

Your World First

C/M/S/

Law . Tax

Zinshäuser

Erwerb - Vermietung - Verkauf
Rechtliche Rahmenbedingungen



Erwerb und Verkauf eines Zinshauses



Unter einem Zinshaus versteht man ein Mietshaus, das zum Zweck der Erwirtschaftung von Mieterträgen errichtet wurde. Die meisten Zinshäuser entstanden in der sogenannten Gründerzeit zwischen 1848 und 1914. In Österreich gibt es ca. 40.000 Zinshäuser, davon ca. 30.000 allein in Wien.

Die nachfolgenden Informationen bieten Ihnen einen Überblick über die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen des Erwerbs und Verkaufs, der Vermietung, des laufenden Betriebs sowie über die zur Verfügung stehenden öffentlichen Förderungen zur Sanierung von Zinshäusern in den einzelnen Bundesländern.

Wer kann in Österreich Eigentum an einer Liegenschaft erwerben?

Grundsätzlich kann jede natürliche oder juristische Person Eigentum an einer Liegenschaft erwerben. Beschränkt in dieser Freiheit sind Ausländer. Als Ausländer gelten natürliche Personen, die nicht Staatsbürger eines Mitgliedstaates der Europäischen Union sind, sowie juristische Personen, die ihren Sitz außerhalb eines Mitgliedstaates der Europäischen Union haben bzw. die mehrheitlich von Personen gehalten werden, welche nicht Staatsbürger eines Mitgliedstaates der Europäischen Union sind. Die genauen Regelungen über den Ausländergrunderwerb sind für jedes österreichische Bundesland unterschiedlich. Vor jedem Kaufentschluss ist daher das jeweilige Grundverkehrsgesetz genau zu prüfen. Aufgrund unserer Kenntnis der Rechtslage und unserer Erfahrung können wir legale Alternativszenarien erarbeiten, die einen Liegenschaftserwerb in Österreich auch für Ausländer ermöglichen.

Asset Deal – Share Deal

Es gibt grundsätzlich zwei Möglichkeiten, ein Zinshaus zu erwerben. Entweder man erwirbt die Anteile an der juristischen Person (z. B. einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung), die die Liegenschaft in ihrem Eigentum hält (*Share Deal*), oder man erwirbt das Eigentum an der Liegenschaft direkt (*Asset Deal*). Die rechtliche und steuerliche Behandlung ist jeweils unterschiedlich – siehe dazu jeweils unten in den einzelnen Kapiteln.

Alternative Formen des Erwerbs

Neben dem Eigentumsrecht, das das stärkste dingliche Recht darstellt, gibt es sogenannte beschränkt dingliche Rechte, die jedoch dem Eigentum sehr stark angenähert sind. Dabei ist das Fruchtgenussrecht besonders hervorzuheben. Dieses erlaubt dem Fruchtnießer grundsätzlich, mit der Sache so zu verfahren wie ein Eigentümer, insbesondere die Sache gewinnbringend zu vermieten. Er darf jedoch ohne Zustimmung des Eigentümers nicht in die Substanz der Sache eingreifen, z. B. den Dachboden eines Zinshauses ausbauen. Auch der Erwerb eines Fruchtgenussrechts an einer Liegenschaft unterliegt unter Umständen den Grundverkehrsgesetzen, sodass auch in diesem Fall die Rechtslage in Bezug auf die Grundverkehrsgesetze zu prüfen ist.

Kosten des Erwerbs

Asset Deal

Grunderwerbsteuer:	3,5 % vom Wert der Gegenleistung (bei einem Kauf ist das der Kaufpreis); bei bestimmten, begünstigten Erwerbsvorgängen reduziert sich die Grunderwerbsteuer auf 2 %.
Eigentumseintragungsgebühr:	1,1 % vom Wert der Gegenleistung
Pfandrechtseintragungsgebühr:	1,2 % vom Wert des Pfandrechts

Beispiel:
Der Kaufpreis für ein Zinshaus beträgt EUR 10.000.000,-. Der Kauf wird zum Teil fremdfinanziert. Zu Gunsten der finanzierenden Bank soll die Liegenschaft mit einer Hypothek über EUR 5.000.000,- belastet werden.

