möglichkeiten, die im „gemeinsamen“ Dekarbonisieren und (Be-)Wohnen liegen.

Das hier Erarbeitete bildet daher die Grundlage für die zu treffenden Entscheidungen, die darauf aufbauenden Rechts- und Finanzierungsmodelle bzw. die weiterführenden Gespräche mit allen relevanten Stakeholder:innen, Mieter:innen, Baugruppeninteressierten, Banken, Politik, Anrainer:innen, Planungskonsulentinnen und -konsulenten, Behörden, Stiftungen oder auch Anleger:innen.

Wir zeigen nach den kurzen Erklärungen des Begriffs die jeweiligen Vor- und Nachteile für div. Stakeholder:innen auf und erläutern in zahlreichen Beispielen, wie es bei ZxB funktionieren könnte. In den weiterführenden Links können Themen vertieft nachgelesen werden.

Da die Vor- und Nachteile möglicher Modelle nicht immer für alle Stakeholder:innen gelten, haben wir zum besseren Verständnis Kürzel eingeführt: A für Anleger:innen, Z für Zinshauseigentümer:innen, B für Baugruppe und M für Mieter:in. Auch ist der Schwerpunkt der Fragebeantwortung bezogen auf österreichisches Recht.

Wir erheben mit diesem Glossar keinen Anspruch auf Vollständigkeit, wünschen aber viel Spaß beim Visionisieren der Möglichkeiten,

Ihr ZxB-Team

Zahlreiche Begriffserläuterungen und div. Informationen finden Sie auch unter folgendem Link:
<https://www.oesterreich.gv.at/lexicon.html?selection>



Firmenkurzbeschreibung

realitylab

Realitylab schafft durch professionelle Prozessbegleitung gute Nachbarschaften und sinnvolle Gemeinschaftseinrichtungen im Wohnbau. Der Fokus liegt dabei auf Selbstorganisation und Gemeinschaftsbildung in Baugruppen und nachhaltigen Ressourcengemeinschaften, dazu werden zeitgemäße Werkzeuge und auch Skills für Moderation und Konfliktbewältigung eingesetzt. Die Gebäude-, Quartiers- und Stadtentwicklung von realitylab baut auf Partizipation, Diversität und Gemeinschaft.

<https://realitylab.at>

baukult ZT GmbH

Die baukult ZT GmbH ist ein Architekturbüro, das mit innovativen Dachzubauten in Holz-System-Bauweise Spezialist für klimaschonendes Bauen und Sanieren im Bestand ist. Kundinnen und Kunden schätzen die intrinsische Gemeinwohlorientierung sowie umfassende Expertise bei komplexen Wohnungseigentums- und Parifizierungsthemen.

<https://www.baukult.at>, <https://www.parifizieren.at>, <https://zinshaus2040.at>

Initiative GEMEINSAM Bauen und Wohnen

Die Initiative GEMEINSAM Bauen & Wohnen vertritt die Interessen gemeinschaftlicher Wohnprojekte und Baugruppen gegenüber Politik und Verwaltung in Österreich. Sie widmet sich der Verbreitung des gemeinschaftlichen Wohnens. Sie ist die Wissensplattform sowie Treffpunkt und Vernetzungsort für Baugemeinschafts-Interessierte.

<https://www.inigbw.org>

INFINA Credit Broker GmbH – Erika Kindermann

Erika Kindermann ist Beraterin für Immobilienfinanzierungen in Österreich mit umfangreicher und mehrjähriger Erfahrung in der Strukturierung und Abwicklung von Wohnbau-Finanzierungen. Ihre Aufgabe im Projekt ist die Entwicklung von innovativen Finanzierungsmethoden und Zwischenfinanzierungslösungen sowie von neuen Förderansätzen.

<https://www.infina.at>

M2S Rechtsanwälte GmbH – Manuela Maurer-Kollenz

Manuela Maurer-Kollenz ist seit 1996 Anwältin und seit vielen Jahren fast ausschließlich im Immobilienbereich tätig. Sie ist zuständig für die rechtliche Begleitung des Projektes. Ihre Aufgabe ist es, die immobilienrechtlichen Rahmenbedingungen darzustellen, Hürden aufzuzeigen und die rechtliche Umsetzung der erarbeiteten Wege zu gewährleisten.

<https://www.m2s.at>

FAQs

1.1.	Baugruppe	5
1.2.	Baurecht	6
1.3.	Bauvereinigung (Bauträgerin), gemeinnützig	7
1.4.	Belastungs- und Veräußerungsverbot	8
1.5.	Contracting	9
1.6.	Crowdfunding	10
1.7.	Direktkredit (Qualifizierte Nachrangdarlehen)	11
1.8.	Einkommensteuer	12
1.9.	Einzelmiete	13
1.10.	Fruchtgenuss(recht)	14
1.11.	Gebrauchsrecht.....	15
1.12.	Generalmiete.....	16
1.13.	Genossenschaft.....	17
1.14.	Green Lease (Grüner Mietvertrag)	18
1.15.	Grunderwerbssteuer	19
1.16.	habiTAT (Mietshäuser Syndikat)	20
1.17.	Hypothekarkredit.....	21
1.18.	Leibrente	22
1.19.	Liebhabelei.....	23
1.20.	Mietkauf.....	24
1.21.	Mietvorauszahlung	25
1.22.	Miteigentum.....	26
1.23.	Parifizierung.....	27
1.24.	Richtwert.....	28
1.25.	Schenkung	29
1.26.	Stiftung.....	30
1.27.	Umsatzsteuer, Vorsteuer, Vorsteuerabzug.....	31
1.28.	Verein.....	32
1.29.	Vergebührung (Rechtsgeschäftsgebühr)	33
1.30.	Verkehrswert	34
1.31.	Vermögenspool.....	35
1.32.	Wohnbauförderung	36
1.33.	Wohnrecht.....	37
1.34.	Wohnungseigentum.....	38
1.35.	Zinshaus	39

1.1. Baugruppe



Eine Baugruppe ist ein Zusammenschluss von Personen mit dem gemeinsamen Ziel, Wohnraum zu errichten oder zu sanieren, um ihn selbst und auch gemeinschaftlich zu nutzen. Die Gruppe zeichnet ein hoher Grad an Selbst-/Mitbestimmung bereits bei der Projektierung und Planung aus, der auch in der Nutzungsphase erhalten bleibt. Der Begriff allein sagt noch nichts über die Rechts- oder Eigentumsform aus oder wie weit die Beteiligten in Folge gemeinschaftlich leben oder nicht.

Vorteile

- B: Selbst- oder Mitbestimmung
- B: Gemeinschaftlich Wohnen
- B: Langfristig abgesicherter Wohnraum
- B: Leistbarer Wohnraum
- B: Kostenersparnis durch Sharing: ökonomischer Vorteil gegenüber individueller Lösung
- B: Soziales Netzwerk
- B: Gegenseitige Unterstützung und Solidarität (Soziale Verantwortung)
- B: Schule der Selbstermächtigung
- B: Hohes Bewusstsein über gemeinschaftlich genutzte Ressourcen
- B: Räume für die Gemeinschaft (Freizeit, Sport, Treffpunkte, Werkstätten), Räume auch für andere (Gruppen, Grätzl, Quartier)
- Z: Ein organisiertes Gegenüber in der Vermietung
- Z: Haus in guten Händen

Nachteile

- B: Zeitaufwendig, hohes Engagement und Commitment notwendig
- B: Ausfallsrisiko teilnehmender Personen
- B: Soziokulturell oft eher homogen
- B: Offenheit, Kompromissbereitschaft und Gemeinschaftssinn erforderlich

Link/Beispiel

Grundsteingasse 32, 1160 Wien: Artikel im [Standard](#)

Künstlergasse 14, 1150 Wien: [Künstlergasse](#)

Bikes and Rails, 1100 Wien: [Bikes and Rails](#)

1.2. Baurecht



Das Baurecht ist im Baurechtsgesetz geregelt. Dieses sieht vor, dass das Grundstück dem/der Bauberechtigten zu dem Zweck überlassen wird, dass ein Bauwerk errichtet, ein bestehendes Gebäude saniert oder auch aufgestockt wird. Das Gebäude steht während der Baurechtszeit im Eigentum des/der Baurechtsnehmers:in, während das Grundstück weiterhin dem/der Grundbesitzer:in gehört. Es ist unzulässig, das Baurecht auf einen (unselbstständigen) Teil eines Gebäudes, wie z. B. auf ein Stockwerk, zu beschränken. Gegenstand des Baurechts können nur selbstständige Gebäude sein, nicht jedoch unselbstständige Gebäudeteile. Das Baurecht ist auf max. 100 Jahre beschränkt und wird im Grundbuch als eigene Einlagezahl eingetragen. Grundlage dafür ist der Baurechtsvertrag zwischen Grundbesitzer:in (Baurechtsgeber:in) und Baurechtsnehmer:in (Baurechtsinhaber:in oder Bauberechtigten). Der/die Baurechtsgeber:in behält über die gesamte Baurechtsphase die Eigentumsrechte am Grundstück und erhält von dem/der Baurechtsnehmer:in für die im Baurecht vergebene Nutzung des Grundstücks einen (monatlichen, quartalsweisen oder jährlichen) Baurechtszins.

