

# immo *aktuell*

Immobilien – Steuern – Recht

Karin Fuhrmann | Johann Höllwerth | Sabine Kanduth-Kristen | Simone Maier-Hülle  
Alexandra Patloch-Kofler | Florian Petrikovics | Katharina Pinter | Markus Reithofer  
Bernhard Woschnagg | Christian Zenz

## **Immobilien und Steuern**

Der österreichische Förderdschungel  
Immobilienenertragsteuerpflicht trotz Hauptwohnsitzbefreiung  
Einlagen und Zuwendungen in verdeckte Kapitalgesellschaften  
Umgründungen: Einbringung  
Immobilienveräußerungen durch Privatstiftungen

## **Der aktuelle Fall**

Beratungsansätze im Finanzstrafverfahren nach § 15 WiEReG  
Der Immobilienerwerb in Frankreich

## **Immobilien und Recht**

Weiterreichung von COFAG-Förderungen?  
Unternehmerische Entscheidungen und Bestandzinsminderungen

## **Praxisinformationen**

Blick in die Immobilienbranche  
Rechtsprechung von VwGH und OGH samt Anmerkungen

im Privatvermögen unterliegt der 25%igen, nach Maßgabe von KESt-pflichtigen Zuwendungen wieder gutschriftsfähigen Zwischensteuer. Keine Körperschaftsteuer bzw. Zwischenbesteuerung fällt bei Zuwendungen von Immobilien an Begünstigte an. Zuwendungen einer Privatstiftung unterliegen nämlich generell nur der 27,5%igen KESt, die stillen Reserven einer privat gehaltenen Immobilie werden bei einer Zuwendung auf Ebene der Privatstiftung hingegen nicht besteuert. Bei ausreichender KESt-pflichtiger Zuwendung des Veräußerungserlöses an Begünstigte im Jahr des Zuflusses entfällt die Zwischenbesteuerung zur Gänze. Immobilienprojekte werden in der Praxis regelmäßig in eigenen Kapitalgesellschaften oder vermögensverwaltenden Personengesellschaften entwickelt

bzw. gesteuert, deren Anteile an die Privatstiftung übertragen bzw. später auch durch die Privatstiftung im Fall von im ertragsteuerlichen Privatvermögen gehaltenen Anteilen an grundstückbesitzenden Kapitalgesellschaften oder vermögensverwaltenden Personengesellschaften nach Maßgabe der Regeln zur Zwischensteuerpflicht veräußert werden können. Die Veräußerung von Anteilen an betriebsführenden Personengesellschaften (Mitunternehmenschaften) unterliegt hingegen der regulären Körperschaftsteuerpflicht ohne Gutschriftsmöglichkeit. *De lege ferenda* sollte man den Anwendungsbereich des Zwischensteuersystems analog zur Endbesteuerung bei natürlichen Personen auf betrieblich gehaltenes Kapital- und Immobilienvermögen erweitern.

## Rechtsprechung Steuerrecht

Sabine Kanduth-Kristen / Andreas Kampitsch

§ 30 EStG; § 7 Abs 3 KStG;  
§ 2 LVO

immo aktuell 2022/32

### Grundstücksveräußerung einer GmbH im Rahmen einer Liebhabereitätigkeit

VwGH 22. 5. 2022, Ra 2022/15/0009

**[B]ei der Prüfung, ob die Immobilienvermietung einer GmbH Liebhaberei darstellt, [sind] Veräußerungsgewinne – obwohl bei der GmbH grundsätzlich steuerpflichtig – nur dann in die Prognoserechnung iSd § 2 Abs 3 oder 4 LVO einzubeziehen [...], wenn bereits eindeutige Maßnahmen zur Veräußerung gesetzt worden sind. [...] [D]ie Einbeziehung der konkret geplanten Veräußerungsgewinne in die Prognoserechnung [bewirkt] nicht, dass die Liegenschaftsveräußerung nicht nach § 7 Abs 2 KStG iVm § 30 EStG zu erfassen wäre. Die Liebhabereibeurteilung hat vielmehr nur zur Folge, dass die Grundstücke nicht im Betriebsvermögen, sondern im außerbetrieblichen Vermögen der Körperschaft gehalten werden [...].**

**Sachverhalt:** Der mitbeteiligten Partei, einer GmbH, wurden ab dem Jahr 2002 in insgesamt fünf Tranchen Liegenschaften des Bundeslandes A gem Art 34 Budgetbegleitgesetz 2001 übertragen, die sie in der Folge an das Bundesland A zurück vermietete. In den Veranlagungen zur Körperschaftsteuer 2002 bis 2015 wurde die Betätigung der GmbH ertragsteuerlich als Liebhabereibetrieb qualifiziert. In einer Außenprüfung, die ua die Jahre 2012 und 2013 umfasste, vertrat die Prüferin, dass die Verkäufe diverser Liegenschaften 2012 und 2013 der Besteuerung nach § 30 EStG iVm § 7 KStG zu unterziehen seien. Das Finanzamt folgte der Prüferin und setzte für die Jahre 2012, 2013

und in der Folge auch für 2014 und 2015 Körperschaftsteuer für die Liegenschaftsverkäufe fest.

Das BFG gab den Beschwerden der GmbH Folge. Strittig sei, ob die Veräußerung von Grundstücken, die wegen Liebhaberei nicht zu einem Betriebsvermögen gehörten, seit Inkrafttreten des § 30 EStG idGF ab dem 1. StabG 2012 der Besteuerung unterliege. Bei der Liebhabereibeurteilung sei auf Ebene der Kapitalgesellschaft auch ein allfälliger Veräußerungs-, Aufgabe- oder Liquidationsergebnis der Einkunftsquelle zu berücksichtigen. Stelle die Vermietungstätigkeit unter Einbezug eines allfälligen Veräußerungsergebnisses Liebhaberei dar, lägen insgesamt keine Einkünfte aus Gewerbebetrieb vor. Im betrieblichen Bereich gebe es keine Aufteilung in Einkünfte aus der Überlassung einer Immobilie und gegebenenfalls deren Veräußerung. Es könne also nur zur Gänze (Einkünfte aus der Überlassung und Einkünfte aus der Veräußerung) eine Liebhabereitätigkeit vorliegen oder eben zur Gänze nicht. Die Miteinbeziehung des Veräußerungsergebnisses in die Liebhabereibeurteilung bedinge, dass bei festgestellter Liebhaberei auch die Veräußerung des im Rahmen der Liebhaberei eingesetzten Vermögens steuerlich unbeachtlich sei. Die Revision ließ das BFG jeweils mit der Begründung nicht zu, dass sich die Entscheidung „an der ständigen Rechtsprechung des VwGH“ orientiere.