Grunderwerbsteuer:	EUR 350.000,-(3,5 % von EUR 10.000.000,-)
Eintragungsgebühr:	EUR 110.000,- (1,1 % von EUR 10.000.000,-)
Pfandrechtseintragungsgebühr:	EUR 60.000,- (1,2 % von EUR 5.000.000,-)

Share Deal

Grunderwerbsteuer: Nur wenn alle Anteile an einer Gesellschaft in einer Hand vereinigt werden, fällt Grunderwerbsteuer an. Es gibt daher verschiedene legale Szenarien, die Grunderwerbsteuer bei einem Share Deal zu vermeiden. Aufgrund unserer Erfahrung können wir Sie dabei unterstützen, das für Sie passende Szenario zu erarbeiten.

Sonstige Kosten

Die Grunderwerbsteuer sowie die Eintragungsgebühren trägt üblicherweise der Käufer. Neben den erwähnten Steuern und Gebühren sind ferner die allgemeinen Finanzierungskosten, die Kosten für die notwendigen notariellen Beglaubigungen, Maklerprovision sowie die Kosten für Vertragserstellung und Beratung zu beachten.



Auswirkungen des Erwerbs eines Zinshauses auf bestehende Mietverhältnisse und andere mit dem Zinshaus zusammenhängende Rechtsverhältnisse

Aufgrund der Komplexität des österreichischen Bestandrechts (Mietrecht/Pachtrecht) ist zu empfehlen, vor jedem Erwerb eines Zinshauses die bestandrechtliche Situation genau prüfen zu lassen. Der Erwerb eines Zinshauses kann unterschiedliche Auswirkungen auf bestehende Miet- und Pachtverträge haben.

Umgekehrt können in Bestandverträgen Change-of-Control-Klauseln enthalten sein, die dem Bestandnehmer im Falle einer Änderung der Eigentümerstruktur ein vertragliches Kündigungsrecht einräumen. Ferner kommt auch dem Mieter bzw. Pächter unter Umständen ein gesetzliches Auflösungsrecht zu.

Asset Deal

Im Falle eines Asset Deal tritt der Erwerber grundsätzlich in die Rechtsposition des vorherigen Eigentümers als Vermieter bzw. Verpächter ein. Dasselbe gilt im Falle des Fruchtnießers. Der neue Eigentümer hat aber unter Umständen das Recht, das Bestandverhältnis binnen einer gesetzlich festgelegten Kündigungsfrist zu kündigen, unabhängig davon, ob vertraglich Kündigungsbeschränkungen oder überhaupt ein Kündigungsverzicht vereinbart wurde. Ob dem neuen Eigentümer ein solches Kündigungsrecht zukommt, hängt davon ab, ob es sich um ein Pachtverhältnis (z. B. ein im Erdgeschoß etablierter Gewerbebetrieb) oder um ein Mietverhältnis handelt, und in letzterem Fall, ob das Mietrechtsgesetz (MRG) anwendbar ist oder nicht.

Für den Fall, dass dem neuen Eigentümer dieses außerordentliche Kündigungsrecht zukommt, bietet dies zum Beispiel eine gute Möglichkeit, unrentable Verträge zu kündigen.

Der neue Eigentümer tritt auch in bestehende Sachversicherungsverträge, die das Zinshaus betreffen, kraft Gesetzes ein. Hier besteht aber die Möglichkeit, den übernommenen Versicherungsvertrag außerordentlich binnen einer bestimmten Frist zu kündigen. Sofern ein Hausbesorger bestellt ist, tritt der neue Eigentümer i. d. R. auch in das Hausbesorgerdienstverhältnis kraft Gesetzes ein.

Auch andere Rechtsverhältnisse, z. B. Wärme- oder Energiebezugsverträge, gehen i. d. R. auf den neuen Eigentümer über, sofern man nicht Gegenteiliges ausdrücklich regelt.

Share Deal

Bei einem Share Deal ändert sich grundsätzlich nichts an der Position des Vermieters/Eigentümers. Sämtliche Verträge bleiben grundsätzlich unverändert aufrecht. Allerdings können in Bestand- und anderen Verträgen Change-of-Control-Klauseln enthalten sein, die dem Vertragspartner (i. d. R. dem Mieter) im Falle einer Änderung der Gesellschafterstruktur der Eigentümergesellschaft ein Kündigungsrecht oder Änderungsrechte einräumen.

Haftungen

Beim Erwerb eines Zinshauses stellen sich in mehrfacher Hinsicht Haftungsfragen, die vor dem Kauf abgeklärt werden sollten. Zu den zu übernehmenden Verträgen bei einem Asset Deal (vgl. Seite 5) sowie den bestehen bleibenden Verträgen bei einem Share Deal (vgl. Seite 5), die mit der Übernahme von Verpflichtungen einhergehen, kommen bei einem Asset Deal noch gesetzlich statuierte Haftungen des Erwerbers für Verbindlichkeiten des Veräußerers hinzu. Dazu zählen etwa Abgabenverbindlichkeiten oder sonstige Verbindlichkeiten des Veräußerers gegenüber Dritten, die im Zusammenhang mit der erworbenen Liegenschaft stehen.