Vorteile

- Z: Grundstück muss nicht aus der Hand gegeben werden
- Z: Das Grundstück ist weiterhin frei veräußerbar, belastbar und vererbbar, soweit der Baurechtsvertrag keine Einschränkungen vorsieht
- B: Gruppe kann nach eigenen Vorstellungen bauen, ohne den Grund kaufen zu müssen
- B: Das Gebäude ist frei veräußerbar, belastbar und vererbbar, soweit der Baurechtsvertrag keine Einschränkungen vorsieht
- B: Geringere Anschaffungskosten, stattdessen wird laufend der Baurechtszins bezahlt
- B: Verbücherung in eigener Einlagezahl – rechtliche Konstruktion einer „künstlichen Liegenschaft“
- B: Baurechtsberechtigte/r erhält „eigentumsgleiche“ Verfügung über das Bauwerk
- B & Z: Regelbar sind Ankaufsoptionen, Ankaufsverpflichtungen am Grundstück

Nachteile

- B: Es fällt Grunderwerbsteuer und Grundbuchseintragungsgebühr an
- Z: Für die Dauer des Baurechts ist das Gebäude für den/die Bauberechtigten „Eigentum auf Zeit“
- Durch die grundbücherliche Eintragung entsteht auf dem Grundstück ein Dauernutzungsrecht > Belastete Immobilie

Link/Beispiel

Seume 14 (Berlin): [Seume14](#)

Campestr. 1 (Leipzig): [Campe1](#)

Georg-Schwarz-Str. 1 (Leipzig): [GS1](#)

1.3. Bauvereinigung (Bauträgerin), gemeinnützig



Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBVs) sind in Österreich private Unternehmen, die Wohnungen für breite Kreise der Bevölkerung zur Verfügung stellen. Eine gemeinnützige Bauvereinigung kann die Rechtsform Genossenschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder Aktiengesellschaft haben. GBVs arbeiten nicht gewinnmaximierend, sondern gemeinwohlorientiert. Die gesetzliche Grundlage ist das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG).

Eine gemeinnützige Genossenschaft überlässt ihre Wohnung den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern bzw. dem/der „Nutzungsberechtigten“ mit einem „Nutzungsvertrag“ zur „Nutzung“ und verlangt dafür ein „(Nutzungs-)Entgelt“. Eine gemeinnützige GesmbH oder AG überlässt ihre Wohnung den „Mieterinnen und Mietern“ mit einem „Mietvertrag“ in „Miete“ und verlangt dafür ein „(Miet-)Entgelt“.

Vorteile

- Günstiger Wohnraum durch Kostendeckungsprinzip
- Mietwohnungen mit Kaufoption
- Spekulationsfrist bei Weiterverkauf
- Beschränkter Geschäftskreis
- Revisionspflichtig (Genossenschaften)
- B + M: Durch die Gemeinnützigkeit stehen die Interessen von Mitgliedern, Wohnungssuchenden sowie Bewohnerinnen und Bewohnern im Mittelpunkt
- B + M: Aufgabe, im Dienst der Allgemeinheit Wohnungen zu bauen, zu sanieren und zu verwalten
- B + M: Wohnsicherheit garantiert das individuelle Dauerwohnrecht

Nachteile

- Zugang für die meisten Wohnungen ist geregelt (in Wien über ein „Wohnticket“)
- Genossenschaftsanteil/Finanzierungszuschuss

Link/Beispiel

EGW vermietet als gemeinnützige Bauvereinigung an die HausWirtschaft, Bruno-Marek-Allee 5/1, 1020 Wien: [EWG](#) und [die HausWirtschaft](#)

1.4. Belastungs- und Veräußerungsverbot



Ein Belastungs- und Veräußerungsverbot bedeutet, dass der/die Beschenkte (= Eigentümer:in) ohne Zustimmung des/der Berechtigten die Wohnung weder belasten (z. B. einen Kredit aufnehmen) noch veräußern (z. B. verkaufen, verschenken) kann. Das Verbot kann, muss aber nicht beide Einschränkungen umfassen. Ein zwischen bestimmten Angehörigen begründetes, im Grundbuch eingetragenes Veräußerungsverbot hat absolute (dingliche) Wirkung, wirkt also auch gegenüber Dritten. Es ist im Lastenblatt durch Einverleibung einzutragen und im Eigentumsblatt ersichtlich zu machen. Zu den im Gesetz genannten Angehörigen zählen: Ehegatten, eingetragene Partner, Eltern und Kinder, Wahl- oder Pflegekinder oder deren Ehegatten.

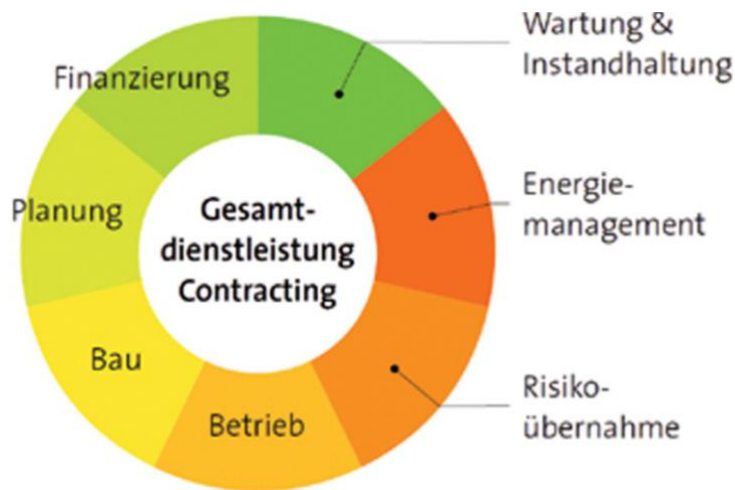
Vorteile

- Absicherung gegen Liegenschaftsveräußerung

Nachteile

- Ein Veräußerungsverbot zugunsten eines/einer Begünstigten, der/die nicht „Angehörige“ ist, kann nicht im Grundbuch eingetragen werden und entfaltet damit keine Wirkung gegenüber Dritten (z. B. dem/der gutgläubigen Käufer:in)

1.5. Contracting



Contracting ist eine Kooperationsform mittels eines Vertrages zwischen einem/einer Contracting-Nehmer:in (Auftraggeber:in) und einem/einer Contracting-Geber:in (= Contractor:in, Dienstleistungsunternehmen). Es handelt sich um eine Dienstleistung, bei der durch Energieeffizienzmaßnahmen bei der Haustechnik die Energiebilanz eines Gebäudes verbessert wird, um Energiekosten und Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Je nach Contracting-Modell des Liefer-, Anlagen-, Energie- oder Wärme-Contractings bezieht sich der Begriff auf die Bereitstellung von Betriebsstoffen wie Wärme, Strom, Kälte, Druckluft usw. sowie den Betrieb zugehöriger Anlagen.

Der/die Contractor:in berät, plant, finanziert und betreibt die bereitgestellten Anlagen innerhalb des vertraglich festgelegten Zeitraums. Die Contracting-Nehmer:innen sind in der Regel Eigentümer:innen der zu beliefernden Liegenschaft.

Vorteile

- Auslagerung von Finanzierung und Betrieb an den/die Contractor:in
- Verbesserter Komfort
- Hohe Betriebssicherheit und -zuverlässigkeit
- Imagegewinn
- Mieteinnahmen durch Vermietung der Fläche für die Betreibung der Anlage

Nachteile

- Abnahmeverpflichtung schränkt die Flexibilität der Versorgten ein
- Abhängigkeit vom/von der Contractor:in bezüglich Bereitstellung, Wartung und Instandsetzung
- Höhere Kosten im Vergleich zum Eigenbetrieb, die den Aufwand und das Risiko des/der Anbieters:in widerspiegeln
- Contracting-Vereinbarungen sind komplex und manchmal intransparent und daher anfechtbar

1.6. Crowdfunding



Crowdfunding ist eine alternative Finanzierungsform, bei der eine Vielzahl an Menschen – die Crowd – ein Projekt finanziell unterstützt und die Realisierung durch diese Schwarmfinanzierung ermöglicht. Meist über spezielle Online-Plattformen abgewickelt. Crowdfunding ist ein Überbegriff für verschiedene crowdbasierte Finanzierungsformen: Spenden ohne Gegenleistungen (um ein Projekt aus ideellen Gründen zu unterstützen), Spenden für ein Dankeschön (reward-based) oder Geld für Zinsen (siehe dazu die Einträge „Direktkredit“ und „Vermögenspool“). Für Baugruppen kann Crowdfunding in Form von Spenden eine Möglichkeit sein, einen Teil der Anfangsfinanzierung (zum Beispiel Planungs- oder Prozesskosten) oder kleinere Projekte durch Unterstützung der Community zu ermöglichen. Die gesetzliche Grundlage dafür bildet das Alternativfinanzierungsgesetz 2015.

