



Kooperative Wege
zum klimafitten
Zinshaus

STEUER, RECHT

&

FINANZIERUNG

Zinshaus x Baugruppe



Durch gemeinwohlorientierte Kooperation
zum zukunftsfitten Zinshaus

AP3/3.1

Beschreibung Umsetzungsmodelle

Erstellt von:

baukult ZT GmbH > Arch. DIⁱⁿ Regina M. Lettner

Initiative gemeinsam Bauen & Wohnen >

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

INFINA Credit Broker GmbH > Erika Kindermann

M2S Rechtsanwälte GmbH > Dr.ⁱⁿ Manuela Maurer-Kollenz

realitylab gmbh > DIⁱⁿ Petra Hendrich

TPA Steuerberatung GmbH > Mag. Manfred Kunisch

Wien, am 06.02.2025

Warum eigene Umsetzungsmodelle und nichts von der Stange?

Aus der Recherche diverser Projekte im DACH-Raum (D, A, CH) konnte festgestellt werden, dass es zahlreiche Varianten gibt, Bestandsgebäude und Baugruppeninteressierte rechtlich und finanziell zu verbinden. Viele der Varianten, die wir aus Österreich kennen und die für Baugruppen bereits erfolgreich angewendet werden, sind Neubauprojekte. Projekte im Bestand sind bisher überwiegend solche, bei der die Gruppe (oder eine zwischengeschaltete Rechtsträgerin wie z.B. eine Stiftung) Haus und Grund käuflich erworben hat. Wir versuchen, im Rahmen von ZxB neue Wege der Kooperation zu gehen und schauen uns sowohl Modelle ohne Eigentumsübergabe an – wie Einzelmiete und Generalmiete, als auch mit Eigentumsübergabe - wie Verkauf, Baurecht, Leibrente, Schenkung und Zustiftung.

Neben einer Modellbeschreibung gibt es eine Modellskizze, eine Übersicht über Verträge und Geldflüsse (wer ist wofür verantwortlich) und eine SWOT-Analyse, bei der wir zwischen den Perspektiven der Eigentümer:innen (bzw. im Falle der Eigentumsübergabe: bisherigen Eigentümer:innen) und den Bewohner:innen (also der Baugruppe, die auch die neue Eigentümerin sein kann) unterscheiden. In jedem Fall gehen wir davon aus, dass die Häuser saniert und evtl. auch umgebaut oder aufgestockt werden sollen und nehmen bei den rechtlichen und finanziellen Aspekten, sowie bei der SWOT-Analyse darauf Rücksicht.

Zusätzlich zu den rechtlichen Modellen gibt es verschiedenste Finanzierungsvarianten, klassische wie ein Hypothekendarlehen und alternative wie Direktkredite und Vermögenspool. Aber auch Mietvorauszahlungen sind möglich. Im Glossar gibt es mehr Infos dazu.

Es gibt dementsprechend auch viele mögliche Kombinationen aus rechtlichen Modellen und Finanzierungsvarianten. Grundlegend gehen wir davon aus, dass alternative Finanzierungsformen, die ja Formen von Crowd-Investment sind, vorrangig von der Baugruppe genutzt werden, da diese eher die Kapazität hat, eine Finanzierungskampagne erfolgreich zu organisieren. Klassische Finanzierung sind hingegen für alle Zinshauseigentümer:innen machbar, egal ob das Haus in Einzel- oder Familieneigentum bleibt oder von einer Baugruppe als Rechtsperson (Verein, GmbH, Genossenschaft) übernommen wurde.

Neu ist, dass wir auch Überlegungen anstellen, wie Baugruppen in Modellen ohne Eigentumsübergabe sich an der Finanzierung der Sanierung und des Umbaus bzw. der Aufstockung beteiligen können - und im Gegenzug günstigere und langfristig abgesicherte Mieten, sowie Mitsprachemöglichkeiten erhalten.