Erschütterungssicherheit des Gebäudes, dies zulässt. Wenn ein Dachbodenausbau geplant ist, sollte die statische Situation daher entweder vor dem Kauf geprüft werden oder der Verkäufer leistet für die Eignung des Dachbodenausbaus Gewähr. Neben den statischen Erfordernissen ist bei einem Dachbodenausbau stets der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu beachten und zu prüfen, ob die zulässige Bauhöhe einen Ausbau zulässt. In manchen Städten sind Dachbodenausbauten überhaupt unzulässig. Dies trifft unter Umständen auch auf Gebäude zu, die unter Denkmalschutz stehen.

Baurisiken

Im Zuge des Kaufs eines Zinshauses sollte auch auf Baurisiken Bedacht genommen werden. Der Verkäufer sollte Gewähr leisten können, dass das Gebäude bewilligungsgemäß errichtet wurde und somit keine Baustrafen, Versagung der Benützungsbewilligung oder sogar Abbruchaufträge drohen.

Bleirohre sind in vielen der Gründerzeithäuser verbaut, stellen jedoch eine Gesundheitsgefährdung dar und sind in der Regel vom Vermieter auszutauschen, was erhöhte Kosten verursachen kann.

Ein Dachbodenauf- oder -ausbau, der für gewöhnlich die Rentabilität eines Zinshauses erhöht, da Wohnungen in nachträglich ausgebauten Dachböden nicht der Mietzinsbeschränkung des Mietrechtsgesetzes unterliegen, kann nur durchgeführt werden, wenn die statische Situation, insbesondere die

Weitere Regelungsbereiche

Übliche vertragliche Bestimmungen in Erwerbsverträgen regeln, dass keine Mietzinse sowie keine Betriebskosten ausständig sind und die Mietzinse, sofern diese dem Mietrechtsgesetz unterliegen, nicht überhöht sind und keine Rückforderung überhöhter Mietzinse droht. Ferner ist darauf zu achten, dass Sicherungsinstrumente (z. B. Barkaution oder eine als Kaution dienende Bankgarantie) wirksam auf den neuen Eigentümer übertragen werden, da der Mieter die Kaution stets vom zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung bestehenden Eigentümer zurückverlangen kann.

Steuerrecht

Allgemeines

Aufgrund der zahlreichen steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten ist eine genaue Prüfung des angedachten Erwerbs eines Zinshauses anzuraten. Unsere Experten beraten Sie gerne bei der Erstellung einer maßgeschneiderten Steuerplanung, die Ihren individuellen Bedürfnissen entspricht.

Kauf eines Zinshauses

Bei Kauf eines Zinshauses fallen grundsätzlich Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % und Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % vom Kaufpreis an, die in der Regel vom Erwerber getragen werden (vgl. Seite 4).

Wenn sich das Zinshaus in einer Kapitalgesellschaft befindet, z. B. einer GmbH, und der Erwerber anstelle des Zinshauses die GmbH-Anteile kauft („Share Deal“), können die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr auf legale Art vermieden werden (vgl. Seite 4).

Steuerliche Behandlung der Vermietung von Wohnungseinheiten des Zinshauses

Werden die Einheiten des Zinshauses vermietet, unterliegen die Einkünfte des Eigentümers aus der Vermietung und Verpachtung der Einkommensteuer, die einen progressiven Steuersatz (Höchststeuersatz 50 %) aufweist.

Verluste aus der Vermietung sind nicht vortragsfähig und können nur im selben Kalenderjahr mit Gewinnen aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden.

Ausgaben, die durch die Vermietungstätigkeit verursacht werden, wie etwa Erhaltungsaufwand, Betriebskosten usw., sind in dem Jahr, in dem sie bezahlt werden, in voller Höhe abzugsfähig. Instandsetzungsaufwendungen, z. B. umfangreiche Renovierungen bei einer Wohnung, sind nicht sofort abzugsfähig, sondern können auf zehn Jahre verteilt abgeschrieben werden. Der Erwerber eines Zinshauses kann diese Zehntelabsetzung nur dann fortsetzen, wenn er es unentgeltlich, also etwa durch Schenkung oder Erbschaft, erworben hat. Schließlich kann der Erwerber die Anschaffungs- und Herstellungskosten für das Zinshaus mit 1,5 % jährlich als Absetzung für

Abnutzung (AfA) absetzen.