Gegen diese Erkenntnisse richten sich die – gleichlautenden – außerordentlichen Amtsrevisionen, die der VwGH wegen ihres rechtlichen und sachlichen Zusammenhangs zur gemeinsamen Entscheidung verbunden hat. Zu ihrer Zulässigkeit wird vorgebracht, die Erkenntnisse wichen von näher bezeichneter Rechtsprechung des VwGH ab. Der VwGH habe bereits ausgesprochen, dass die Beurteilung einer Tätigkeit als Liebhaberei zur Aufgabe des Betriebs der Kapitalgesellschaft führe und die bisherige

gen im Betriebsvermögen enthaltenen Wirtschaftsgüter außerbetriebliches Vermögen darstellten. Ebenso habe der VwGH bereits erkannt, dass die Veräußerung von Grundstücken, die keinem Betriebsvermögen angehörten, der Steuerpflicht gem § 30 EStG iVm § 7 KStG unterlägen. Der VwGH erachtete die Revisionen für zulässig und begründet und hob das angefochtene Erkenntnis RV/5100451/2015, soweit es die Körperschaftsteuer 2012 betrifft, wegen Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit des Verwaltungsgerichts, soweit es die Wiederaufnahme des Verfahrens betrifft, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts auf. Die angefochtenen Erkenntnisse RV/5101702/2015 und RV/5100602/2017 hob er wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhalts auf.

**Rechtliche Beurteilung:** [...] Im Revisionsfall ist das Finanzamt davon ausgegangen, dass die Vermietungstätigkeit der Mitbeteiligten seit ihrer Gründung ertragsteuerlich als Liebhaberei zu beurteilen war. Das BFG vertritt die Auffassung, dass bei der Liebhabereibeurteilung (einer Vermietung) auf Ebene der Kapitalgesellschaft auch ein allfälliger Veräußerungsgewinn der Einkunftsquelle zu berücksichtigen sei; stelle die Vermietungstätigkeit unter Einbezug eines allfälligen Veräußerungsgewinns Liebhaberei dar, sei die Veräußerung der Grundstücke ebenfalls als Teil der Liebhaberei zu qualifizieren und damit steuerneutral.

Dazu ist zunächst auf die – bereits zur Rechtslage vor dem 1. StabG 2012 ergangene – Rechtsprechung des VwGH zu § 7 Abs 3 KStG unterliegenden Körperschaften zu verweisen, wonach bei der Prüfung, ob die Immobilienvermietung einer GmbH Liebhaberei darstellt, Veräußerungsgewinne – obwohl bei der GmbH grundsätzlich steuerpflichtig – nur dann in die Prognoserechnung iSd § 2 Abs 3 oder 4 LVO einzubeziehen sind, wenn bereits eindeutige Maßnahmen zur Veräußerung gesetzt worden sind (vgl VwGH 28. 4. 2009, 2006/13/0140). Wie dem Erkenntnis des VwGH zu 2006/13/0140 zu entnehmen ist, kann ein nur allenfalls erzielbarer Veräußerungsgewinn nicht in die Liebhabereibetrachtung einbezogen werden.

Der VwGH sieht sich durch die Neufassung des § 30 EStG (mit dem 1. StabG 2012) nicht veranlasst, von dieser Rechtsprechung abzugehen. Anders als bei der Einkommensteuer, bei der die Einkünfte aus der Überlassung einer Liegenschaft und aus deren Veräußerung unterschiedliche Einkunftsarten darstellen, die einem jeweils anderen Besteuerungsregime unterliegen, bewirkt zwar § 7 Abs 3 KStG bei den dieser Vorschrift unterliegenden Körperschaften, dass alle Einkünfte den Einkünften aus Gewerbebetrieb zuzurechnen sind, also keine Unterscheidung in Einkünfte aus der Überlassung und solche aus der Veräußerung von Wirtschaftsgütern erfolgt und derselbe Steuersatz anzuwenden ist. Deshalb kann bei solchen Körperschaften auch eine Veräußerung der Liegenschaft grundsätzlich bei der Prognoserechnung für die Liebhaberei

berücksichtigt werden. § 2 Abs 3 LVO sieht wie § 2 Abs 4 LVO aber vor, dass die Einkunftsquelleneigenschaft einer Betätigung iZm der entgeltlichen Überlassung von Gebäuden innerhalb eines absehbaren Zeitraums zu beurteilen ist, sodass Umstände, die nur allenfalls oder nach Ablauf der in § 2 Abs 3 oder 4 LVO angesprochenen absehbaren Zeiträume eintreten könnten, nicht zu berücksichtigen sind (vgl erneut VwGH 28. 4. 2009, 2006/13/0140). Bei § 7 Abs 3 KStG unterliegenden Körperschaften – wie der Revisionswerberin [sic; recte: Mitbeteiligten] – können daher weiterhin jene Veräußerungen, die konkret und nachweislich innerhalb der absehbaren Zeiträume des § 2 Abs 3 oder 4 LVO vorgenommen werden sollen oder worden sind, in die nach diesen Bestimmungen vorzunehmende Prognose, aufgrund derer die Einkunftsquelleneigenschaft der Vermietung beurteilt wird, einbezogen werden.

Ob gegenständlich tatsächlich – wie vom BFG angenommen – ein solcher Fall vorliegt, bei welchem eine Immobilienveräußerung (weil tatsächlich vorgenommen bzw konkret nachweisbar innerhalb des absehbaren Zeitraums geplant) in die Liebhabereibeurteilung der laufenden Bewirtschaftung (Vermietung) der Immobilien (Prognoserechnung iSd des § 2 Abs 3 LVO) einzubeziehen war (bzw einbezogen wurde), vermag der VwGH mangels entsprechender Darstellung der für die Liebhabereibeurteilung relevanten Sachverhaltsgrundlage durch das BFG nicht zu beurteilen. Selbst wenn ein solcher Fall vorliegen sollte und im Ergebnis dennoch von Liebhaberei auszugehen war – eine solche Beurteilung liegt den angefochtenen Erkenntnissen zugrunde –, bewirkt allerdings die Einbeziehung der konkret geplanten Veräußerungsgewinne in die Prognoserechnung nicht, dass die Liegenschaftsveräußerung nicht nach § 7 Abs 2 KStG iVm § 30 EStG zu erfassen wäre. Die Liebhabereibeurteilung hat vielmehr nur zur Folge, dass die Grundstücke nicht im Betriebsvermögen, sondern im außerbetrieblichen Vermögen der Körperschaft gehalten werden (vgl VwGH 3. 4. 2019, Ro 2017/15/0030).