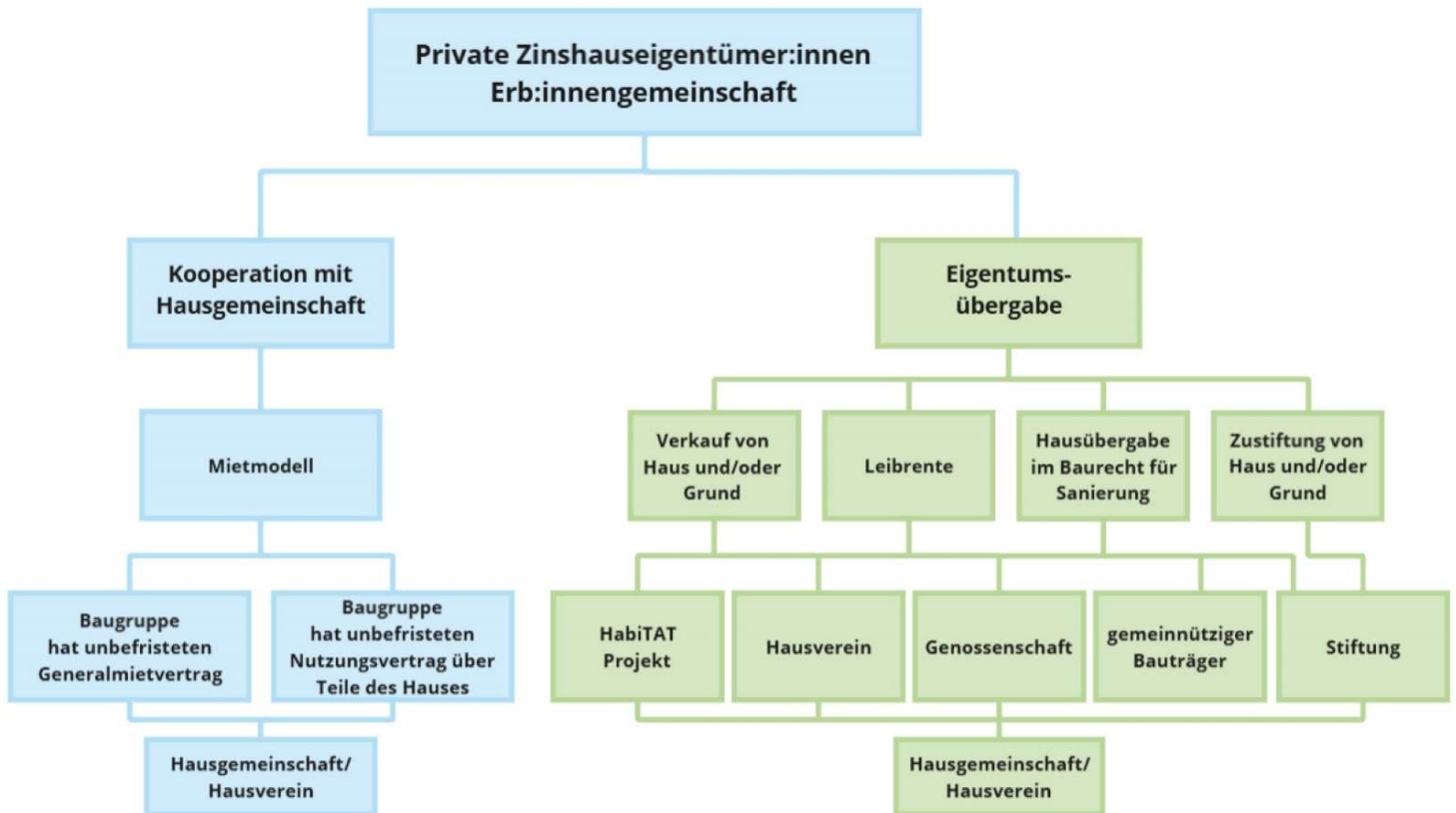


Inhalt

UMSETZUNGSMODELLE	4
Grafische Darstellung	4
Anmerkungen	5
1.1. KOOPERATION.....	6
1.1.1. Einzelmiete	6
1.1.2. Generalmiete.....	8
1.2. EIGENTUMSÜBERGABE	11
1.2.1. Verkauf	11
1.2.2. Leibrente.....	14
1.2.3. Baurecht	17
1.2.4. Zustiftung und Schenkung	20