Befindet sich das Zinshaus in einer Kapitalgesellschaft, z. B. GmbH, unterliegen die Gewinne aus der Vermietung der Körperschaftsteuer in der Höhe von 25 %. Bei Gewinnausschüttungen der Kapitalgesellschaft an den Eigentümer fällt darüber hinaus Kapitalertragsteuer in der Höhe von 25 % an.

Steuerliche Behandlung des Verkaufs des Zinshauses

Bei der Veräußerung des Zinshauses fällt beim privaten Verkäufer grundsätzlich Einkommensteuer in der Höhe von 25 % vom Veräußerungsgewinn an. Diese Einkommensteuer wird in der Regel in Form der Immobilienertragsteuer von einem Rechtsanwalt selbst berechnet und abgeführt. Die Immobilienertragsteuer hat für den Verkäufer grundsätzlich Abgeltungswirkung (keine Steuererklärung für die Grundstücksveräußerung erforderlich). Der Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten. Für Altimmobilien, das sind solche, die entweder vor dem 31.3.2002 entgeltlich erworben wurden oder solche, die ab dem 31.3.1997 erworben wurden und für die Verbesserungs- und Sanierungsaufwendungen auf 15 Jahre abgeschrieben wurden und werden, können die Anschaffungskosten pauschal mit 86 % des Veräußerungserlöses (mit 40 %, wenn das Grundstück nach dem 31.12.1987 von Grün- in Bauland umgewidmet wurde) angesetzt werden, was einen effektiven Steuersatz von 3,5 % (bzw. 15 %) des Veräußerungserlöses für Altimmobilien ergibt.

Kapitalgesellschaften und Privatstiftungen sind nicht zur Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer verpflichtet. Bei einer Kapitalgesellschaft unterliegt der Veräußerungsgewinn aus der Immobilie der Körperschaftsteuer in Höhe von 25 %. Bei der Privatstiftung unterliegen die Einnahmen aus der Veräußerung einer Zwischenbesteuerung von 25 % Prozent.



Umsatzsteuer

Umsätze aus der Vermietung von Wohnungen sind umsatzsteuerpflichtig. Der Steuersatz beträgt 10 %. Der Vermieter ist grundsätzlich zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Geschäftsräumen sind von der Umsatzsteuer befreit. Der Nachteil besteht darin, dass der Vermieter bei Inanspruchnahme der Umsatzsteuerbefreiung keinen Vorsteuerabzug geltend machen kann. Es besteht für den Vermieter jedoch die Möglichkeit, auf diese Steuerbefreiung zu verzichten, dies jedoch nur dann, wenn der Mieter zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Ein Verzicht auf die Befreiung (sog. „Opt-in“) hat für den Vermieter den maßgeblichen Vorteil des Vorsteuerabzugs. Im Rahmen des Ankaufs eines Zinshauses empfiehlt es sich daher, die Mietverträge und die Mieterstruktur steuerrechtlich zu prüfen, um beurteilen zu können, inwieweit in Zukunft ein Vorsteuerabzug möglich ist.

Grundsteuer

Die Grundsteuer beträgt 2 % des Einheitswerts des Zinshauses, wird in der Regel jährlich festgestellt und ist vierteljährlich zu entrichten.

Einheitswert

Als Einheitswert wird ein Wert für unbebaute und bebaute Grundstücke bezeichnet, der zu einem bestimmten Stichtag in einem gesetzlich geregelten Verfahren festgestellt wird und für bestimmte Steuern als Bemessungsgrundlage dient. Da die Einheitswerte in Österreich schon seit Jahrzehnten nicht mehr festgestellt wurden, stellen sie keinen Anhaltspunkt für den aktuellen Verkehrswert einer Liegenschaft dar.

Vermietung

Das österreichische Mietrecht ist komplex und im Wesentlichen in zwei unterschiedlichen Gesetzen geregelt: einerseits im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB), andererseits im Mietrechtsgesetz (MRG), das weitreichende Mieterschutzbestimmungen, auch im Bereich der gewerblichen Miete, vorsieht.