Vorteile

- B: Kapitalempfänger:in behält die Kontrolle über das Vorhaben, da Crowdfunding als nachrangiges Eigenkapital gilt
- A: Abwicklung über professionelle Crowdfunding-Plattformen
- B: Möglichkeit, eine große Öffentlichkeit zu erreichen und Bekanntheit und Reichweite zu erhöhen (Netzwerkaufbau)
- A: Crowdfunding ist einfach und relativ schnell
- A: Schnelle Veranlagungsmöglichkeit, da über Internet-Plattform
- B: Kreative Werbemittel durch Kampagne möglich
- B: Aufbereitung von Informationsmaterialien/Argumenten

Nachteile

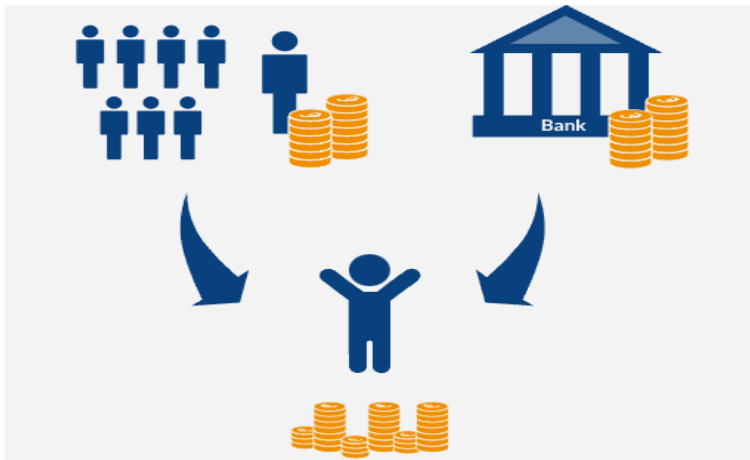
- B: Keine Erfolgsgarantie und hohe Frustration bei Nicht-Erreichung des Crowdfunding-Ziels
- Kosten und Sicherstellung (Hypothek) für Crowdfunding-Plattform/Betreiber:innen
- A: Hohes Risiko für das eingesetzte Kapital
- B: Aufwendige Kampagne, viel Werbung notwendig, tlw. großer Mitbewerb
- B: Man gibt viele Informationen preis

Link/Beispiel

Plattform [Crowdfunding für Gemeinwohl](#)

[SchloR](#) > Anfangsphase > Crowdfunding zur Finanzierung der Planungskosten

1.7. Direktkredit (Qualifizierte Nachrangdarlehen)



Direktkredite (DKs) sind Gelder, die einem/einer Kreditnehmer:in (Unternehmen oder Privat) von einer Vielzahl an Privatpersonen oder institutionellen Anlegenden in Form von Darlehen zur Verfügung gestellt werden. Zwischen Kreditnehmer:in und Kreditgeber:in wird ein Vertrag in Form einer Schuldanerkennung abgeschlossen, in dem unter anderem Kreditsumme, Verzinsung und Laufzeit festgelegt werden.

Ein Teil der Finanzierung erfolgt etwa bei habiTAT-Projekten über Direktkredite. Der Zinssatz ist von den DK-Geber:innen frei wählbar (momentan zw. 0 und 1,5 bzw. 2 %). Das Geld kann jederzeit mit einer Kündigungsfrist zurückgefordert werden, die Rückzahlung darf aber das Projekt nicht gefährden. Die Nachrangigkeit bedeutet, dass im Falle einer Insolvenz zuerst andere Kredite (z. B. Hypothekarkredit) bedient werden. Die Finanzierung der Immobilien ist so gerechnet, dass die DKs über einen sehr langen Zeitraum (ca. 60–70 Jahre) getilgt werden. Gekündigte DKs werden somit lange durch neue ersetzt, also umgeschuldet.

Vorteile

- B: Nachrangdarlehen gelten als Eigenmittelanteil für einen Bankkredit
- B: niedrigere Zinsen als ein Bankkredit und dadurch günstigere Mieten
- B: langsame Tilgung durch Umschuldung und dadurch geringere finanzielle Belastung des Projektes
- A: können sinnvolles Projekt unterstützen und wissen genau, was mit ihrem Geld passiert (Transparenz)

Nachteile

- B: Direktkredit-Kampagnen bedeuten viel Zeit und Arbeit
- B: Beständiges Suchen nach DK-Geber:innen (aufgrund von Umschuldung)
- A: Risiko für DK-Geber:innen aufgrund der Nachrangigkeit – falls Projekt scheitert, gibt es keinen Anspruch auf das geliehene Geld

Link/Beispiel

Alle Projekte im [habiTAT](#) und im [Mietshäuser Syndikat](#) (MHS), sowie die [SoWo](#) Leipzig Projekte

1.8. Einkommensteuer

Summe der Einkünfte
Sonderausgaben
außergewöhnliche Belastungen
Kinderfreibeträge
Grundfreibetrag
= zu versteuerndes Einkommen
x Steuersatz
= Einkommensteuer

Natürliche Personen wie z. B. Einzelunternehmer:innen unterliegen der Einkommensteuer. Berechnungsgrundlage ist das Jahreseinkommen, für das alle Einkünfte zusammengerechnet werden. Die Berechnung der Einkommensteuer erfolgt nach den aktuell gültigen Tarifen.

Eine Personengesellschaft wie z. B. OG oder KG besteht aus mehreren natürlichen Personen, die gemeinsam selbstständig unternehmerisch tätig sind. Die einzelnen Gesellschafter:innen übertragen Vermögenswerte oder ihre Arbeitskraft auf die Personengesellschaft. Dafür erhalten sie eine Beteiligung. Die Versteuerung erfolgt über die Einkommensteuer am Gewinnanteil der Gesellschafter:innen.

Link/Beispiel

<https://www.oesterreich.gv.at/lexicon/E/Seite.991646.html>

1.9. Einzelmiete



Einzelmiete ist die vertraglich vereinbarte entgeltliche Nutzung z. B. einer einzelnen Wohnung, sei es auf bestimmte Zeit (befristeter Mietvertrag) oder auf unbestimmte Zeit (unbefristeter Mietvertrag). Zwischen Vermieter:in und Mieter:in besteht ein schuldrechtlicher Vertrag, bei dem beide Parteien eine Leistung erbringen. Für Mietobjekte in Zinshäusern (vor 01.07.1953 errichtet) gilt in der Regel der Richtwertmietzins. Der angemessene Mietzins gilt bei:

- Neu geschaffener Wohnraum
- Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B mit Nutzfläche über 130 m²
- Ein unbefristetes Mietverhältnis liegt vor und seit Übergabe des Mietgegenstandes ist mehr als ein Jahr verstrichen

Vorteile

- B: Alle Fragen zur Finanzierung, zum Bauablauf und zum Unterhalt werden von einem (genossenschaftlichen) Bauträger oder bei ZxB von privaten Zinshauseigentümerinnen und Zinshauseigentümern übernommen
- B: Geringeres finanzielles Risiko, weil keine Verantwortung für die Nachbesetzung der Wohnungen bzw. den Mietausfall besteht
- B: Konzentration auf die Gemeinschaftlichkeit, das gemeinsame (Be-)Wohnen