UMSETZUNGSMODELLE

Grafische Darstellung





Anmerkungen

Eigentümer:innen

- Egal in welcher Eigentumsform kann entweder ein Generalmietvertrag an die Hausgemeinschaft (Verein, evtl. Genossenschaft), oder direkte Einzelmietverträge vereinbart werden:
 - Generalmietvertrag oder Generalpachtvertrag ist nicht unbedingt an den Richtwert gebunden
 - Einzelmietverträge sind an den Richtwert gebunden
- Bei der Eigentumsübergabe kommt es (ausgenommen im Baurecht) zu hohen Anschaffungskosten für die spätere Hausgemeinschaft. Daher kommt hier oft ein Zwischenträger (z.B. eine Stiftung) ins Spiel.

Baugruppe / Hausprojektgruppe

- Ist organisiert als Rechtsperson wie z.B. Verein, Genossenschaft, GmbH und tritt so mit einer Stimme gegenüber dem/den Eigentümer:innen auf.
- Egal ob eine Eigentumsübergabe stattgefunden hat oder nicht, wird empfohlen, dass die Gruppe als juristische Person an ihre Mitglieder und evtl. Externe vermietet, da dies die Stabilität der Gruppe stärkt.
- In Ausnahmen kann zwischen Hauseigentümer:in und einzelnen Gruppenmitgliedern auch Einzelmiete vereinbart werden.
- Die Gruppe kann aus neuen Bewohner:innen, aus Bestandmieter:innen oder aus einer Mischung von beiden bestehen.

Bewohner:innen

- Die Mietverträge sollten immer unbefristet sein - mit Recht auf Untervermietung und Vorschlagsrecht für Nachmieter:innen für Wohnungen & gemeinsam genutzte Bereiche (Gemeinschaftsflächen)
- Die Hausgemeinschaft beteiligt sich (nach Möglichkeit) durch Mietvorauszahlungen an der Sanierung und/oder Aufstockung
- Die Hausgemeinschaft kann auch über alternative Finanzierungsformen wie z.B. Direktkredite oder Vermögenspool mitfinanzieren.