Mietrechtsgesetz in Grundzügen
Das Mietrechtsgesetz gilt grundsätzlich für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art. Es gilt insbesondere nicht für Pachtverträge. Hingegen gilt es hinsichtlich einzelner Bestimmungen für frei finanzierte Neubauten oder Zubauten und nachträglich ausgebauten Dachböden, weshalb in diesen Fällen etwa die Bestimmungen über Richtwertmietzins und die Beschränkungen bei den Betriebskosten nicht gelten (dazu näher unten).

Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gelten insbesondere die Kündigungsbestimmungen, wonach ein Mietvertrag vom Vermieter nur aus wichtigen Gründen gekündigt werden kann. Wichtige Gründe sind z. B. Nichtzahlung des Mietzinses oder grob nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstands. Zulässig befristete Mietverträge können sich unter bestimmten Umständen in unbefristete Verträge umwandeln, wenn der Mieter nicht rechtzeitig aufgefordert wird, den Mietgegenstand zum Ende der Befristungszeit zu räumen.

Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist ferner die Mietzinshöhe bei Wohnungen gesetzlich durch das Richtwertmietzinssystem reguliert, welches einen gesetzlichen Richtwertmietzins vorsieht, der sich durch Zu- und Abschläge je nach Ausstattung und Lage der Wohnung erhöhen oder auch verringern kann.

Auch die Betriebskosten sind im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes reguliert. Nur die im Mietrechtsgesetz angeführten Betriebskosten dürfen dem Mieter weiterverrechnet werden.

Das Mietrechtsgesetz sieht noch weitere Bestimmungen zum Schutz der Mieter sowie seiner Angehörigen vor. So gibt es etwa Bestimmungen, wonach nahe Angehörige anstelle des ursprünglichen Mieters in den Mietvertrag eintreten können. Ferner tritt auch ein Käufer eines Unternehmens, der ein in einem Mietgegenstand betriebenes Unternehmen kauft, anstelle des ursprünglichen Mieters in das Mietverhältnis ein. Der Vermieter kann in all diesen Fällen den Mietvertrag in der Regel nicht kündigen, hat jedoch unter Umständen das Recht, den Mietzins anzuheben.

Die Erhaltungspflichten sind im Anwendungsbereich des

Mietrechtsgesetzes zwischen Vermieter und Mieter geteilt und waren gerade in jüngerer Vergangenheit immer wieder Gegenstand höchstgerichtlicher Entscheidungen.

Grundsätzlich ist der Vermieter nur für die Behebung ernster Schäden des Hauses und für die Instandhaltung der allgemeinen Teile des Hauses verantwortlich, nicht jedoch für das Innere der Wohnung, das in den Verantwortungsbereich des Mieters fällt.

Aufgrund der Komplexität des österreichischen Mietrechts empfiehlt es sich, sowohl beim Erwerb eines Zinshauses die bestehenden Mietverhältnisse genau überprüfen zu lassen sowie Mietverträge für Neuabschlüsse an die aktuelle Rechtslage anzupassen.

Hausverwaltung

In der Regel bedient sich der Hauseigentümer eines Verwalters, der das Zinshaus für ihn verwaltet. Der Verwalter ist verpflichtet, die Interessen des Eigentümers zu wahren und vertritt den Eigentümer in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung des Zinshauses. Zur ordentlichen Verwaltung gehört insbesondere die Vermietung, Erhaltung und Instandhaltung des Gebäudes. Der Umfang der Verwaltung und auch der Umfang der Vertretungsmacht kann bei einem Zinshaus aber frei vereinbart werden. Da bei einem Kauf eines Zinshauses der Erwerber im Zweifel auch in ein bestehendes Verwaltungsvertragsverhältnis eintritt, sollte im Zuge des Erwerbsprozesses daher auch der Verwaltervertrag geprüft werden.

Denkmalschutz

Wenn ein Gebäude unter Denkmalschutz steht, treffen den Eigentümer in der Regel besondere Pflichten, wie insbesondere Erhaltungspflichten und ein damit einhergehendes Verbot der Zerstörung und Veränderung. Oft sind auch nur Teile eines Gebäudes denkmalgeschützt, sodass etwa ein Dachbodenaufbau unter Umständen selbst bei einem denkmalgeschützten Gebäude zulässig sein kann. Die möglichen Änderungen einem (zum Teil) denkmalgeschützten Gebäude sollten ebenfalls vor Kauf verbindlich abgeklärt werden.

Förderungen zur Sanierung

Die einzelnen Bundesländer sowie auch der Bund selbst sehen verschiedenste Förderungen zur Sanierung und Verbesserung von Gebäuden vor. Jeder, der die Förderbedingungen erfüllt, hat grundsätzlich Anspruch auf Förderung. Förderungen werden etwa für thermisch-energetische Verbesserungen oder zur Errichtung solarthermischer Anlagen gewährt. Eine genaue Analyse der jeweils anwendbaren Förderbestimmungen ist daher sinnvoll.