Nachteile

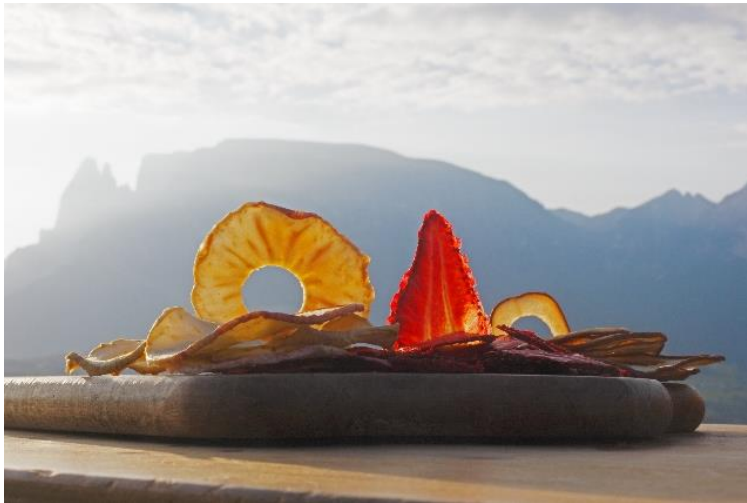
- B: Begrenzte Mitsprache bei der Entwicklung des Gebäudes
- B: Weniger Spielraum für die Gruppe (können evtl. nicht mitreden bei der Nachbesetzung der Wohnung, Wohnungswechsel innerhalb des Hauses sehr erschwert)
- B: Meist weniger Gemeinschaftsräume

Link/Beispiel

Grundsteingasse 32, 1160 Wien: Artikel im [Standard](#)

Künstlergasse 14, 1150 Wien: [Künstlergasse](#)

1.10. Fruchtgenuss(recht)



Das Fruchtgenussrecht ist vereinfacht gesagt ein Wohnrecht (oder Gebrauchsrecht) inklusive der Möglichkeit zu vermieten. Der/die Fruchtnießer:in hat das dingliche Recht, eine fremde Sache, oft das Grundstück oder das Haus eines Dritten, ohne Einschränkung, aber unter Schonung der Substanz zu gebrauchen. Im Vergleich zum Fruchtgenussrecht ist das Wohnungsgebrauchsrecht auf den persönlichen Bedarf des/der Berechtigten eingeschränkt. Das Fruchtgenussrecht ist also umfassender und ermöglicht zusätzlich die Vermietung der Immobilie.

Vorteile

- Z: Familienhaus-Erhalt
- Steuerliche Vorteile bei Personen mit niedrigem Einkommen durch Mietertrag
- Sicherheit für die Fruchtgenussnehmer:innen durch Eintrag im Grundbuch

Nachteile

- Z: Verkauf einer Liegenschaft mit Fruchtgenussrecht ist schwierig und mindert einen Verkaufserlös
- B: Fruchtgenussrecht ist nicht vererbbar
- B: Ein von den Fruchtgenussberechtigten begründetes Bestandverhältnis ist als Hauptmiete aufzufassen
- Fruchtgenussrecht kann nur mit zeitlicher Beschränkung als Grunddienstbarkeit begründet und verbüchert werden

Link/Beispiel

<https://www.oesterreich.gv.at/lexicon/F/Seite.991114.html>

1.11. Gebrauchsrecht



Das Gebrauchsrecht ist ein Wohnrecht, bei dem die/der Berechtigte die Immobilie für eine bestimmte Zeit bewohnen (Wohnrecht) oder andere Nutzungsobjekte entsprechend nutzen darf. Es handelt sich um eine persönliche Dienstbarkeit (Servitut) und dient zur Befriedigung der Bedürfnisse des Berechtigten.

Vorteile

- Vereinbarungen frei je nach Situation der Beteiligten gestaltbar
- Eintragung im Grundbuch möglich – dingliches Recht

Nachteile

- Veränderungen der Vereinbarungen nur im Einvernehmen der Beteiligten (z. B. bei Änderungen der Nutzergruppe, Verkauf)
- Höchstpersönliches Recht, nicht übertragbar
- Erhaltungspflicht in der Regel beim/bei der Eigentümer:in
- Gegenüber Fruchtgenussrecht wesentlich beschränkt
- Üblich in Familienkreisen, Versorgungscharakter
- Liegenschaften mit Wohnrechten/Gebrauchsrechten sind schwer veräußerbar > Rechte mindern den Verkaufspreis

1.12. Generalmiete



Bei einem Generalmietvertrag vermietet der/die Eigentümer:in ein komplettes Objekt (oder den Großteil davon) an einen/eine Generalmieter:in (meist eine juristische Person, z. B. Verein der Baugruppe). Diese:r vermietet die einzelnen Objekte wiederum an die Endmieter:innen (Zwischenvermietung/Weitervermietung/Nutzungs- bzw. Bestandsverträge) an die Mitglieder.

Vorteile

- B: Größere Mitbestimmungsmöglichkeiten und Flexibilität (Wohnungswechsel innerhalb des Hauses einfach möglich, dadurch kann auch auf sich verändernde Wohnbedürfnisse eingegangen werden, Gruppe kann über Nachmieter:innen selbst entscheiden, Gruppe kann sich für solidarische Mietmodelle entscheiden)
- B: Gemeinsame Anmietung von Gemeinschaftsflächen
- B: Sicherheit für das langfristige Bestehen des Projektes, wenn Vertrag entsprechend unbefristet oder langfristig gestaltet ist
- Z: Nur ein:e Vertragspartner:in
- Z: Generalmietverträge unterliegen bei entsprechender Gestaltung nicht den Zinsbeschränkungen des MRG: Wurde dem/der Generalmieter:in das Haus zur gewinnbringenden Verwertung durch entgeltliche Weitergabe vermietet, dann werden Hauptmietverhältnisse geschlossen und es ist der Hauptmietzins nach den Zinsbeschränkungen (im Wesentlichen Richtwert) begrenzt. Hat der/die Generalmieter:in dieses hingegen vorwiegend zur eigenen Benutzung angemietet, so werden mit den Mieterinnen und Mietern keine Haupt- sondern Untermietverträge abgeschlossen und das MRG greift nicht
- Z: Generalmietzins, ohne sich um die Vermietung einzelner Mietobjekte oder die Einbringlichmachung der Mietzinse gegenüber den einzelnen Mietern kümmern zu müssen

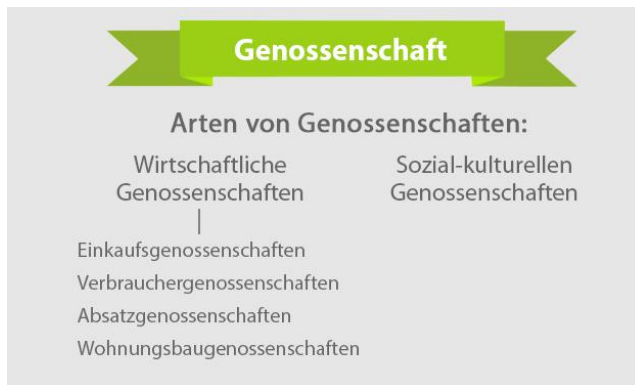
Nachteile

- B: Oft begrenzte Mitsprachemöglichkeit bei der Gebäudeentwicklung, der Wohnungen und der Gemeinschaftsflächen. Errichter:in wird ein marktübliches Projekt entwickeln wollen, dass auch an andere Mieter:innen vermietet werden kann, sollte sich z. B. das Wohnprojekt auflösen
- Z: Keinen Einfluss auf Untervermietung (Endmieter:innen)
- B: Untermieter:innen haben nicht den Schutz wie bei Hauptmietverhältnissen gemäß MRG

Link/Beispiel

Intersektionales Stadthaus (Grundsteingasse, Wien): Beschreibung auf der Website des Architekturbüros Gabu Heindl zum [Intersektionalen Stadthaus](#)

1.13. Genossenschaft



Eine Genossenschaft ist ein Zusammenschluss natürlicher oder juristischer Personen, die gemeinsame wirtschaftliche Ziele verfolgen, die auf Nachhaltigkeit ausgelegt sind. Sie sind gleichzeitig Kapitalgeber:innen und Geschäftspartner:innen. Primäre Ziele im ursprünglich genossenschaftlichen Sinn sind die wirtschaftliche und rechtliche Förderung der Mitglieder, Selbstverwaltung, Hilfe zur Selbsthilfe und Solidarität. Die Gründung braucht mindestens drei Mitglieder, eine Satzung und es muss mit einer Wirtschaftlichkeitsberechnung um Aufnahme bei einem Revisionsverband angesucht werden. Da jährlich das Wirtschaftsgebaren geprüft wird, gelten Genossenschaften als besonders sichere Gesellschaftsform. Waren früher Wohnprojekte überwiegend als Verein organisiert, wählen mittlerweile einige größere die Rechtsform Genossenschaft. Bauträger:innen als Genossenschaften schließen dann General- oder Einzelmietverträge mit den Bewohnerinnen und Bewohnern ab.

