

**Umwidmungen.** Durch moderne Neubauten kommen ältere Bestandsflächen unter Druck. Sie einem neuen Verwendungszweck zuzuführen, ist nicht ganz einfach – technisch, rechtlich und auch steuerlich.

VON WALTER SENK

## Nach dem Auszug kommt das Kopfzerbrechen

Eigentlich war alles schon einmal da. Anfang der 1990er-Jahre waren Büroflächen in der Stadt knapp, und die Spitzenmieten lagen bei umgerechnet rund 22 Euro pro Quadratmeter. Verständlich, dass viele Privatpersonen und Unternehmen Wohnungen in Büros umwidmeten, da sie ein besseres Geschäft versprachen. Jetzt dreht sich der Markt wieder und „Wohnen in der Stadt wird lukrativer als das Thema Büro“, weiß Katharina Müller von Willheim/Müller Rechtsanwälte. Wobei die Projekte umfassender werden und es sich in vielen Fällen nicht mehr nur um schlichte „Umwidmungen“ handelt, sondern um echtes Refurbishment.

### Unterschiedliche Varianten

„Momentan gibt es Versuche von vielen Immobiliengesellschaften, gewerbliche Flächen in Wohnraum umzubauen“, berichtet der Projektentwickler Eckhard Horstmeier. Wobei die gewerblichen Flächen nicht nur Büros, sondern auch Industrieliegenschaften sein können. Auch beim Endprodukt gäbe es mehr als eine Alternative: Wohnraum, Hotel, Boardinghaus, Geschäftslokal, Studenten- oder Altersheim seien einige dieser Optionen.

Dass es in den kommenden Jahren zu keinem Abflauen des Booms kommen wird, ist abzusehen. Nicht nur aufgrund der aktuell geringen Nachfragesituation auf dem Büromarkt. Durch Neubauten wie den Headquarters von Erste Group, Bank Austria oder ÖBB „werden Tausende von Bestandsflächen frei, und die lassen sich nicht wieder mit Büroflächen füllen“, meint etwa Ewald Stückler, Geschäftsführer von Tecno Office Consult.

Für welche Bestimmung sich das neue Projekt eignet, hängt zu allererst vom Standort ab. Es gehe darum, zu schauen, welche

### Auf einen Blick

Da **ältere Bestandsflächen** nicht mehr so einfach an den Mann gebracht werden können, überlegen viele Eigentümer eine Umwidmung, etwa in Wohnraum. Der Weg dorthin ist aber meist steinig.

Zu den **technischen Herausforderungen** gehören bauliche Bestimmungen, rechtliche Hindernisse können Mitspracherechte von Mietern und Anrainern sein. Steuerlich kommen schließlich Gebühren zum Tragen, die sich aus den Eigentümerverhältnissen ergeben.



Exodus aus älteren Bürogebäuden: Oft bleibt nur Umwidmung oder Abriss.

[Fabry]

anderen Potenziale es gibt, daher sei im Vorfeld eine Standortanalyse unumgänglich, erklärt Stückler: „Solche Analysen sind sehr wichtig, weil die Gebäude vor einer neuen Herausforderung stehen, was nicht unbedingt negativ sein muss“, so der Experte. Und ergänzt etwas überspitzt: „Ein Haus nur neu anzustreichen, wird nicht funktionieren.“ Vor allem soll die „neue“ Immobilie nicht nur ins Umfeld passen, sondern sich dort auch behaupten können – der Mikrostandort entscheidet. Was aber nicht bedeutet, dass die infrastrukturellen Einrichtungen keine Rolle spielen. Horstmeier: „Es hat keinen Sinn, etwas zu bauen, wenn der Stadtteil nicht nachkommt.“

### Zeitlichen Vorlauf einplanen

Technisch lässt sich eine Immobilie in den meisten Fällen auf den neuesten Stand bringen, baulich sieht das anders aus. Bei größeren Industrieliegenschaften sind beispielsweise oftmals die Belichtungsflächen nicht groß genug. Mit ein Grund, warum etwa die Wohnungen in den Gasometern nach innen gerichtet sind. Eine Herausforderung ist ein Refurbishment allemal – technisch, rechtlich und manchmal auch steuerlich. Die

Umwidmung von Büroflächen in Wohnungen ist zum Beispiel weitaus weniger problematisch als in ein Hotel, da hier auch noch eine Betriebsanlageneignung nach der Gewerbeordnung notwendig ist. Aber auch die Begründung von Wohnungseigentum hat ihre Herausforderungen, denn oftmals gibt es noch bestehende Verträge mit anderen Mietern, die häufig über ein Mitspracherecht verfügen. Wichtig sei, so Rechtsexpertin Müller, einen zeitlichen Vorlauf einzuplanen: „Es ist ein Trugschluss zu glauben,

dass man alle Bewilligungen und Einwilligungen einfach einmal schnell erwirkt.“ Eine gute Vorbereitung ist für die Rechtsanwältin so oder so das Wichtigste.

Aber auch die übrigen bürokratischen Wege sind lang, oder wie Karl Bier, CEO von UBM Realitätenentwicklung, es ausdrückt: „Wir verwalten uns in Österreich sehr gut, wobei es nicht zuletzt von den bearbeitenden Personen abhängt, wie schnell Projekte realisiert werden können. Große Projekte brauchen meist ihre Zeit.“

### Steuerliche Aspekte

Kommt es zu einem Eigentümerwechsel, dann wird das „auch steuerlich spezieller“, so Bernd Winter, Spezialist für Immobilien und Steuern bei BDO Austria: „Wie wurde die Immobilie gehalten? Ist es eine Privatimmobilie, oder befindet sich das Objekt in einer Gesellschaft? Das sind natürlich gewaltige Unterschiede.“ Transaktionssteuern sind bei einem Eigentümerwechsel auf jeden Fall einzuplanen, wobei rein aufgrund der Widmungsänderung in der Regel keine Ertragssteuern anfallen. Wenn mit einer Umwidmung auch ein Eigentümerwechsel einhergeht, wird der Fall komplex, und auch bei der Umsatzsteuer „könnten sich im Detail interessante Aspekte ergeben“, so Winter und rät: „Es ist nicht empfehlenswert, dies ohne Steuerberater zu machen.“ In jedem Fall sind aber Bestandsgebühren aufgrund neuer Verträge mit Mietern oder Eigentümern unumgänglich.

Dass sich vor dem Hintergrund eines solchen langen Prozederes schon einmal das ein oder andere Projekt für ein Refurbishment nicht eignet, versteht sich fast von selbst, und so meint Projektentwickler Horstmeier: „Wegreißen, umwidmen und neu bauen, aber nur wenn es sich kaufmännisch rechnet – das ist die letzte Alternative.“