Zur Wohnungseigentumsbegründung bedarf es im Wesentlichen der Erstellung eines Wohnungseigentumsvertrags sowie eines Nutzwertgutachtens, das die Nutzwerte der einzelnen Wohnungen bestimmt.

Auch bei der Wohnungseigentumsbegründung können wir Sie aufgrund unserer besonderen rechtlichen Expertise in diesem Bereich gerne unterstützen.

Dachbodenausbau

Ein Dachbodenausbau erhöht für gewöhnlich die Rendite des Zinshauses. Dies insbesondere deshalb der Fall, weil nachträglich ausgebauten Dachböden nicht den Mietzinsbeschränkungen des Richtwertmietzinssystems unterliegen.

Ob ein Dachbodenausbau zulässig und möglich ist, hängt generell von mehreren Faktoren ab, die vor einem Erwerb eines Zinshauses geprüft werden sollten. Es muss insbesondere die bautechnische, baurechtliche, denkmalschutzrechtliche sowie zivilrechtliche Möglichkeit eines Ausbaus geprüft werden.

Aufgrund unserer jahrelangen Erfahrung in baurechtlichen Angelegenheiten, wie insbesondere der rechtlichen Baubegleitung von der Ausschreibung eines Projekts über die Bauwerkvertragserstellung und -prüfung, bis hin zu möglichen Rechtsstreitigkeiten während und nach Abschluss der Bauphase, sind wir in der Lage, Sie bei der Renovierung und beim Ausbau eines Zinshauses kompetent und umfassend zu beraten. Die Erfahrung zeigt, dass eine rechtliche Baubegleitung besonders wichtig ist, um rechtlichen Fehlern vorzubeugen, die sonst später zu wirtschaftlichen Nachteilen führen.

Wohnungseigentumsbegründung

Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt (i. d. R. eine Wohnung, aber auch eine Geschäftsräumlichkeit) ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

Die Wohnungseigentumsbegründung bei einem Zinshaus kann unter bestimmten Voraussetzungen sinnvoll sein, etwa wenn der Verkauf aller Wohnungen als Einzelanlageobjekte (etwa in Form von Vorsorgewohnungen) lukrativer ist als die Veräußerung des gesamten Zinshauses.



Ihre Ansprechpartner im Bereich Bau- und Immobilienrecht sind:



////////////////////
Dr. Nikolaus Weselik
Partner
Immobilien- und Bauwirtschaft
T +43 1 40443 2250
E nikolaus.weselik@cms-rrh.com



////////////////////
Dr. Johannes Hysek, MRICS
Partner
Immobilien- und Bauwirtschaft
T +43 1 40443 3250
E johannes.hysek@cms-rrh.com

////////////////////

////////////////////

Dr. Nikolaus Weselik ist Partner bei CMS in Wien und leitet die Fachgruppe für Immobilien- und Bauwirtschaft. Er bringt umfangreiche Erfahrung im Bau- und Immobilienrecht, bei der rechtlichen Begleitung von Immobilienprojekten, in der Beratung von Hotels sowie bei Schieds- und Streitverfahren mit.

Nikolaus Weselik wurde vom „Immobilien Magazin“ mehrfach in die „Top 100“ der Bau- und Immobilienbranche gewählt und wird von Global Chambers nicht nur für sein rechtliches, sondern auch sein technisches Wissen empfohlen.

Dr. Johannes Hysek ist Partner bei CMS in Wien und Experte für Immobilienrecht. Er berät seit vielen Jahren zahlreiche österreichische und internationale Unternehmen bei Immobilientransaktionen (einschließlich hypothekarbesicherten Konsortialkreditverträgen), Privatisierungen und diversen Umstrukturierungen. Weiters berät er österreichische und internationale Klienten im Zusammenhang mit Finanzierungen, Kauf, Verkauf und Entwicklung von Gewerbeimmobilien bis hin zu Immobilienportfolios.