Vorteile

- B: Mitglieder durch Anteile, Teilhaber:innen der Genossenschaft und damit Träger:innen der Genossenschaft mit gleichen Rechten und Pflichten > Selbstbestimmung
- B: Entscheiden selbstständig, keine Fremdbestimmung > Eigenverantwortung
- B: Bündelung zu einem Miteinander; rechtlicher Rahmen unterstützt dabei, konkrete Vorhaben in wirtschaftlicher Form umzusetzen und die Ziele gemeinsam zu erreichen > Selbsthilfe
- B: Eigentümliche Verfügungsrechte, ohne hohe Eigenmittel bereitgestellt zu haben
- B + M: Langfristige Regelungen werden zur Bewirtschaftung von Wohnungen und Gemeinschaftsflächen getroffen
- B + M: Auch einkommensschwächere Personen haben bei dieser Rechtsform die Möglichkeiten, bei einer Baugruppe mitzuwirken

Nachteile

- Aufwendige Bürokratie und hohe Kosten (Revision und doppelte Buchführung)
- Nur für große Projekte sinnvoll

Link/Beispiel

Genossenschaftlich organisierte Baugruppenprojekte: [WOGÉ Pottenbrunn](#), [Mona²¹ e.Gen.](#)
 Revisionsverbände Österreich: [Vereinigung Österreichischer Revisionsverbände](#) Beispiel: [Rückenwind](#)
 Kleine Genossenschaft in Leipzig: [SoWo Leipzig](#) e.G.
 Kleine Genossenschaften in Berlin: Genossenschaft für Wohnprojekte e.G. [genowo](#)
 Mieter:innen-Genossenschaft [Selbstbau e.G.](#), Genossenschaft [Luisenstadt e.G.](#)

1.14. Green Lease (Grüner Mietvertrag)



Ein Green Lease ist ein auf Nachhaltigkeit gerichteter Mietvertrag, der durch seine besondere Ausgestaltung – allenfalls flankiert durch eine Zertifizierung der Immobilie – die Mieter:innen zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und die Vermieter:innen zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie veranlassen soll.

Green Leases werden derzeit in Österreich nur bei gewerblichen Mietobjekten abgeschlossen. Zu erwarten ist jedoch, dass sie in Zukunft auch bei der Wohnraummiete zur Anwendung kommen, wobei stets die besonderen Anforderungen des österreichischen Mietrechts zu beachten sind. So ist es z. B. im Vollenwendungsbereich des MRG nicht zulässig, andere als die in den §§ 21–24 MRG genannten Positionen auf den/die Mieter:in zu übertragen. Auch datenschutzrechtliche Vorgaben sind einzuhalten, zumal bei Green Leases die Erfassung von Verbrauchsdaten der Nutzer:innen im Gebäude essenziell ist. Ferner können ökologische Aspekte (z. B. Verwendung teureren Stroms aus erneuerbaren Energien, energetische Modernisierungen etc.) in einem Spannungsverhältnis zu sozialen Aspekten (günstiger Wohnraum) stehen.

Vorteile

- Nachhaltige Nutzung durch Mieter:innen
- Nachhaltige Bewirtschaftung durch Vermieter:innen
- Laufende Kommunikation zwischen Vermieterinnen und Vermietern und Mieterinnen und Mietern über Daten fördert gegenseitige Beziehung
- Betriebskosteneinsparungen möglich

Nachteile

- Messung von Verbräuchen und Datenaustausch aufwendig
- Aufwendige Vertragsgestaltung
- Laufende gegenseitige Abstimmung

1.15. Grunderwerbssteuer



Die Grunderwerbsteuer (GrESt) ist eine (Rechts-)Verkehrssteuer und erfasst den Erwerb von inländischen Grundstücken. Die Steuerschuld entsteht bereits mit dem Zustandekommen des Verpflichtungsgeschäfts (z. B. Kaufvertrag, Baurechtsvertrag). Auf die Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch kommt es nicht an.

Link/Beispiel

<https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/immobilien-grundstuecke/grunderwerbsteuer/steuersatz.html>
Erwerb von Baurecht

1.16. habiTAT (Mietshäuser Syndikat)



Das habiTAT ist das österreichische Pendant zum deutschen Mietshäuser Syndikat und Dachverband für Hausprojekte in Österreich. Ziel: Selbstorganisierte und sozialgebundene Mietshaus-Projekte zu unterstützen und zu verwirklichen. Wie gehts: Jedes Hausprojekt (organisiert als Hausverein) gründet eine eigene Haus-GmbH, die aus zwei Gesellschafterinnen und Gesellschaftern besteht, dem Haus-Verein (mit 51 %) und dem habiTAT-Verein (mit 49 %). Im Gesellschaftsvertrag ist festgelegt, dass der Haus-Verein das Haus selbst verwaltet und über die meisten Belange (Mieter:innen, Nutzung, Bau, Aufteilung der Mieten etc.) eigenständig entscheiden kann. Beide Gesellschafter:innen haben das Recht, über eine Gewinnausschüttung und über den Verkauf des Hauses zu entscheiden. Das bedeutet, das habiTAT kann ein Veto einlegen, falls die Hausgruppe das Haus wieder verkaufen oder Profit mit dem Haus machen möchte, und umgekehrt. Damit wird sichergestellt, dass die Häuser langfristig der Immobilienspekulation entzogen werden. Der Kauf der Immobilien, Sanierung oder Bautätigkeit werden von der Haus-GmbH durch eine Kombination aus Direkt- und Hypothekarkrediten finanziert. Die Direktkredite zählen dabei als Eigenkapital. Um Teil des Projektes zu werden, müssen Kollektivmitglieder kein Geld einbringen, können aber auch Direktkredite an die Haus-GmbH geben.

Vorteile

- B: Selbstbestimmung und Selbstverwaltung
- B: Langfristig abgesicherte Räume
- B: Kostendeckende, leistbare Mieten, die nicht oder kaum ansteigen, sowie die Möglichkeit einer solidarischen Mietaufteilung
- Mieter:innen sind gleichzeitig Hausverwalter:innen und Nutzungseigentümer:innen
- B: Kein Privateigentum, wenig finanzielles Risiko für einzelne Nutzer:innen
- B: Keine finanziellen Einstiegshürden – bietet einkommensschwächeren Menschen die Möglichkeit, ein Hausprojekt zu gründen

Nachteile

- B: Hohes Commitment notwendig > dauerhaft viel Arbeit und hohe Verantwortung
- Oft eher homogene Projektgruppen – Herausforderung, Menschen, die am Wohnungsmarkt diskriminiert werden, zu integrieren

Link/Beispiel

[habiTAT-Projekte: Willy*Fred](#) (Linz), [SchloR](#) (Wien), [Bikes and Rails](#) (Wien)

[MHS-Projekte: Seume 14](#) (Berlin), [Unikat 44](#) (Marburg)

1.17. Hypothekarkredit



Hypothekarkredite werden für Immobilienankauf, -neubau, -sanierung vergeben und sind idR langfristige Ausleihungen mit Besicherung durch eine grundbücherliche Hypothek.

Vorteile

- Infolge hypothekarischer Besicherung > günstige Verzinsungen erhältlich
- Langfristige, konstante Kalkulation mit Fixverzinsung/Fixrate möglich
- Transparente Kreditkontoverrechnung
- Werden von der öffentlichen Hand Zuschüsse für die Finanzierung vergeben, können diese direkt mit dem Hypothekardarlehen verrechnet werden
- Ändert sich das Marktumfeld, können Kreditoptimierungen vorgenommen werden, um günstigere Rahmenbedingungen auszunutzen

Nachteile

- Sofern die Finanzierung, wie im Kreditvertrag vereinbart, zurückgeführt wird, sind insbesondere bei fix-verzinsten Darlehen keine Nachteile festzustellen
- Bei Abschluss eines Kreditvertrages mit variabler Verzinsung hängt der Auszeichnungszinssatz vom Indikator ab und schwankt
- Förderzuschüsse – insbesondere Land Wien – können nur beschränkt angepasst werden
- Bei Nichtzahlung der Kreditraten muss die Bank die Finanzierung eintreiben und im Worst Case die Versteigerung der Liegenschaft einleiten

1.18. Leibrente

Arten der Immobilienrenten



Quelle: ImmoScout24

Eine Reallast ist ein dingliches Recht an einem Grundstück, wonach der/die jeweils Berechtigte vom/von der Grundstückseigentümer:in selbst bestimmte, zumeist wiederkehrende Leistungen verlangen kann. Reallasten dienen meistens dazu, den Unterhalt und die Versorgung der Berechtigten zu sichern. Eine Form der Reallast ist die Leibrente. Der/die Zahlungsempfänger:in erhält eine wiederkehrende Zahlung (Rente) bis zu einem bestimmten Ereignis – üblicherweise bis zum Tod des/der Zahlungsempfängers:in. Ein Teilbetrag kann auch als sofortige Zahlung vereinbart werden, auch kann die Verbücherung wertgesichert erfolgen.