Wenn das BFG davon ausgeht, dass § 7 Abs 3 KStG unterliegende Körperschaften keine Einkünfte gem § 30 EStG erzielen können, ist darauf zu verweisen, dass durch § 7 Abs 2 KStG die Regelung des § 30 EStG auch für Körperschaften anwendbar ist und § 24 Abs 3 Z 4 KStG nur die Anwendbarkeit der §§ 30b und 30c EStG (auf Körperschaften iSd § 7 Abs 3 KStG) ausschließt. Der Tatbestand des § 30 EStG erfasst Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, soweit sie keinem Betriebsvermögen angehören. Darunter fällt – im Hinblick auf § 7 Abs 2 KStG – auch die Veräußerung von Grundstücken, die sich im außerbetrieblichen Vermögen einer Körperschaft befinden.

§ 30 EStG setzt voraus, dass das Grundstück nicht zum Betriebsvermögen zählt, aber nicht, dass das veräußerte Grundstück zur Erzielung steuerpflichtiger Einkünfte verwendet wurde. Der Tatbestand des § 30 EStG erfasst unzweifelhaft auch die Veräußerung von solchen – nicht zu einem Betriebsvermögen gehörenden – Immobilien, die nicht der Einkünfteerzielung gedient haben. Solcherart kommt es auch nicht darauf an, ob die laufende Bewirtschaftung (insb Vermietung) der Immobilie – vor ihrer Veräußerung – ertragsteuerlich als Liebhaberei zu beurteilen war.

Steuerbefreiungen ergeben sich insb aus § 30 Abs 2 EStG. Dass im Revisionsfall eine Steuerbefreiungsbestimmung anwendbar war, wurde nicht festgestellt. Auch die Bestimmung des § 7 Abs 3 KStG bedeutet nicht, dass die Anwendbarkeit von § 30 EStG verhindert wird, weil diese Regelung lediglich vorsieht, dass „alle Einkünfte (§ 2 Abs 3 des Einkommensteuergesetzes)“ einer von § 7 Abs 3 KStG erfassten Körperschaft den Einkünften aus Gewerbebetrieb zuzurechnen sind. Dies schließt die Anwendbarkeit des § 30 EStG (auf der Grundlage des § 7 Abs 2 KStG) nicht aus, sondern bewirkt nur, dass die Einkünfte in einem solchen Fall zwar gem § 30 EStG – unter Beachtung des § 12 Abs 2 letzter Satz KStG – zu ermitteln, aber als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu versteuern sind.

Werden neben den gegenständlichen Einkünften iSd § 30 EStG iVm § 7 Abs 2 KStG andere Einkünfte erzielt, ist zu beachten: Die Option zur Regelbesteuerung nach § 30a Abs 2 EStG hat grundsätzlich (neben der Anwendbarkeit des Tarifs nach § 33 EStG bei Einkommensteuersubjekten) zur Folge, dass das Abzugsverbot des § 20 Abs 2 EStG bzw § 12 Abs 2 KStG nicht mehr zur Anwendung kommt und dass Verluste aus einer anderen Einkunftsquelle sowie Verlustvorträge mit den Einkünften aus privaten Grundstücksveräußerungen verrechnet werden können [...]. Das Abzugsverbot des § 12 Abs 2 KStG findet aber – wie erwähnt – aufgrund des letzten Satzes dieser Bestimmung bei unter § 7 Abs 3 KStG fallenden Körperschaften von vornherein keine Anwendung. Vor dem Hintergrund des linearen Körperschaftsteuersatzes und im Hinblick auf § 12 Abs 2 letzter Satz KStG ist davon auszugehen, dass es bei unter § 7 Abs 3 KStG fallenden Körperschaften eine allfällige Verrechnung positiver Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen mit Verlusten aus Gewerbebetrieb sowie Verlustvorträgen nicht eines gesonderten Antrags nach § 30a Abs 2 EStG bedarf; vielmehr kann in einem solchen Fall die Regelbesteuerungsoption unterstellt werden. [...]

### Anmerkung

Auch eine von einer GmbH ausgeübte Betätigung kann bei Vorliegen der Voraussetzungen als Liebhaberei angesehen werden (vgl ua § 5

LVO [im Umkehrschluss]; VwGH 20. 12. 2016, Ro 2014/15/0045 mwN; zur Rechtsentwicklung siehe *Heinrich in Lachmayer/Strimitzer/Vock*, KStG [33. Lfg, 2020] § 7 Rz 150 ff). Die Beurteilung ist dabei gesondert auf Ebene von Betrieben und Teilbetrieben (und nicht einheitlich für die Gesamttätigkeit) vorzunehmen (vgl *Naux in Kofler/Lang/Rust/Schuch/Spies/Staringer*, KStG<sup>3</sup> [2022] § 7 Rz 75). Die Finanzverwaltung geht zudem davon aus, dass eine Einzelwirtschaftsgutbetrachtung möglich ist (vgl Rz 436 KStR, zur Vermietung einer Wohnung durch eine GmbH). Zur Frage der Einbeziehung von Veräußerungsgewinnen bei Liegenschaftsvermietungen in die Prognoserechnung bei § 7 Abs 3 KStG unterliegenden Körperschaften stellt der VwGH erneut – wie schon im Erkenntnis vom 28. 4. 2009, 2006/13/0140 – fest, dass ein solcher nur dann in die Prognoserechnung einbezogen werden darf, wenn bereits konkrete Maßnahmen zur Veräußerung gesetzt wurden bzw die konkrete Absicht zur Veräußerung innerhalb des Prognosezeitraums besteht (zum Letzteren siehe VwGH 28. 4. 2009, 2006/13/0140). Ein nur theoretischer Veräußerungsgewinn ist in die Betrachtung nicht einzubeziehen (siehe auch *Zorn*, VwGH: KöSt für Verkauf eines Liebhabereigrundstücks durch GmbH, RdW 2022, 505 [506]; anders wohl *Naux in Kofler et al*, KStG<sup>3</sup>, § 7 Rz 179, wonach „stets“ auch das Ergebnis der Veräußerung, der Aufgabe oder der Liquidation der Einkunftsquelle miteinzubeziehen sei). Die Berücksichtigung eines konkretisierten Veräußerungsgewinns im Rahmen der Liebhabereibeurteilung fußt auf den Regelungen in § 3 LVO und ist nach Ansicht des VwGH bei Körperschaften nach § 7 Abs 3 KStG gerechtfertigt, weil sämtliche Einkünfte den Einkünften aus Gewerbebetrieb zuzurechnen sind (zur Diskussion im außerbetrieblichen Bereich siehe ua *Hammerl*, Liebhabereibeurteilung und Berücksichtigung stiller Reserven von Grundstücken, RdW 2022, 203; *Beiser*, Liebhaberei bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung – die ImmoEST ab 1. April 2012 zwingt zur Erfassung stiller Reserven bei der Totalerfolgsprognose, ÖStZ 2022, 297).