1.1. KOOPERATION

1.1.1. Einzelmiete

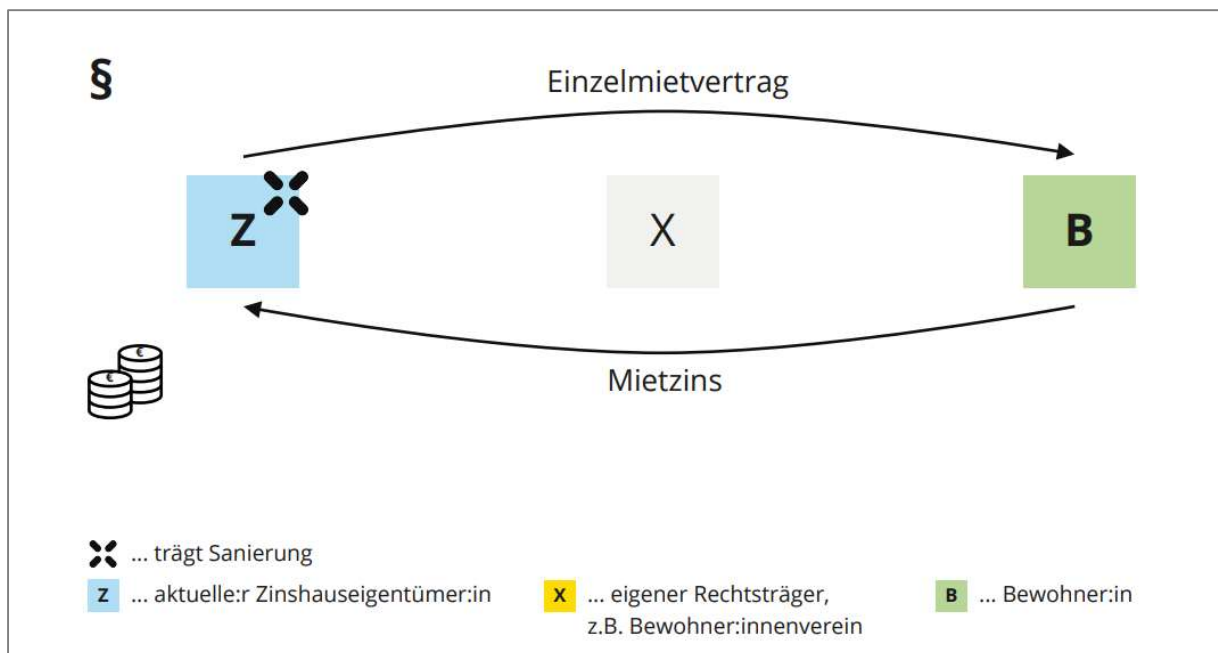
A: Modellbeschreibung

Beim Modell Einzelmietverträge bleiben Haus und Grund im Eigentum der bisherigen Zinshauseigentümer:innen und jede Wohnung wird separat an die jeweiligen Mieter:innen vermietet. Die Mietverträge unterliegen dem MRG. Mögliche Rollen/Aufgaben einer Baugruppe können sein:

- Gemeinsame Anmietung, Verwaltung und Nutzung von Gemeinschaftsflächen als Hausverein
- Finanzielle Beteiligung an und Mitentscheidungsmöglichkeiten bei Sanierung, Aus- und Umbau
- Bildung einer Energiegemeinschaft für den Betrieb einer erneuerbaren Energieanlage im Haus

Die Baugruppe kann sich aus Bestandsmieter:innen und neuen Mieter:innen zusammensetzen oder nur aus neuen Mieter:innen und ist als Verein organisiert.

B: Modellskizze



C: Modellthemen (Verträge, Geldflüsse)

Zinshauseigentümer:innen

§ - Vermieten von Grund und Haus
Mietvertrag

€ - Finanzierung der Sanierung und/oder Umbau, Aufstockung
Mietträge

Bewohner:innen

§ - Einzel / Mietvertrag

€ - Mietzahlungen / Mietkosten

D: SWOT-Analyse

	Zinshauseigentümer:innen	Bewohner:innen
Stärken	Haus bleibt im Einzel- / Familienbesitz	Langfristig leistbares Wohnen für Bestandsmieter:innen gesichert, wenn Mietverträge entsprechend ausgestaltet werden.
	Langfristige Mieter:innen, die Interesse am Haus haben und Verantwortung dafür übernehmen	Gestaltbare Umgebung (je nach Vereinbarung)
Schwächen	Richtwert für Bestand	Mitzinsgefälle zwischen den unterschiedlichen Gebäudeteilen / Mietverträgen, da im Neubau (Zubau / Aufstockung) ein höherer Mietzins verlangt werden kann.
	Viele einzelne Mietverträge (statt ein Generalmietvertrag) - höherer administrativer Aufwand	Keine "Gleichwertigkeit" der Nutzer:innen, nur wer es sich leisten kann, kann im Neubau wohnen.
		Wohnungswechsel schwieriger – braucht neuen Mietvertrag
		geringere Selbst- / Mitbestimmung – bzw. nur soweit das mit Z vereinbart / vertraglich zugesichert ist
		weniger Verbindlichkeit und Gestaltungsspielraum für Gruppe
Chancen	Wohnungen können auch ohne Baugruppe wie gewohnt vermietet werden	Individueller Spielraum im Wohnbereich evtl. höher - Identifikation mit eigener Wohnung
	Mitsprache bei Wohnungsnachbesetzung	
Risiken	Mietausfallwagnis höher (als bei Generalmiete) - mehr Auszüge aufgrund geringerer Flexibilität bei Wohnungswechsel	Wenig Bezug / Gemeinsamkeiten zwischen Bestandsmieter:innen und Neuen birgt Konfliktpotential
	Belastung durch höhere Verantwortung für Nachbesetzung von freien Wohnungen	Auseinanderfallen der Gruppe durch Auszüge, Fluktuationen und wenig gemeinschaftlich organisierte Flächen