Der/die jeweilige Eigentümer:in der Liegenschaft ist der/dem Reallastberechtigten persönlich und sachlich, jedoch nur für die Dauer seines/ihrer Eigentumsrechtes, zur Erbringung der verbücherten Reallasten verpflichtet. Sie/er haftet daher auch persönlich für Rückstände der Reallastverpflichtung, die aus der Zeit ihres/seines Eigentums stammen.

Vorteile

- Geringerer sofortiger Kapitaleinsatz für Berechtigte
- Vielfältige Vertragsgestaltung möglich

Nachteile

- Glücksgeschäft für beide Vertragsparteien
- Komplexe Vertragsgestaltung

1.19. Liebhaberei



Das sind Tätigkeiten, die mittel- bis langfristig keinen positiven Gesamterfolg erwarten lassen. Das heißt, der Saldo aus in einem mehrjährigen Zeitraum erzielten Verlusten und Gewinnen ergibt ein Minus.

Link/Beispiel

Sport, Pferdegestüte, Jagd, künstlerische Tätigkeiten, Schriftstellerei oder die Vermietung einer Wohnung

1.20. Mietkauf



Unter Mietkauf versteht man ein Mietverhältnis mit dem Recht, dass gemietete Objekte nach Ablauf einer bestimmten Mietdauer kaufen werden können. Dadurch haben die Mieter:innen die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt die Eigentumsrechte an der Mietwohnung oder dem Miethaus zu erhalten. Beim Mietkauf gibt es – ähnlich wie bei Genossenschaftswohnungen – meist eine einmalige Anfangszahlung (Baukostenanteil), die zumindest den Grundkauf und auf Wunsch des/der Wohnungswerbers:in auch höhere Vorauszahlungen beinhaltet. Je nach Höhe der Einmalzahlung wird dann die Mietvorschreibung berechnet. Abhängig von der Ausgestaltung werden die Mieten beim Ankauf mit dem Kaufpreis gegengerechnet oder nicht.

Vorteile

- Stabile Raten: Mietvorschreibung indexgebunden
- Wenig Eigenkapital für Anfangszahlung erforderlich, Ansparung für Restkaufpreis während Mietdauer
- Kein oder geringerer Kredit für Anfangszahlung nötig, langfristige Planbarkeit der Restlaufpreiszahlung nach Mietdauer
- Ankaufentscheidung nicht unter unmittelbarem Wohnungsdruck
- Probewohnen
- Fixes Datum für den Ersterwerb vertraglich vereinbart

Nachteile

- Teuer > zusätzliche Kosten
- Wird eine Finanzierung für die Anfangszahlung benötigt, ist diese idR teurer als ein Hypothekarkredit
- Nur selten Förderungen > Förderung Wohnungsneubau in NÖ möglich
- Noch kein etabliertes Modell > Modelle gibt es in Wien + NÖ einige, aber wenig Interesse der Kundinnen und Kunden, da teuer
- Keine Mitsprache bei Umbau
- Investment weg, wenn kein Kauf erfolgt > siehe o. a. übliche vertragliche Vorgangsweise analog Genossenschaftswohnungen
- Für Gemeinschaftsprojekte nur bedingt zu empfehlen, da die Kaufsituation die Gruppe sprengen kann, da durch unterschiedliche Vermögenssituationen nicht alle kaufen können

1.21. Mietvorauszahlung



Die Mietvorauszahlung bezeichnet eine Zahlung, die ein/eine Mieter:in vor dem Einzug oder im Voraus leistet. Das kann den Betrag einer monatlichen Miete, einer Kautions oder anderer vertraglich vereinbarter Zahlungen umfassen. Es gibt verschiedene Arten von Mietvorauszahlungen, obwohl die gängigsten Formen die Mietkaution und die Vorauszahlung der ersten Monatsmiete sind. Weitere Ausformungen können beinhalten:

- Mietzinsvorauszahlungen: eine Vorauszahlung von z. B. EUR 3.600,- für 2 Jahre, sodass monatlich EUR 150,- vom vertraglich vereinbarten Mietzins abgezogen wird. Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes muss der im Voraus zu bezahlende Betrag klar für einen bestimmten Zeitraum gewidmet sein
- Kautions in Form einer Geldsumme oder einer Bürgschaft
- Sondervorauszahlungen (z. B. für Renovierungen oder spezielle Einrichtungen)

Vorteile

- Schaffen von Eigenkapital für Finanzierung
- Z: Form der finanziellen Sicherheit
- Z: Reduktion von Mietausfällen
- Z: Einfaches Liquiditätsmanagement
- Z: Selbstbewusste Mieter:innen-Auswahl (Filterkriterium)

Nachteile

- Laufende Mietzahlungen können niedriger sein

1.22. Miteigentum



Miteigentum bezeichnet die gemeinsame Eigentümer:innenschaft an einer Sache oder einem Recht. Es entsteht, wenn mehrere Personen gleichzeitig Eigentumsrechte an derselben Sache oder demselben Recht besitzen. Miteigentum kann durch Vertrag, Erbschaft oder Schenkung entstehen.

Vorteile

- Investorinnen und Investoren können sich an Mehrfamilienhäusern und Großprojekten beteiligen, ohne die Gesamtsumme allein tragen zu müssen. Der Einstieg ist mit vergleichsweise kleinen Summen möglich
- Anleger:innen können ihr Kapital über verschiedene Immobilien oder andere Anlageformen diversifizieren
- Miteigentümer:innen können ihre Anteile jederzeit veräußern
- Der Verkauf von Miteigentumsanteilen auf einem aktiven Sekundärmarkt ist in der Regel einfacher und schneller, als eine ganze Wohnung oder Immobilie zu verkaufen
- Die Einkünfte aus Mietzinseinnahmen können gegenüber dem Aktienhandel die steuerlich attraktivere Anlageoption sein

Nachteile

- Die Einnahmen werden über alle Miteigentümer:innen quotaal aufgeteilt
- Die Verwaltung der Immobilie erfordert laufende Kosten
- Die Liquidation von Miteigentumsanteilen ist langsamer als die von Wertpapieren
- die Entscheidungsfindung/Mitbestimmung der Miteigentümer:innen ist schwierig/fraglich
- Miteigentümer:innen können das Miteigentum durch Teilungsklage aufheben lassen
- Komplexe Vertragsgestaltung

Link/Beispiel

<https://www.oesterreich.gv.at/lexicon/M/Seite.992450.html>

Unparifiziertes Zinshaus

1.23. Parifizierung



Ein Nutzwertgutachten errechnet die Anteile der jeweiligen Wohnungen, Stellplätze und anderer Wohnungseigentumsobjekte untereinander. Der Wohnungseigentumsvertrag regelt zugehörig die gegenseitigen Rechte und Pflichten. Der gesamte Prozess der Bewertung und Verbücherung von Wohnungseigentum wird auch Parifizierung genannt.

Vorteile

- Ausschluss einer Teilungsklage, die Wohnungseigentümer:innen können die Wohnungseigentümergeinschaft nicht durch eine einfache Teilungsklage aufheben lassen
- Eigentumsanteile sind ermittelt und klar den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten zugeordnet
- Berechnungsschlüssel für Rücklagen und Betriebskosten
- Wertsteigerung durch Parifizierung, da jeder/jede Wohnungseigentümer:in über sein/ihr Wohnungseigentumsobjekt frei verfügen kann, dieses daher unabhängig von den anderen Miteigentümerinnen und Miteigentümern vermieten, selbst bewohnen oder verkaufen wie auch belasten kann.

Nachteile

- Die Wohnungseigentumsbegründung erfordert zumindest 2 Miteigentümer:innen.
- Miet-, Bau- u. Wohnungseigentumsrecht sind unterschiedliche Rechtsregime, die z. B. bei Umbauten je unterschiedliche Vorgehen verlangen. Alle Regelungen sind einzuhalten.

Link/Beispiel

www.parifizieren.at

Parifiziertes Zinshaus

1.24. Richtwert

Bundesland	Richtwert alt in EUR/m ² (bis 31.03.2023)	Richtwert neu in EUR/m ² (seit 01.04.2023)
Burgenland	5,61	6,09
Kärnten	7,20	7,81
Niederösterreich	6,31	6,85
Oberösterreich	6,66	7,23
Salzburg	8,50	9,22
Steiermark	8,49	9,21
Tirol	7,50	8,14
Vorarlberg	9,44	10,25
Wien	6,15	6,67

Der Richtwertmietzins ist ein angemessener Hauptmietzins, allerdings mit einem feststehenden Ausgangswert, dem Richtwert. Dieser Richtwert wurde pro Bundesland für die mietrechtliche Normwohnung festgelegt. Zur Ermittlung des Richtwertmietzinses wird dieser Richtwert mit Zu- und Abschlägen versehen. Nach oben hin ist der Richtwertmietzins begrenzt durch die Angemessenheit und nach unten hin durch den Kategoriemietzins.