Ist von einer Liebhabereitätigkeit auszugehen, zählen die Wirtschaftsgüter, die der Liebhabereitätigkeit zuzurechnen sind, zum außerbetrieblichen Vermögensbereich der Kapitalgesellschaft (siehe *Heinrich in Lachmayer/Strimitzer/Vock*, KStG [33. Lfg, 2020] § 7 Rz 182 f; Rz 436 KStR). Die Einnahmen und Aufwendungen, die mit den Wirtschaftsgütern in Zusammenhang stehen, sind steuerlich unbeachtlich. Wandelt sich eine zunächst betriebliche Tätigkeit in eine Liebhabereitätigkeit, liegt kein Betriebsvermögen mehr vor (siehe VwGH 3. 4. 2019, Ro 2017/15/0030), es kommt damit zur Aufdeckung der stillen Reserven durch Überführung in die außerbetriebliche Vermögenssphäre (siehe Rz 139 LRL). Wird ein (Einzel-)Wirtschaftsgut wegen einer geänderten Nutzung der außerbetrieblichen Sphäre zugeordnet, liegt eine Entnahme iSd § 6 Z 4 EStG

vor (vgl. Rz 436 KStR zu einer Wohnung, die von einer GmbH zunächst betriebszugehörigen Arbeitnehmern überlassen und in der Folge vermietet wird, ohne dass entsprechend den Regelungen der LVO ein Gesamtüberschuss zu erwarten wäre). Gem § 6 Z 4 EStG sind Entnahmen mit dem Teilwert im Zeitpunkt der Entnahme anzusetzen. Grund und Boden ist nach dem Gesetzeswortlaut „mit dem Buchwert im Zeitpunkt der Entnahme anzusetzen, sofern nicht eine Ausnahme vom besonderen Steuersatz gem § 30a Abs 3 EStG vorliegt“. Abgesehen von den (Übergangs-)Regelungen in § 30a Abs 3 Z 3 und 4 EStG (Teilwertabschreibung und Übertragung stiller Reserven vor dem 1. 4. 2012) trifft dies für Grundstücke des Umlaufvermögens (§ 30a Abs 3 Z 1 EStG) zu sowie dann, wenn ein Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit in der gewerblichen Überlassung und Veräußerung von Grundstücken liegt (§ 30a Abs 3 Z 2 EStG). Die Z 3 und 4 des § 30a Abs 3 EStG sind für § 7 Abs 3 KStG unterliegende Körperschaften nicht von Bedeutung. Die Regelungen, mit denen bestimmte Tätigkeiten „pönalisiert“ werden sollen (§ 30a Z 1 und 2 EStG), sind hingegen nach *Bodis/Mayr* (Auswirkungen der neuen Grundstücksbesteuerung auf Körperschaften, RdW 2012, 239 [242]) auch für § 7 Abs 3 KStG unterliegende Körperschaften relevant (die damaligen Ausführungen von *Bodis/Mayr* bezogen sich auf den Inflationsabschlag). Treffen diese nicht zu, kann die Überführung von Grund und Boden von der betrieblichen in die außerbetriebliche Sphäre nach dem Gesetzeswortlaut sohin mit dem Buchwert erfolgen. Dieser Entnahmewert tritt für nachfolgende steuerrelevante Sachverhalte gem § 6 Z 4 EStG an die Stelle der Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Wird ein der Liebhabereitätigkeit zuzurechnendes Wirtschaftsgut veräußert, sind nach der Verwaltungspraxis (vgl. Rz 436 KStR) und Teilen der Literatur (ua *Heinrich in Lachmayer/Strimitzer/Vock*, KStG [33. Lfg, 2020] § 7 Rz 189) auch bei §-7-Abs-3-Körperschaften die §§ 27, 29, 30 und 31 EStG maßgeblich, wobei jedoch die Erfassung eines steuerbaren Überschusses unter den Einkünften aus Gewerbebetrieb erfolgt (siehe *Heinrich in Lachmayer/Strimitzer/Vock*, KStG [33. Lfg, 2020] § 7 Rz 189, mit Hinweis auf gegenteilige Rechtsansichten; *Hammerl*, RdW 2022, 203 [204]). Zur Rechtslage vor dem 1. StabG 2012 vertraten ua *Stangl* (Die außerbetriebliche Sphäre von Kapitalgesellschaften [2004] 85) und *Kofler* (Die „außerbetriebliche Vermögenssphäre“ der Kapitalgesellschaft, in *Fritz-Schmied/Kanduth-Kristen/Urnik*, Steuerwissenschaften und betriebliches Rechnungswesen, FS Kofler [2009] 103 [112]) die Auffassung, dass bei der Liebhabereibeurteilung von Kapitalgesellschaften allfällige Veräußerungsgewinne zu berücksichtigen seien, sodass die Veräußerung von Liebhabereiwirtschaftsgütern steuerlich unbeachtlich sei (siehe auch *Achatz/Bieber in Achatz/Kirchmayr*, KStG [2011] § 7 Rz 162; bejahend für die geltende

Rechtslage *Naux in Kofler et al*, KStG<sup>3</sup>, § 7 Rz 79 und 184).