1.1.2. Generalmiete

A: Modellbeschreibung

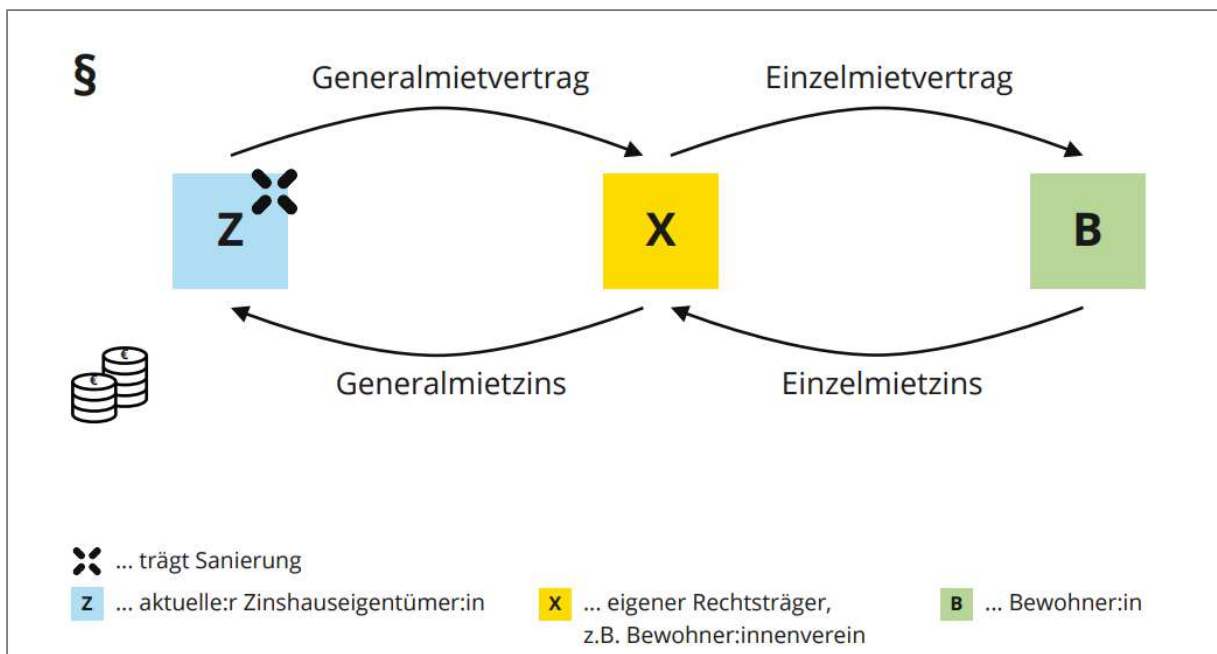
Beim Modell Generalmiete bleiben Haus und Grund im Eigentum der bisherigen Zinshauseigentümer:innen, aber das gesamte Haus oder große Teile davon werden an einen Hausverein in Generalmiete vermietet. Der Generalmietvertrag selbst unterliegt hierbei unter bestimmten Bedingungen nicht dem MRG (analog einem Generalpachtvertrag).