Vorteile

- Leistbarer Wohnraum

Nachteile

- Richtwertmietzins verhindert Investitionen durch Eigentümer:innen
- 25%iger Abschlag für Vermieter:in bei Befristung

1.25. Schenkung



Der Schenkungsvertrag ist ein Vertrag, mit dem sich der/die Geschenkgeber:in verpflichtet, dem/der Beschenkten eine Sache unentgeltlich zu überlassen. Die Schenkung ist ein zweiseitiges, unentgeltliches Rechtsgeschäft, das zu seiner Gültigkeit einer Annahme durch die/den Beschenkte:n bedarf. Eine Schenkung unterliegt Formpflichten und hat entweder durch wirkliche Übergabe oder Notariatsakt zu erfolgen.

Bestimmte Schenkungen müssen dem Finanzamt gemeldet werden. Die Anzeigepflicht besteht nur für Schenkungen unter Lebenden (also nicht für Schenkungen auf den Todesfall) und nur für bestimmte Vermögenswerte, wie z. B. Bargeld.

Schenkungen zwischen Angehörigen bis zu einem Wert von 50.000 Euro innerhalb eines Jahres sind von der Meldepflicht befreit. Zwischen anderen Personen sind Erwerbe bis zu einem Wert von 15.000 Euro innerhalb von fünf Jahren befreit.

Vorteile

- Der/die Beschenkte kann bereits zu Lebzeiten des/der Schenkers/Schenkerin über das Vermögen verfügen und den Lebensstandard erhöhen oder Investitionen tätigen
- Eine Schenkung zu Lebzeiten schmälert den Nachlass und gleichzeitig auch den Pflichtteil

Nachteile

- Der/die Schenker:in muss in der Regel den vollen Wert der Sache schenken, was bedeutet, dass er/sie sich selbst keinen Vorteil daraus verschaffen kann
- Auf Verlangen eines Pflichtteilsberechtigten sind Schenkungen, die der Verstorbene in den letzten beiden Jahren vor seinem Tod an Personen, die nicht dem Kreis der Pflichtteilsberechtigten angehören, wirklich gemacht hat, bei der Berechnung der Verlassenschaft hinzuzurechnen
- Schenkungen können rückgängig gemacht werden, wenn der/die Schenker:in in finanzielle Not gerät oder wenn der/die Beschenkte seine/ihre Verpflichtungen aus der Schenkung nicht erfüllt

Link/Beispiel

https://www.oesterreich.gv.at/themen/gesetze_und_recht/erben_und_vererben/3.html

Schenkung von Zinshäusern an eine gemeinnützige Stiftung

1.26. Stiftung



Stiftungen verfolgen mittels Stiftungsvermögens die in der Stiftungssatzung festgeschriebenen und unveränderlichen (gemeinnützige oder nicht gemeinnützige) Zwecke. Die für ZxB relevanten Stiftungen setzen sich z. B. dafür ein, Grundstücke der Spekulation zu entziehen, für gemeinschaftliches Wohnen herzurichten oder ökologisch und sozial nachhaltige Nutzung von Böden zu gewährleisten. Oft werden Objekte gestiftet, wenn z. B. Hauseigentümer:innen keine Erben und Erben haben und ihr Haus langfristig einem bestimmten Zweck (z. B. sozialverträgliche Vermietung) widmen wollen.

Modell a) Grundstück Stiftungseigentum, Projektgruppe Baurecht; das Modell wird z. B. in Deutschland oft bei Notkäufen – also wenn Mieter:innen ihr Haus selbst kaufen – verwendet

Modell b) Grundstück u. Objekt Stiftungseigentum, Projektgruppe mietet (General- bzw. Einzelmiete)

Vorteile

- Steuerersparnis für die Stiftenden und die Stiftung, wenn sie gemeinnützig ist
- Bestimmung des Stiftungszwecks und der Stiftungsorganisation nach eigenen Vorstellungen
- Weitergabe von persönlichen Werten und sozialem Engagement
- Individuelle Nachlassregelung durch die Stiftung
- B: Bei Modell a) > da der Grundstückskauf entfällt, weniger Startfinanzierung notwendig
- B: Durch Stiftung schnellerer Kauf möglich und mehr Zeit, um eine Bau-Finanzierung aufzustellen
- Für Stiftende: Sicherheit, dass gestiftete Werte (Geld oder Immobilie) nicht anders als im Stiftungszweck festgelegt, verwertet werden

Nachteile

- Für Stiftungen: hoher Verwaltungsaufwand
- Stiftungsgründung kann meist nicht rückgängig gemacht werden. Sobald das Vermögen in die Stiftung eingeflossen ist, hat man darauf keinen direkten Zugriff mehr. Nur die Rendite der Stiftung darf investiert werden
- Stiftungskapital ist wirtschaftlichen Schwankungen unterlegen: In der Regel erwirtschaftet eine Stiftung ihre regelmäßige Rendite aus Mietzinserträgen
- B: Bei Modell a) Baurechtszins wird von Stiftung festgelegt ist und ist oft eher hoch

Link/Beispiele für Stiftungen & Projekte

Österreichische Stiftungen, die mit Baugruppen kooperieren: [Munus](#) Stiftung, PUBA Privatstiftung – Projekte: Künstlergasse, Grundsteingasse, Intl. Stiftungen (teilweise in Ö aktiv): Stiftung [Edith Maryon](#) (Schweiz) – Projekte: Seumestr. 14, Berlin; Georg-Schwarz-Str. 1, Leipzig, Stiftung [TRIAS](#) (Deutschland), [Montag](#) Stiftungen (Deutschland)

1.27. Umsatzsteuer, Vorsteuer, Vorsteuerabzug



Die Umsatzsteuer wird auf jeder Wirtschaftsstufe einbehalten (z. B. bei den Produzenten und Produzentinnen, bei dem/der Hersteller:in, beim/bei der Groß- und Einzelhändler:in). Wegen des Vorsteuerabzugs stellt sie jedoch innerhalb der Unternehmerkette keinen Kostenfaktor dar, sondern wird wie ein „durchlaufender Posten“ behandelt. Unter Vorsteuern versteht man die Umsatzsteuerbeträge, die von einem/einer anderen Unternehmer:in in einer Rechnung gesondert ausgewiesen werden.

Link/Beispiel

<https://www.oesterreich.gv.at/lexicon/U/Seite.991497.html>

1.28. Verein



Ein Verein ist eine Gruppe von Menschen, die gemeinsam ein bestimmtes Ziel verfolgen und sich innerhalb des Vereinsrechts anhand der selbstgewählten Statuten langfristig organisieren. Die Mitgliedschaft ist freiwillig, oft wird ein jährlicher Mitgliedsbeitrag eingehoben. Baugruppen organisieren sich oft als Verein. Das ist Voraussetzung beim Modell *habiTAT*, aber auch von Vorteil bei anderen Modellen, z. B. beim Generalmietmodell. Die Gründung erfolgt häufig bereits in der Entwicklungsphase, zum einen, um in den Vereinsstatuten die Grundziele, Rechte und Pflichten innerhalb der Gruppe verbindlich zu sichern, und zum anderen, um als juristische Person Vereinbarungen mit Bauträger:innen, Planer:innen, Firmen oder Behörden eingehen zu können. Die Gründung ist gegenüber der Genossenschaftsform in Österreich wesentlich einfacher, weshalb diese Rechtsform von vielen Baugruppen/Baugemeinschaften auch für die Nutzungsphase gewählt wird. Der Verein kann sowohl Eigentümerin einer Immobilie als auch Vertragspartnerin und Generalmieterin (Anmietung eines ganzen Objektes) sein.

Vorteile

- Einfache und kostengünstige Errichtung
- Geringer laufender Aufwand und einfache Rechnungslegung bei kleinen Vereinen (Umsatz in zwei aufeinander folgenden Geschäftsjahren bis zu einer Million Euro)
- Verschiedene Formen von Mitgliedschaften möglich

Nachteile

- Teilweise unklare Haftungsfragen
- Möglicherweise geringere Kreditwürdigkeit als eine GmbH oder Genossenschaft
- Verein kann insolvent werden
- Verein kann unter bestimmten Voraussetzungen behördlich aufgelöst werden, z. B. wenn er gegen Strafgesetze verstößt

Link/Beispiel

In allen [habiTAT-Projekten](#) sind die Bewohner:innen bzw. Nutzer:innen in einem Hausverein organisiert.

1.29. Vergebührung (Rechtsgeschäftsgebühr)



Rechtsgeschäfte sind grundsätzlich gebührenpflichtig, wenn über sie eine Urkunde errichtet wird und sie im Gebührengesetz ausdrücklich erwähnt sind. Die zu entrichtende Gebühr wird Rechtsgeschäftsgebühr genannt.