Zur steuerlichen Erfassung dem Grunde nach bestätigt der VwGH im vorliegenden Erkenntnis, dass § 30 EStG auch für §-7-Abs-3-Körperschaften anwendbar ist und Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken erfasst, die sich wegen der Zurechnung zu einer Liebhabereitätigkeit im außerbetrieblichen Vermögen der Körperschaft befinden. Nach Ansicht des VwGH gilt dies auch, wenn die konkret geplanten Veräußerungsgewinne in die Prognoserechnung einbezogen werden. Bei tatsächlichem Einbezug der Veräußerungsgewinne in die Liebhabereibeurteilung wird die gesamte Tätigkeit (Vermietung und Veräußerung), die bei Nichtvorliegen von Liebhaberei den (laufenden) Einkünften aus Gewerbebetrieb zuzurechnen wäre (siehe auch Rz 401 KStR), als Liebhabereitätigkeit eingestuft. Die Rechtsansicht des BFG, wonach die Liebhabereibeurteilung in einem solchen Fall auch den Veräußerungsvorgang umfasst, der folglich steuerlich gänzlich irrelevant sein müsse, teilt der VwGH nicht. Die steuerliche Erfassung der nachfolgenden Grundstücksveräußerung gründet sich nach Ansicht des VwGH auf § 30 EStG, der eine Verwendung des Grundstücks zur Erzielung steuerpflichtiger Einkünfte nicht voraussetzt.

Zur Ermittlung der Einkünfte spricht der VwGH aus, dass § 7 Abs 3 KStG die Anwendbarkeit des § 30 EStG (auf der Grundlage des § 7 Abs 2 KStG) nicht ausschließt, sondern nur bewirkt, „dass die Einkünfte in einem solchen Fall zwar gem § 30 EStG 1988 – unter Beachtung des § 12 Abs 2 letzter Satz KStG 1988 – zu ermitteln, aber als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu versteuern sind“ (ähnlich Rz 637 KStR zu der außerbetrieblichen Sphäre zuzuordnenden Luxusimmobilien). Ein Abzugsverbot für Betriebsausgaben bestehe dabei für §-7-Abs-3-Körperschaften gem § 12 Abs 2 letzter Satz KStG „von vornherein“ nicht. Nach herrschender Ansicht setzt allerdings die Zurechnungsvorschrift des § 7 Abs 3 KStG bereits auf Ebene der Einkünftermittlung an, sodass die Ermittlungsvorschriften der Einkünfte aus Gewerbebetrieb auf alle dem Grunde nach steuerbaren Einkünfte anzuwenden sind (vgl. *Naux in Kofler et al*, KStG<sup>3</sup>, § 7 Rz 165 mwN; ebenso Rz 401 KStR). In konsequenter Fortführung dieses Gedankens bewirkt die steuerbare Veräußerung eines (vormaligen) „Liebhabereiwirtschaftsgutes“ eine juristische Sekunde vor der Veräußerung eine gem § 6 Z 5 EStG zu bewertende Einlage dieses Wirtschaftsgutes in die betriebliche Sphäre (siehe dazu schon *Kofler in Fritz-Schmied/Kanduth-Kristen/Urnik*, Steuerwissenschaften und betriebliches Rechnungswesen, 103 [115]). Die Ermittlung des Veräußerungsgewinns erfolgt sodann nach den Grundsätzen für gewerbliche Einkünfte gem § 5 EStG. Dies erscheint auch insofern schlüssig, als (umgekehrt) der Übergang zur Liebhaberei eine Entnahme iSd § 6 Z 4 EStG bewirkt. Bei Ermittlung der Einkünfte gem § 30 EStG (wie dies der

VwGH nahelegt) würden sich Folgefragen zB hinsichtlich der zeitlichen Erfassung des Veräußerungserlöses (§ 30 EStG: Zufluss-Abfluss-Prinzip) sowie in Zusammenschau mit den anzuwendenden Tarifbestimmungen (siehe gleich) hinsichtlich der Behandlung eines allfälligen Veräußerungsverlustes und der Anwendbarkeit der Verlustausgleichsbeschränkung des § 30 Abs 7 EStG ergeben. Die Verlustausgleichsbeschränkung des § 6 Z 2 lit d EStG im betrieblichen Bereich ist hingegen für §-7-Abs-3-Körperschaften nicht anwendbar.

Zum Tarif bzw zur Regelbesteuerungsoption führt der VwGH aus, dass eine allfällige Verrechnung positiver Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen mit Verlusten aus Gewerbebetrieb sowie Verlustvorträgen bei unter § 7 Abs 3 KStG fallenden Körperschaften – anders als sonst bei Grundstücksveräußerungen iSd § 30 EStG iVm § 30a EStG – keines gesonderten Antrags nach § 30a Abs 2 EStG bedürfe; vielmehr könne in einem solchen Fall die Regelbesteuerungsoption unterstellt werden (siehe *Zorn*, RdW 2022, 505 [506]). Daraus ist zu schließen, dass der VwGH auch bei §-7-Abs-3-Körperschaften – wie *Bodis/Mayr* (RdW 2012, 239 [242], denen zufolge im Bereich des KStG „ein ‚Sondersteuersatz‘ von 25 % stets zur Anwendung“ kommt) – offenbar von der Anwendung eines „Sondersteuersatzes“ ausgeht. Dies könnte auch dem Gesetzgeber unterstellt werden, wenn er die Anwendung von § 6 Z 2 lit d EStG in § 7 Abs 3 KStG ausdrücklich ausschließt; in der Literatur wird diese Regelung jedoch auch als Klarstellung bezeichnet (siehe *Reinold*, Immobilienvererbssteuer und Umgründungen [2017] 139; *Kampitsch/Komarek*, Verlustverwertungseinschränkungen gemäß § 6 Z 2 lit c und d EStG bei Körperschaften, SWK 18/2020, 953 [956]). Dass der Gesetzgeber die Anwendbarkeit des Sondersteuersatzes gem § 30a EStG im Bereich des KStG nicht annimmt, kann aus den Erläuterungen zur Anpassung des § 12 Abs 2 KStG durch das AbgÄG 2012 abgeleitet werden (vgl ErlRV 1960 BlgNR 24. GP, 34): „Das Abzugsverbot des § 12 Abs. 2 KStG 1988 soll präzisiert werden und künftig – wie bei Kapitalvermögen – nur mehr Aufwendungen iZm Einkünften aus Grundstücksveräußerungen erfassen, auf die – im Anwendungsbe- reich des EStG 1988 [Hervorhebung durch die Verfasserin] – der besondere Steuersatz gem § 30a EStG 1988 anwendbar wäre.“ § 7 Abs 2 KStG referenziert für die Ermittlung des Einkommens auf die Regelungen des EStG (iVm dem KStG), § 24 Abs 3 Z 1 KStG verweist (nur) für die Veranlagung und Entrichtung der Körperschaftsteuer auf die sinngemäße Anwendung der Vorschriften des EStG, wobei §-7-Abs-3-Körperschaften sowie Privatstiftungen gem § 24 Abs 3 Z 4 KStG ausdrücklich von der Erhebung einer ImmoESt gem § 30b EStG iVm § 30c EStG ausgenommen werden. Ein Verweis auf die Tarifbestimmungen des EStG findet sich im KStG nicht. Grundstücksveräußerungen einer §-7-Abs-3-Körperschaft unterliegen somit dem (der-

zeit noch) 25%igen Körperschaftsteuersatz und nicht dem besonderen Steuersatz gem § 30a EStG (vgl auch *Hirschler/Reinold* in *Hofstätter/Reichel*, EStG [65. Lfg, 2017] § 4 Abs 3a Rz 10; *Kampitsch/Komarek*, SWK 18/2020, 953 [955]). Eine Regelbesteuerungsoption iSd § 30a Abs 2 EStG spielt daher für solche Körperschaften keine Rolle; die Ausübung derselben muss folglich auch nicht „unterstellt“ werden.

