



© SEVERIN KUTINS



# ÖGSW IMMOBILIENTAGUNG

## IMMOBILIEN IM FAMILIENBEREICH

ZWEIFELS- UND SPEZIALFRAGEN AUS DER PRAXIS  
IM BEREICH INVESTITION UND ÜBERTRAGUNG VON  
IMMOBILIEN IM FAMILIENBEREICH

12. BIS 13. OKTOBER 2018  
STEIGENBERGER HOTEL AND SPA KREMS

Wir verbinden Menschen und Wissen.

[www.oegsw.at](http://www.oegsw.at)

# ÖGSW IMMOBILIENTAGUNG

## IMMOBILIEN IM FAMILIENBEREICH

### ZWEIFELS- UND SPEZIALFRAGEN AUS DER PRAXIS IM BEREICH INVESTITION UND ÜBERTRAGUNG VON IMMOBILIEN IM FAMILIENBEREICH

## Referenten



**Markus Arnold**  
[arnold@arnold.immobilien](mailto:arnold@arnold.immobilien)



**RA Dr. Martin Foerster**  
[m.foerster@gpp.at](mailto:m.foerster@gpp.at)



**StB Univ.-Prof  
Dr. Klaus Hirschler**  
[Klaus.Hirschler@wu.ac.at](mailto:Klaus.Hirschler@wu.ac.at)



**StB Dr. Christian  
Prodingler**  
[office@christianprodinger.com](mailto:office@christianprodinger.com)



**StB/WP DDr. Klaus  
Wiedermann**  
[kwiedermann@deloitte.at](mailto:kwiedermann@deloitte.at)



**SP Univ.-Prof.  
Dr. Nikolaus Zorn**  
[nikolaus.zorn@vwgh.gv.at](mailto:nikolaus.zorn@vwgh.gv.at)

## Seminarprogramm

**Freitag, 12. Oktober 2018**

**Moderation: StB Dr. Christian Prodingler**

**12.30 – 13.00**  
**Anmeldungen und Ausgabe der Unterlagen**

**13.00 – 13.05**  
**Begrüßung durch ÖGSW Generalsekretärin  
Sabine Kusterski**

**13.05 – 14.45**  
**ZIVILRECHTLICHE ASPEKTE BEI INVESTITION/  
IMMOBILIENÜBERTRAGUNG**

**Referent: Martin Foerster**

- » Eigentum
  - » Welche Varianten gibt es, wenn mehrere Personen gemeinsam Eigentümer einer Wohnung sein wollen?
  - » Wohnrecht – Fruchtgenuss – Gebrauchsrecht an einer Wohnung: Gestaltungsmöglichkeiten?
- » Übertragung einer Immobilie
  - » Übliche Gewährleistungsklauseln:  
Überraschende Auslegung durch den OGH
  - » Zwingende Haftung des Erwerbers für Altschulden des Veräußerers
  - » Veräußerung gegen Leibrente
- » Mietverträge: Wie kann ein gemietetes Geschäftslokal an nahe Angehörige übertragen werden?
  - » Übertragung des Mietvertrages auch gegen den Willen des Vermieters?
  - » Miete oder Pacht?
  - » Mietzinserhöhung (§ 12a MRG)

**14.45 – 15.00**  
**STEUER- UND FÖRDEROPTIMIERUNG BEI IMMOBILIEN**  
**Referent: Herbert Nachbargauer, Öko Wohnbau GmbH**

---

15.00 – 15.30 Kaffeepause

---

15.30 – 17.00

**AKTUELLE FRAGEN UND GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN  
BEI FRUCHTGENUSSRECHTEN AUS ERTRAG-  
UND VERKEHRSTEUERLICHER SICHT**

**Referent: Klaus Wiedermann**

- » Das Fruchtgenussrecht als Nachfolgeinstrument, Abgrenzungsfragen, Alternativen (z.B. Wohnrecht)
- » Voraussetzungen für die steuerliche Anerkennung der Fruchtgenussvereinbarung
- » Steueroptimale Gestaltung der Fruchtgenussvereinbarung
- » Vorbehaltsfruchtgenuss versus Zuwendungsfruchtgenuss
- » Fruchtgenuss und GrESt/US, Verkehrsteueroptimierung
- » Steuerliche Konsequenzen bei Ablöse bzw. Veräußerung eines Fruchtgenussrechts, Fallkonstellationen

17.15 – 19.00

**KAMINGESPRÄCH MIT DISKUSSION  
INDIVIDUELLER FÄLLE DER TEILNEHMER**

---

19.30 Heurigenbesuch

---

**Samstag, 13. Oktober 2018**

9.00 – 9.30

**DIE IMMOBILIENINVESTITION IN ZINSHAUS UND  
GEWERBEIMMOBILIE IM IN- UND AUSLAND**

**Referent: Markus Arnold**

- » Entwicklung Zinshausmarkt in Wien
- » Entwicklung Gewerbeimmobilien Österreich
- » Entwicklung Gewerbeimmobilien international

9.30 – 10.30

**AKTUELLE STEUERFRAGEN ZU IMMOBILIEN**

**Referent: Christian Prodingner**

- » EStR 2000 – Aussagen zum Grundanteil
- » Liebhaberei: BFG vs. VwGH?