Link/Beispiel

<https://www.oesterreich.gv.at/lexicon/R/Seite.990025.html>

Vergebührung eines (General)Mietvertrages oder Baurechtsvertrages
Gebühren im Baubewilligungsverfahren

1.30. Verkehrswert

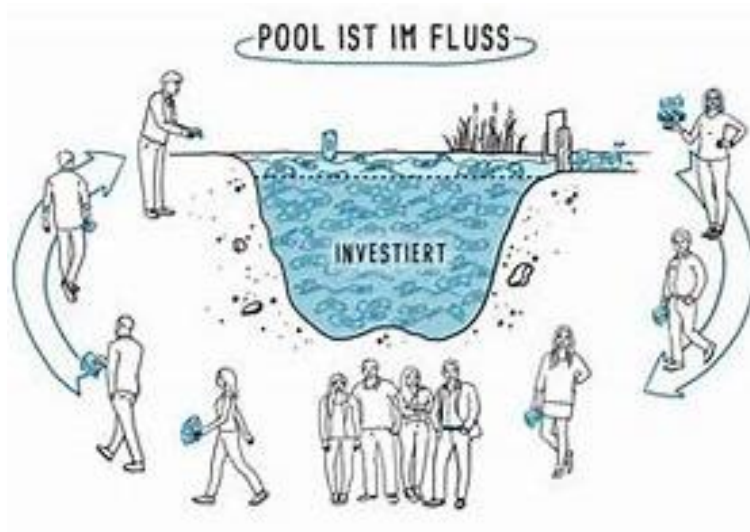


Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit (Lage, Ausstattung und Zustand) des Wirtschaftsguts (z. B. Immobilie) bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert wird in der Regel von einer Sachverständigen / einem Sachverständigen ermittelt, die/der über sehr gute Markt- und Fachkenntnisse verfügen muss.

Link/Beispiel

<https://www.oesterreich.gv.at/lexicon/V/Seite.991659.html>

1.31. Vermögenspool



Der Vermögenspool ist eine alternative Finanzierungsform und eine Form von Crowdfunding, die in konkreten Projekten zur Anwendung kommen kann. In einen Vermögenspool zahlen Menschen ein, die ein sozial und/oder ökologisch sinnvolles Wirtschaftsprojekt unterstützen wollen. In deren Interesse ist auch die Anschaffung von Grund oder Gebäuden, die Errichtung oder Sanierung von Gebäuden und den Bau von Energieanlagen. Die Gemeinschaft aller Beteiligten hält den Pool im Fluss. Beiträge können wieder entnommen werden und neue Anleger:innen kommen dazu, wodurch ein Vermögenskreislauf geschaffen wird.

Vorteile

- Neuer Umgang mit Besitz und Geld
- System nachhaltigen Wirtschaftens
- Grundbücherliche Absicherung
- Sehr langfristige Rückzahlung möglich, dadurch geringerer finanzieller Druck

Nachteile

- Hoher bürokratischer Aufwand, lange Verträge, hohe laufende Kosten durch Treuhänder:in
- Weniger niederschwellig als Direktkredite
- Permanente Umschuldung bedeutet Arbeit, um neue Anleger:innen zu finden

Link/Beispiel

[Vermögenspool](#)

Projekte, die sich mit Vermögenspool finanziert haben: [Cambium – Leben in Gemeinschaft](#) (Fehring), [Auenweide](#) (St. Andrä-Wördern), [Garten der Generationen](#) (Herzogenburg)

1.32. Wohnbauförderung



Die Wohnbauförderung ist ein Steuerungsinstrument der Familien- und Sozialpolitik, dessen Ziel die Förderung bedarfsgerechten, leistbaren und qualitativvollen Wohnraumes ist. Je nach Bundesland spielen auch andere Kriterien eine Rolle, etwa als Anreiz zur privaten Investition in den Wohnungsbau wie Sanitäranlagen, verbesserte Energiesysteme oder zusätzliche Wärmedämmung.

Vorteile

- Regelmäßige Finanzierung
- Qualitätssicherung durch Förderbedingungen

Nachteile

- Anbotswohnungen (Wien)
- Zinssteigerungen werden nicht mitgenommen
- Vorfinanzierung > Liquiditätsplanung

Link/Beispiel

Bund: kpc – Kommunal Kredit Public Consulting <https://www.publicconsulting.at>

Wien wohnfonds_wien: <https://www.wohnfonds.wien.at>

Wien Hauskunft: <https://www.hauskunft-wien.at>

Niederösterreich: <https://www.noel.gv.at/noel/Foerderungen/Foerderungen-alle.html>

Burgenland: <https://www.burgenland.at/foerderungen>

Steiermark: <https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/beitrag/12835871/163702741>

Kärnten: <https://www.ktn.gv.at/Verwaltung/Amt-der-Kaerntner-Landesregierung/Abteilung-11/Wohnbau/uebersicht%20Foerderungen>

Tirol: <https://www.tirol.gv.at/buergerservice/foerderungen>

Vorarlberg: <https://vorarlberg.at/-/energiefoerderungsrichtlinie>

Salzburg: https://www.salzburg.gv.at/verwaltung_/Seiten/foerderungen.aspx

Oberösterreich: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/foerderungen.htm>

1.33. Wohnrecht



Das befristete oder lebenslange Wohnrecht gewährt einer Person das Recht, in einer bestimmten Immobilie zu wohnen, auch wenn die Person nicht der/die Eigentümer:in ist. Dieses Recht kann durch einen notariellen Vertrag oder testamentarische Verfügung entstehen und beinhaltet spezifische Rechte und Pflichten für die Wohnberechtigung. Es bleibt bestehen, bis bestimmte Bedingungen eintreten, wie der Tod des/der Wohnberechtigten oder die Aufhebung des Wohnrechts durch vertragliche Vereinbarungen oder Ausgleichszahlung zur freiwilligen Aufgabe des Rechtes.

Vorteile

- B: Ist ein höchstpersönliches und sohin nicht übertragbares Recht
- B: Bei einem Eigentümer:innenwechsel bleibt das Wohnrecht aufrecht

Nachteile

- Belastung und schmälert den Verkehrswert (Berechnung: Verbleibende Lebenserwartung x ortsüblicher Mietzins)

Link/Beispiel

Zinshaus wird von älterer Eigentümerin verkauft, sie behält sich ein Wohnrecht für eine Wohnung auf Lebensdauer zurück. Der Kaufpreis reduziert sich daher um den Wert der fiktiven Miete auf die voraussichtliche Lebensdauer.

1.34. Wohnungseigentum



Wohnungseigentum bezeichnet das Recht eines/einer Eigentümers:in (oder einer Eigentümer:innenpartnerschaft), allein über ein Wohnungseigentumsobjekt (Wohnung, Stellplatz, Sonstiges) zu verfügen und dieses ausschließlich zu nutzen.

Vorteile

- Die Immobilie als Wertanlage
- Absicherung für das Alter und zukünftige Generationen
- Gestalterische Freiheiten bei den Räumlichkeiten
- Wegfallen von monatlichen Mietzahlungen

Nachteile

- Finanzielle Risiken und Verantwortung
- Mangel an Flexibilität bei Eigennutzung gegenüber Mietwohnung
- Verwaltung und Instandhaltung

Link/Beispiel

Parifiziertes Gründerzeithaus

1.35. Zinshaus



Zinshäuser sind im eigentlichen Wortsinn Mietshäuser mit mehreren Wohneinheiten, die langfristig vermietet werden. Zins bedeutet nichts anderes als "Miete". Der Wortbedeutung nach sind also nicht nur die vor 1945 errichteten Gebäude Zinshäuser, sondern auch sämtliche später errichteten Neubauten, in denen Wohnungen vermietet werden. Im engeren Sinn werden darunter üblicherweise Gebäude aus der Gründerzeit mit entsprechenden Mieterinnen und Mietern verstanden.

Vorteile

- Die Immobilie als Wertanlage
- Absicherung für das Alter und zukünftige Generationen
- Gestalterische Freiheiten der Räumlichkeiten
- Wegfallen von monatlichen Mietzahlungen
- Steuervorteile bei Hypothekar-Schuldzinsen, Kosten für werterhaltende Unterhaltsarbeiten und Einlagen in den Erneuerungsfond (bei Stockwerkeigentum)
- Flexible Gestaltung

Nachteile

- Finanzielle Risiken und Verantwortung
- Mangel an Flexibilität
- Verwaltung und Instandhaltung

Link/Beispiel

www.zxb-info.at

www.zinshaus2040.at