In Summe wirft das Erkenntnis einige systematische Fragen auf, die die Rechtsansicht des VwGH in einem kritischen Licht erscheinen lassen.

Sabine Kanduth-Kristen

§ 33 TP 5 GebG;

§ 33 TP 5 Abs 4 Z 1 GebG immo aktuell 2022/33

## Befreiung von der Bestandvertragsgebühr für Wohnräume

VwGH 29. 6. 2022, Ro 2021/16/0005

**Die sachliche Bestimmung des Bestandobjekts ist [...] losgelöst von der durch den Mieter beabsichtigten Verwendung des Bestandobjekts zu verstehen. Relevant ist, ob das Bestandobjekt überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden kann.**

**Sachverhalt:** Die Mitbeteiligte des Revisionsverfahrens schloss als Bestandgeberin im September 2019 mit dem Mieter einen Bestandvertrag über eine unbebaute Parzelle zur Errichtung eines Superädifikats in Form eines Ferienhauses zur Nutzung als Zweitwohnung zum Zwecke der Erholung und Freizeitgestaltung. Im Bestandvertrag war auch ein „Bauzwang“ des Mieters (zur Errichtung eines Ferienhauses) vorgesehen; der Mieter war ua auch zur Einhaltung einer „Siedlungsordnung“ (die Bestandgeberin vermietete mehrere Parzellen in unmittelbarer Nähe an verschiedene Mieter) verpflichtet.

Die Bestandgeberin zeigte den Bestandvertrag beim damals zuständigen Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glückspiel an und stellte den Antrag auf Festsetzung der Rechtsgeschäftsgebühr gem § 33 TP 5 GebG mit 0,00 €, weil die Befreiungsbestimmung für Wohnräume des § 33 TP 5 Abs 4 Z 1 GebG anwendbar sei. Das Finanzamt setzte – entgegen dem Antrag der Mitbeteiligten – eine Rechtsgeschäftsgebühr fest und erhöhte diese aufgrund einer abweichenden Beurteilung der Vertragsdauer im Beschwerdeverfahren mittels Beschwerdeverentscheidung. Dagegen wandte sich die Bestandgeberin mit Vorlageantrag an das BFG und beantragte im Wesentlichen die Anwendung der Befreiungsbestimmung des § 33 TP 5 Abs 4 Z 1 GebG. Das BFG folgte den Argumenten der Mitbeteiligten und hob den Bescheid des Finanzamts ersatzlos auf, ließ die ordentliche Revision an den VwGH allerdings zu. Die dagegen gerichtete Amtsrevision des Finanzamts ließ der VwGH zu und hob das Erkenntnis des BFG wegen Rechtswidrigkeit des Inhalts auf.

**Rechtliche Beurteilung:** [...] Im Revisionsfall ist strittig, ob ein Mietvertrag über eine unbebaute Liegenschaft zu privaten Zwecken und zur Errichtung bzw Belassung eines Superädifikats

in Form eines Ferienhauses zu Wohnzwecken mit Bauzwang für den Mieter der Befreiungsbestimmung des § 33 TP 5 Abs 4 Z 1 GebG unterliegt. [...]

§ 33 TP 5 Abs 4 Z 1 GebG erhielt seine im Revisionsfall anzuwendende Fassung durch das Bundesgesetz BGBl I 2017/147. Die Materialien (2299/A 25. GP – Initiativantrag) führen dazu aus:

*„Derzeit hat der Vermieter einer Wohnung gem § 33 TP 5 Gebührengesetz 1957 bei Abschluss eines Mietvertrages eine von der vertraglich vereinbarten Leistung und der vertraglich vereinbarten Dauer abhängige Mietvertragsgebühr in Höhe von 1 % zu entrichten. Diese Mietvertragsgebühr wird üblicherweise auf den Mieter überwält. Wenn beispielsweise für eine 60 m<sup>2</sup> große Mietwohnung eine monatliche Miete von 600 € vereinbart wurde, so entsteht bei einer dreijährigen Mietdauer eine Mietvertragsgebühr in Höhe von 216 €. Dieser nicht zu rechtfertigenden Belastung der Mieter muss rasch ein Riegel vorgehoben werden. Die Mietvertragsgebühr bei Verträgen über die Miete von Wohnräumen ist abzuschaffen. Dadurch sollen neue Wohnungsmieter, die sich ohnedies oft in einer finanziell angespannten Situation befinden, entlastet werden. Letztlich reduziert sich durch den Entfall der Mietvertragsgebühr auch der Verwaltungsaufwand beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel.“*

Die Gebührenbefreiung für die Miete von „Wohnräumen“ galt schon vor Inkrafttreten des Bundesgesetzes BGBl I 2017/147 für die Miete bis zu einer Dauer von drei Monaten (§ 33 TP 5 Abs 4 Z 1 GebG idF BGBl 1976/668). Die Materialien zu § 33 TP 5 Abs 4 Z 1 GebG in der im Revisionsfall anzuwendenden Fassung geben keinen Hinweis zur Auslegung des Begriffs „Wohnräume“. Für die Auslegung kann auf die Begriffe „Gebäude oder Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen“, in § 33 TP 5 Abs 3 letzter Satz GebG idF vor BGBl I 2017/147 zurückgegriffen werden. Nach dieser Bestimmung waren bei solchen Verträgen die wiederkehrenden Leistungen höchstens mit dem Dreifachen des Jahreswertes anzusetzen (vgl in diesem Sinne *Twardosz*, Kommentar zum Gebührengesetz<sup>7</sup> [2021] § 33 TP 5 Rz 73/1). Mit der Änderung der Gebührenbefreiungsbestimmung des § 33 TP 5 Abs 4 Z 1 GebG entfiel gleichzeitig die Regelung des § 33 TP 5 Abs 3 letzter Satz GebG.