Ihre Experten für rechtliche und steuerrechtliche Fragen rund um Zinshäuser sind:



////////////////////
MMag. Dr. Sibylle Novak
Partnerin
Steuerrecht
T +43 1 40443 3750
E sibylle.novak@cms-rrh.com

////////////////////

MMag. Dr. Sibylle Novak ist Partnerin bei CMS in Wien und Experte für nationales und internationales Steuerrecht. Sie ist sowohl als Anwältin als auch Steuerberaterin in Österreich zugelassen. Sibylle Novak berät Klienten bei steuerrechtlich relevanten Fragen rund um Zinshäuser. Weitere Tätigkeitsfelder liegen in den Bereichen steuerliche Optimierung von Transaktionen, Mergers & Acquisitions, Umstrukturierungen, Privatstiftungen und Private Equity/Venture Capital.

Chambers Global und Legal 500 heben besonders ihre Fähigkeit heraus, ein Problem aus den unterschiedlichsten Blickwinkeln betrachten zu können und dementsprechend vielfältige rechtliche Lösungen anzubieten.



////////////////////
Mag. Martin Trapichler
Rechtsanwalt
Immobilien- und Bauwirtschaft
T +43 1 40443 5150
E martin.trapichler@cms-rrh.com

////////////////////

Mag. Martin Trapichler ist Rechtsanwalt bei CMS in Wien und Experte für Immobilien-, Miet- und Wohnrecht. Er berät Klienten bei Immobilien-transaktionen und vertritt diese auch in Gerichts-prozessen. Bei der rechtlichen Beratung rund um Zinshäuser unterstützt er seine Klienten insbesondere beim Erwerb und Verkauf von Zinshäusern oder Anteilen an Zinshäusern, bei der Auseinandersetzung mit Mietern, Miteigentümern oder Verwaltern, bei Neuab-schlüssen oder Änderungen von Mietverträgen über Wohnungen und gewerblich genutzte Objekte, beim Aus- und Umbau vor, während und nach der Bauphase, bei Auseinandersetzungen mit Professionisten sowie bei Wohnungseigentumsbegründungen und nach-folgendem Abverkauf von Eigentumswohnungen.

Mehr über uns und unser Team finden Sie auf unserer Website unter cms.law

CMS in Österreich und CEE

Austria
Vienna
Peter Huber
Managing Partner
T +43 1 40443 0
E peter.huber@cms-rrh.com

Bosnia and Herzegovina
Sarajevo
Nedžida Salihović-Whalen
Partner
T +387 33 94 4600
E nedzida.salihovic-whalen@cms-rrh.com

Bulgaria
Sofia
Gentscho Pavlov
Partner
T +359 2 447 1350
E gentscho.pavlov@cms-rrh.com

Croatia
Zagreb
Gregor Famira
Partner
T +385 1 4825600
E gregor.famira@cms-rrh.com

Montenegro
Podgorica
Milica Popović
Partner (Podgorica)
T +382 20 416070
E milica.popovic@cms-rrh.com

Serbia
Belgrade
Radivoje Petrikić
Partner
T +381 11 3208900
E radivoje.petrikic@cms-rrh.com

Slovakia
Bratislava
Peter Šimo
Partner (Bratislava)
T +421 911 251911
E peter.simo@cms-rrh.com