- » Kleinunternehmerbefreiung bei Immobilienvermietung
- » Vermietung Gesellschaft an Gesellschafter

---

10.30 – 11.00 Kaffeepause

---

11.00 – 12.30

**AKTUELLE JUDIKATUR ZU IMMOBILIEN**

**Referenten: Nikolaus Zorn und Christian Prodingner**

- » Vermietung Gesellschaft an Gesellschafter
- » Fruchtgenuss
- » Nachweis der Abschreibung im außerbetrieblichen Bereich
- » Hauptwohnsitzbefreiung
- » Einkommensteuerliche Liebhaberei
- » Baurecht und Einbringung
- » Ermittlung der fremdüblichen Miete bei Vermietung durch GmbH
- » Immobilie als außerbetriebliches Vermögen der GmbH
- » Aufgriffsrecht beim Immo-Leasing
- » entgeltliche Wohnrechtsablöse

---

12.30 – 14.00 Mittagspause

---

14.00 – 16.00

**NACHFOLGE VON FAMILIENUNTERNEHMEN  
MIT IMMOBILIEN – STEUERLICHE UND  
BILANZIELLE ASPEKTE**

**Referent: Klaus Hirschler**

- » Unentgeltliche und entgeltliche Übertragung von Immobilien
- » Unentgeltliche und entgeltliche Übertragung von MU-Anteilen bzw. Kapitalgesellschaftsanteilen
- » Wie wird die Immobilienübertragung bilanziell dargestellt – Auswirkungen auf das Sonderbetriebsvermögen/ Ergänzungsbilanz?
- » Was schlägt sich im Sonderbetriebsvermögen, was in der Ergänzungsbilanz nieder?
- » Vergleich zu Umgründungen
- » Praktische Beispiele, Bilanzen

# IHR MEHRWERT

## Liebe Kolleginnen, liebe Kollegen!

Die ÖGSW Immobilienntagung findet erstmalig in Krems statt und steht diesjährig unter dem Fachthema „Investition und Übertragung von Immobilien im Familienbereich“. Neben einem angenehmen Ambiente ergeben sich viele Gelegenheiten für angeregte Diskussionen und Gespräche unter Kolleginnen und Kollegen in einer der schönsten Gegenden Österreichs.

Wir freuen uns, Sie im Herbst 2018 in Krems begrüßen zu dürfen.

**IHRE ÖGSW – Ihr Servicenetzwerk**

### RAHMENPROGRAMM

#### ABENDPROGRAMM

**Freitag, 12. Oktober 2018**

Die ÖGSW und die Öko Wohnbau GmbH bitten Sie zum Abendessen beim Heurigen. Genießen Sie den Abend bei einem guten Essen mit netten Kolleginnen und Kollegen.

#### MITTAGESSEN

**Samstag, 13. Oktober 2018**

Die ÖGSW lädt alle Tagungsteilnehmer herzlichst zum Mittagessen ein und wünscht einen angenehmen Seminartag.

### AUSSTELLER UND SPONSOREN



LohnVerrechnung.at



Unsere Aussteller stehen Ihnen für einen Erfahrungsaustausch während des Seminars zur Verfügung. Nützen Sie die Gelegenheit und holen Sie sich die Informationen.

#### SEMINARORT

**Steigenberger Hotel and Spa Krems,  
Am Goldberg 2, 3500 Krems**

Tel: 43 2732 71010-704 | Fax: 43 2732 71010-50

E-Mail: [seminar@krems.steigenberger.at](mailto:seminar@krems.steigenberger.at)

[www.steigenberger.com](http://www.steigenberger.com)

**Zimmerreservierung:** Bitte reservieren Sie unter Hinweis auf die ÖGSW Seminarteilnahme telefonisch direkt im Hotel oder über unsere Homepage [www.oegsw.at](http://www.oegsw.at) mit dem Anmeldeformular Hotelreservierung.

#### ÖGSW Preis für Hotelzimmer/Frühstück

Doppelbenutzung	EUR 219,-
Einzelbenutzung	EUR 169,-

#### SEMINARBEITRAG

WP/StB	EUR 360,- (ÖGSW 290,-) netto
Berufsanwärter	EUR 290,- (ÖGSW 250,-) netto

einschließlich Unterlagen, Mittagessen, Abendprogramm und Kaffeepausen

#### ANMELDUNG

Bitte melden Sie sich rechtzeitig per E-Mail an [sekretariat@oegsw.at](mailto:sekretariat@oegsw.at) oder über die ÖGSW Homepage unter [www.oegsw.at](http://www.oegsw.at) an.

#### SEMINARUNTERLAGEN

Erhalten Sie vor Beginn des Seminars. Zusätzliche Exemplare können gegen einen Kostenersatz von EUR 40,- (für ÖGSW Mitglieder 35,-) entgeltlich erworben und auf Wunsch auch zugesandt werden.

#### ORGANISATION

Für Fragen wenden Sie sich bitte an unsere Generalsekretärin StB Mag. Sabine Kusterski, Tel.: 0664/12 77 955, E-Mail: [sabine@kusterski.at](mailto:sabine@kusterski.at)