Der VwGH hat zur Auslegung des § 33 TP 5 Abs 3 letzter Satz GebG idF vor BGBl I 2017/147 festgehalten, dass § 33 TP 5 Abs 3 Satz 3 GebG von „Bestandverträgen über Gebäude oder Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen“, spricht. Die Syntax legt nahe, dass sich der Halbsatz „die überwiegend Wohnzwecken dienen“ auf „Gebäude oder Gebäudeteile“ bezieht, dh, dass die sachliche Bestimmung des Bestandobjekts maßgeblich ist. Dass allein der zu vergebende Bestandvertrag einer Vertragspartei (Bestandnehmer) schon unmittelbar (überwiegend) der Befriedigung eines persönlichen

Wohnbedürfnisses des Bestandnehmers dienen müsste, wäre damit nicht vorausgesetzt (vgl VwGH 18. 8. 2020, Ra 2020/16/0077).

Die sachliche Bestimmung des Bestandobjekts ist demnach losgelöst von der durch den Mieter beabsichtigten Verwendung des Bestandobjekts zu verstehen. Relevant ist, ob das Bestandobjekt überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden kann. Für die Auslegung des Begriffs „Wohnzwecke“ kann auf die Materialien zum Abgabenänderungsgesetz 1998, BGBl I 1999/28, zu § 33 TP 5 Abs 3 letzter Satz GebG, zurückgegriffen werden (vgl 1471 BlgNR 20. GP, 27):

*„Wohnzwecken dienen Gebäude oder Räumlichkeiten in Gebäuden dann, wenn sie dazu bestimmt sind, in abgeschlossenen Räumen privates Leben, speziell auch Nächtigung, zu ermöglichen. Unter die Höchstgrenze fällt nicht nur die Vermietung oder Nutzungsüberlassung der eigentlichen Wohnräume, sondern auch der mitvermieteten Nebenräume wie Keller- und Dachbodenräume. Auch ein gemeinsam mit dem Wohnraum in Bestand gegebener Abstellplatz oder Garten ist, wenn nicht eine andere Nutzung dominiert, als zu Wohnzwecken vermietet anzusehen. Übersteigt das zu Wohnzwecken jenes zu anderen Zwecken benützte Ausmaß, ist überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gegeben.“*

Aus den Materialien ergibt sich, dass der Gesetzgeber ein Bestandobjekt für „Wohnzwecke“ als Gebäude oder Räumlichkeit in Gebäuden, jedenfalls aber als abgeschlossenen Raum, der zumindest auch eine Nächtigung ermöglicht, versteht. Ein unbebautes Grundstück erfüllt diese Kriterien nicht und ist daher weder von seinem Wortlaut, noch sachlich als ein „zu Wohnzwecken“ bestimmtes Bestandobjekt und damit auch nicht als „Wohnraum“ iSd § 33 TP 5 Abs 4 Z 1 GebG anzusehen. Für eine Interpretation des Begriffs „Wohnraum“ iSd Argumentation des BFG bleibt somit kein Raum. Eine Interpretation findet ihre Grenze im eindeutigen Wortlaut des Gesetzes (vgl etwa VwGH 21. 10. 2020, Ro 2019/15/0185, mwN). [...]

Gem § 1 Abs 1 des Mietvertrags vom 30. 9. 2019 ist Mietgegenstand die in der KG T gelegene Parzelle der näher bezeichneten Liegenschaft im Ausmaß von rund 400 m<sup>2</sup>. Es ist unbestritten, dass es sich beim Bestandobjekt um ein unbebautes Grundstück handelt. Gegenstand des Mietvertrags vom 30. 9. 2019 ist somit die Miete einer Fläche. Bei einer Fläche handelt es sich aber nicht um „Wohnraum“ iSd § 33 TP 5 Abs 4 Z 1 GebG. Die Festlegung des Vertragszwecks in § 2 Abs 1 des Mietvertrags vom 30. 9. 2019 (Errichtung bzw Belassung eines Superädifikats in Form eines Ferienhauses) und der zusätzlich vereinbarte Bauzwang für den Mieter in § 7 Abs 1 des Mietvertrags vom 30. 9. 2019 bewirken keine Änderung des vereinbarten Mietgegenstands laut dem für die Gebührenbemessung relevanten Inhalt des Mietvertrags. [...]

## Anmerkung

Das Ergebnis der Beurteilung des VwGH überzeugt, auch wenn die Argumentation – stellenweise – etwas überrascht. Einerseits schlossen die Vertragsparteien unstrittig einen Bestandvertrag über ein unbebautes Grundstück ab; mangels Vorliegens von „Wohnraum“ kann die Befreiung des § 33 TP 5 Abs 4 Z 1 GebG daher schon begrifflich nicht zur Anwendung gelangen.

Wenngleich die Textierung der Befreiungsbestimmung in § 33 TP Abs 4 Z 1 GebG idGF und jene der Begünstigungsbestimmung des § 33 TP 5 Abs 3 letzter Satz GebG idF vor BGBl I 2017/147 (Höchstdauer für die Bemessung der Rechtsgeschäftsgebühr für Wohnungsmieten von drei Jahren) voneinander abweichen, sieht der VwGH – wie auch die herrschende Meinung (Rz 707 GebR; Moser, Sind mittelbare Bestandverträge für Wohnzwecke gebührenfrei? SWK 34/2021, 1447 [1450]; Kampitsch, Bestandvertragsgebühr: Reichweite der Begünstigung für Wohnungsmietverträge, immo aktuell 2020, 291 [293]; Lehner/Schaffer in Bergmann/Pinetz, GebG<sup>2</sup> [2020] § 33 TP 5 Rz 222) – dieselben Sachverhalte wohl in demselben Umfang von der Befreiungsbestimmung umfasst, die zuvor der Begünstigungsbestimmung für Wohnraummieter unterlegen sind.