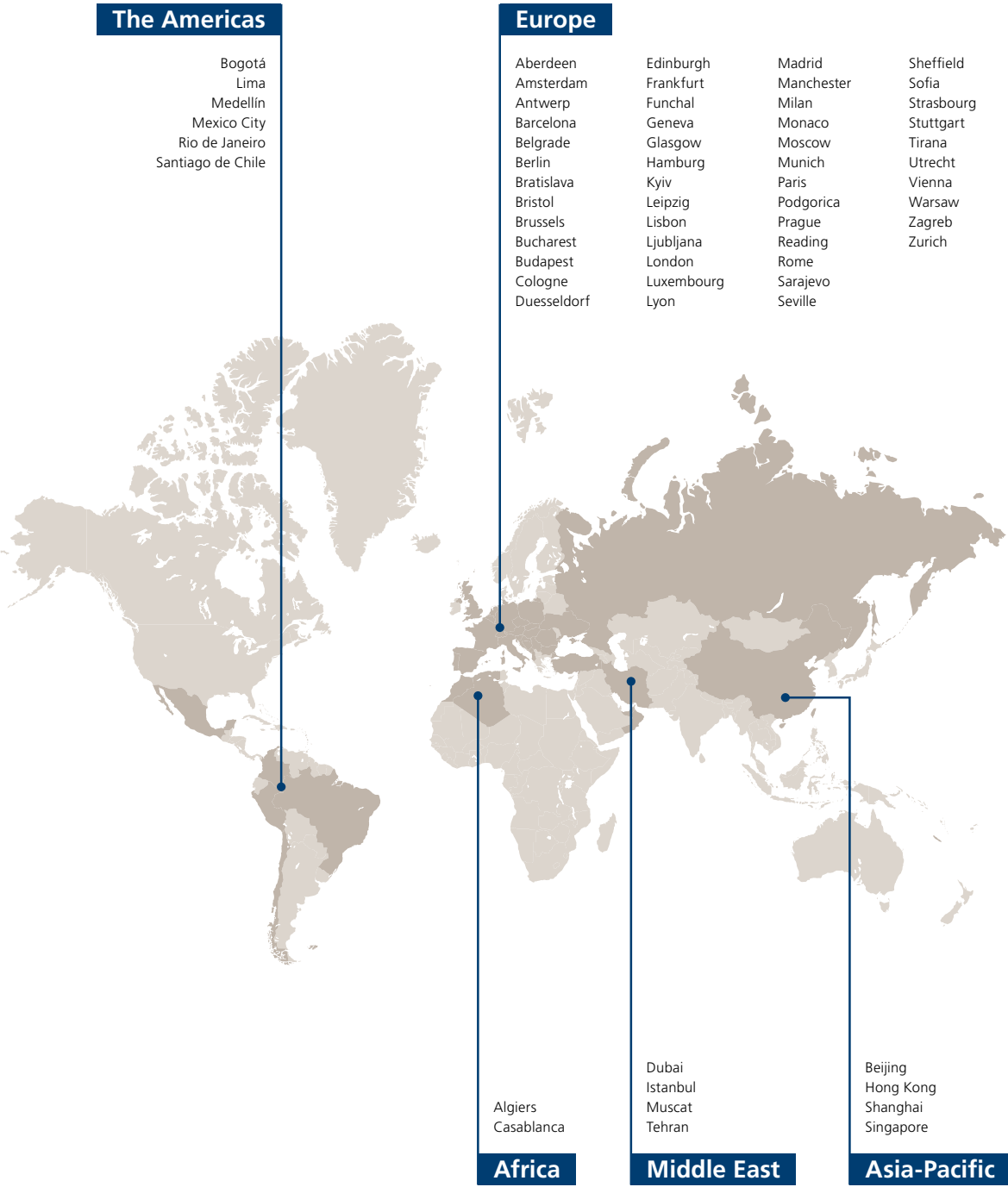
Slovenia
Ljubljana
Gregor Famira
Partner
T +386 1 6205210
E gregor.famira@cms-rrh.com

Turkey
Istanbul
Döne Yalçın
Managing Partner (Turkey)
T +90 212 4014260
E doene.yalcin@cms-rrh.com

Ukraine
Kyiv
Johannes Trenkwalder
Partner
T +380 44 500 1718
E johannes.trenkwalder@cms-rrh.com

COUNTRY DESK
Macedonia
Marija Filipovska
Attorney-at-Law
T +381 11 3208900
E marija.filipovska@cms-rrh.com

CMS Offices



Diese Broschüre dient als überblicksartige Erstinformation und kann eine umfassende rechtliche Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.



Your free online legal information service.

A subscription service for legal articles
on a variety of topics delivered by email.
cms-lawnow.com



Your expert legal publications online.

In-depth international legal research
and insights that can be personalised.
eguides.cmslegal.com

CMS Reich-Rohrwig Hainz, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, ist Mitglied von CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG), einer Europäischen wirtschaftlichen Interessenvereinigung, die eine Organisation aus unabhängigen Rechtsanwaltskanzleien koordiniert. CMS EEIG erbringt keine Dienstleistungen für Mandanten. Solche Leistungen werden ausschließlich durch die CMS EEIG angehörenden Kanzleien in den jeweiligen Rechtsordnungen erbracht. CMS EEIG und alle Mitgliedskanzleien sind unabhängige und rechtlich selbstständige Einheiten, wobei keine dieser Einheiten Entscheidungsbefugnis über die jeweils anderen hat. CMS EEIG und alle Mitgliedskanzleien sind ausschließlich für die eigenen Tätigkeiten oder Unterlassungen haftbar. Der Markenname „CMS“ und der Begriff „Kanzlei“ können sich auf einzelne oder alle Mitgliedskanzleien und deren Standorte beziehen. Für weiterführende Erläuterungen siehe cms.law.

CMS locations:

Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Ljubljana, London, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Medellín, Mexico City, Milan, Monaco, Moscow, Munich, Muscat, Paris, Podgorica, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Rome, Santiago de Chile, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sheffield, Singapore, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Tehran, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

cms.law