Wenn der VwGH festhält, dass die „sachliche Bestimmung“ des Bestandobjekts losgelöst von der vom Mieter beabsichtigten Verwendung zu verstehen sei und daher relevant sei, ob das Bestandobjekt überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden könne (und nicht, ob es auch tatsächlich für Wohnzwecke genutzt werde), steht dies in Widerspruch zur bisher herrschenden Meinung, wonach für die Befreiung bzw für die Begünstigung nach früherer Rechtslage die faktische Nutzung des Bestandobjekts und nicht etwa die Widmung, die objektive Eignung oder die grundsätzliche Absicht der Vertragsparteien

relevant wäre (vgl nur Lehner/Schaffer in Bergmann/Pinetz, GebG<sup>2</sup>, § 33 TP 5 Rz 225; Twardosz, GebG<sup>7</sup> [2021] § 33 TP 5 Rz 73/1; nach N. Arnold/W. Arnold, Rechtsgebühren<sup>9</sup> [2011] § 33 TP 5 Rz 28c, wird – dieser Meinung folgend – hierbei das Urkundenprinzip „verlassen“).

Den Aussagen des VwGH zufolge könnte daher ein Bestandvertrag über eine Wohnung, die aber als Kanzlei oder Praxis genutzt wird, damit der Gebührenbefreiung unterliegen, weil sie sachlich (vollständig) als Wohnraum bestimmt ist und folglich „überwiegend als Wohnraum genutzt werden kann“. So ist zB die Nutzung eines als „Wohnung“ gewidmeten Gebäudeteils als Kanzleiräumlichkeiten für Wirtschaftstreuhänder oder Rechtsanwälte bzw als Arztpraxis nach § 7a Abs 3 Satz 2 Wiener BauO nach herrschender Ansicht zulässig, wobei – grundsätzlich – diese neben der geschäftlichen Nutzung auch (tatsächlich) zu Wohnzwecken verwendet werden muss; inwieweit diese Voraussetzung immer erfüllt ist, ist allerdings offen (vgl Trapichler, Die Wiener Wohnzone, bbl 2020, 173 [176]).

Ob mit dieser Interpretation der Intention der Befreiungsbestimmung (Entlastung von Wohnungsmietern) Rechnung getragen würde, muss jedoch bezweifelt werden. Es wäre zB für Freiberufler dann – aus Gebührensicht – möglicherweise (viel) günstiger, Büroräumlichkeiten in Wohngegenden anzumieten, als in einem Gewerbegebiet (Bürokomplex), weil die Miete von reinen Geschäftsräumlichkeiten einer Gebühr von 1 % von maximal dem 21-fachen Jahreswert (Kombination aus befristeter und unbefristeter Dauer, vgl Rz 703 GebR) unterliegen kann, während die Anmietung einer Wohnung gänzlich von der Gebühr befreit sein kann und damit Räumlichkeiten in Wohnzonen dem Wohnungsmarkt entzogen werden könnten. Hier wird die weitere Entwicklung der Rechtsprechung abzuwarten sein.

Andreas Kampitsch

# Veranstaltungshinweis

## blockchain-REAL 2022

### blockchain-REAL goes ESG – die Zukunftstechnologie für Nachhaltigkeit und Finanzierung am Immobilienmarkt

Am 27. September ist es so weit: Die blockchain-REAL öffnet wieder ihre Pforten mit nationalen und internationalen Top-Speakern aus den Bereichen Immobilien, Finanz, Steuern, Recht und der Startup-Szene. Die Hybrid-Konferenz gibt umfassende Einblicke in die Chancen der Blockchain-Technologie als Instrument für die ökosoziale Transformation im Immobiliensektor und ermöglicht die Aussicht auf eine aktive Mitgestaltung der Zukunft in der Bau- und Immobilienbranche.

Zahlreiche Start-ups stellen in kurzen Pitches ihre Projekte vor, darunter ESG-Chain, UBOS, Immutable Insights und RIDDLE&CODE.

**Termin:** Dienstag, 27. 9. 2022, 9:00 Uhr bis 17:30 Uhr.

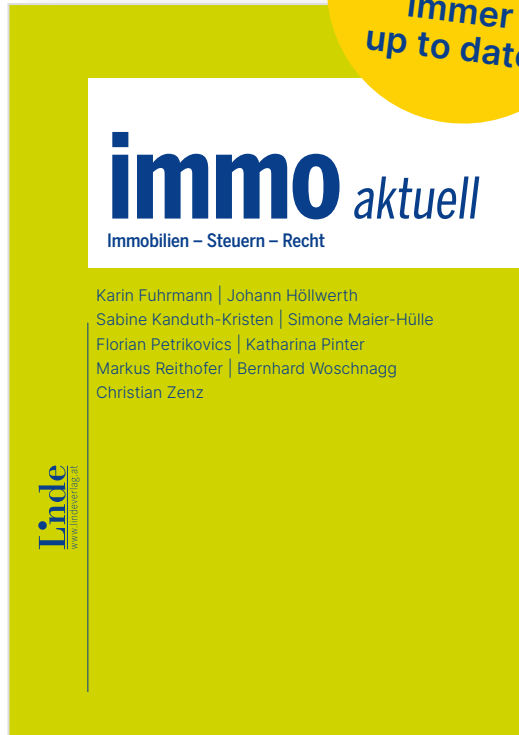
**Ort:** SO/Vienna, Praterstraße 1, 1020 Wien, oder als Online-Konferenz (Hybrid-Veranstaltung).

**Informationen und Anmeldung:** <https://www.lindeverlag.at/seminar/blockchain-real-2022-2911>.

Linde  
Zeitschriften



Mit dem  
Jahresabo  
immer  
up to date!



**Jetzt 22 % Rabatt auf Ihr Abo 2022!**

Immobilien | Steuern | Recht

**Der aktuelle Fall**

Diskussion am Puls der Zeit

**Immobilien- und Steuerrecht**

Fundierte Fachinformation durch Top-Experten

**Rechtsprechung**

Judikatur des VwGH, VfGH, OGH aus erster Hand

[www.lindeverlag.at/immo-aktuell](http://www.lindeverlag.at/immo-aktuell)



## immo aktuell - Jahresabonnement 2022

### Bestellen unter:

- [www.lindeverlag.at/immo-aktuell](http://www.lindeverlag.at/immo-aktuell)
- [fachzeitschriften@lindeverlag.at](mailto:fachzeitschriften@lindeverlag.at)



Bitte geben Sie bei Ihrer Bestellung  
den Aktionscode V-22 an.

Print & Digital: **€ 245,-** (statt € 314,-)  
Preisänderung und Irrtum vorbehalten.  
Aktion gültig nur für Neuabonnements 2022.

Weitere Informationen zur Zeitschrift  
und alle Abo-Varianten finden Sie unter  
[www.lindeverlag.at/immo-aktuell](http://www.lindeverlag.at/immo-aktuell)