Es liegt in der Verantwortung der Baugruppe (organisiert als Hausverein), sich um die Vermietung der einzelnen Wohnungen zu kümmern, also bei Auszug für Nachmieter:innen zu sorgen. Bei diesem Modell sind Wohnungstausche innerhalb des Hauses, z.B. aufgrund von Familienzuwachs/Auszug, einfacher möglich. Der Hausverein verwaltet auch die Gemeinschaftsflächen.

Weiterhin ist eine finanzielle Beteiligung des Hausvereins an Sanierung und Um- bzw. Ausbau denkbar. Möglich sind auch Formen der Mitbestimmung bzgl. Sanierung und Umbau des Hauses, der Nutzung von Räumen und Außenanlagen, sowie die Bildung einer Energiegemeinschaft für den Betrieb einer erneuerbaren Energieanlage im Haus.

Die Baugruppe kann aus Bestandsmieter:innen und neuen Mieter:innen bestehen oder nur aus neuen Mieter:innen, wobei ein Generalmietmodell nur dann wirklich sinnvoll ist, wenn ein Großteil der Mieter:innen im Haus so organisiert sind.

B: Modellskizze





C: Modellthemen (Verträge, Geldflüsse)

Zinshauseigentümer:innen

§ - Vermieten von Grund und Haus

Generalmietvertrag mit x

€ - Finanzierung der Sanierung und/oder Aufstockung

Mieterträge von x

„x“

§ - Gruppe als Rechtsperson - Verein, Genossenschaft

Generalmietvertrag mit Z

Einzelmietverträge mit B

€ - Mietzahlung und Mieterträge

Mietzahlung an Z

Mieterträge von B

Bewohner:innen

§ - Einzel

Mietverträge mit x

€ - Mietzahlungen

Mietzahlung an x

D: SWOT-Analyse

	Eigentümer:innen	Bewohner:innen
Stärken	Haus bleibt im Einzel- / Familienbesitz	Langfristig leistbares Wohnen für Bestandsmieter:innen bei entsprechend ausgestaltetem Generalmietvertrag gesichert
	Langfristige Mieter:innen, die Interesse am Haus haben und Verantwortung übernehmen	Gestaltbare Umgebung, Mitsprache bei Umbau und Sanierung möglich (v.a. wenn Gruppe mit investiert)
	Geringerer administrativer Aufwand für Vermietung	Gruppe entscheidet, wer einzieht, was Gruppengefüge stärkt
	Evtl. kein Richtwert für Bestand	Wohnungswechsel innerhalb des Hauses einfacher (als bei Einzelmiete)
Schwächen		Mehr Selbstbestimmung als bei Einzelmiete, jedoch weniger als bei Baurecht oder Kauf. Autonomie der Gruppe nur soweit das mit Z vereinbart / vertraglich zugesichert ist
	Gruppe entscheidet über Neueinzüge	Richtwert für Bestand in den Einzelmietverträgen, nicht aber im Generalmietvertrag
	Kommunikation mit Gruppen-Vertreter:innen, aber Entscheidungen immer über ganze Gruppe und das braucht Zeit	
Chancen	Weniger Abwicklungsbedarf bei Mieterwechsel, da sich Gruppe um Nachfolge kümmert	Interne Vereinbarung der Aufteilung der Mieten möglich – z.B. Solidarbeiträge / Soli-Miete (Achtung: nur innerhalb der Gruppe, nicht gegenüber Vermieter. Sofern Vollenwendung des MRG gilt, gilt der Richtwertmietzins)
		Gruppe kann langsam wachsen, wenn immer dann erweitert wird, wenn Bestandsmieter:innen ausziehen
		Heterogenere Gruppe möglich, v.a. wenn Bestandsmieter:innen einbezogen werden
Risiken	Wenn Gruppe aufhört / auszieht - großer Mietausfall	Wenn wenig Bezug / Kontakt zwischen Bestandsmieter:innen und Neuen vorhanden ist, birgt das Konfliktpotential
		Mietausfallwagnis, wenn keine neuen Gruppenmitglieder gefunden werden

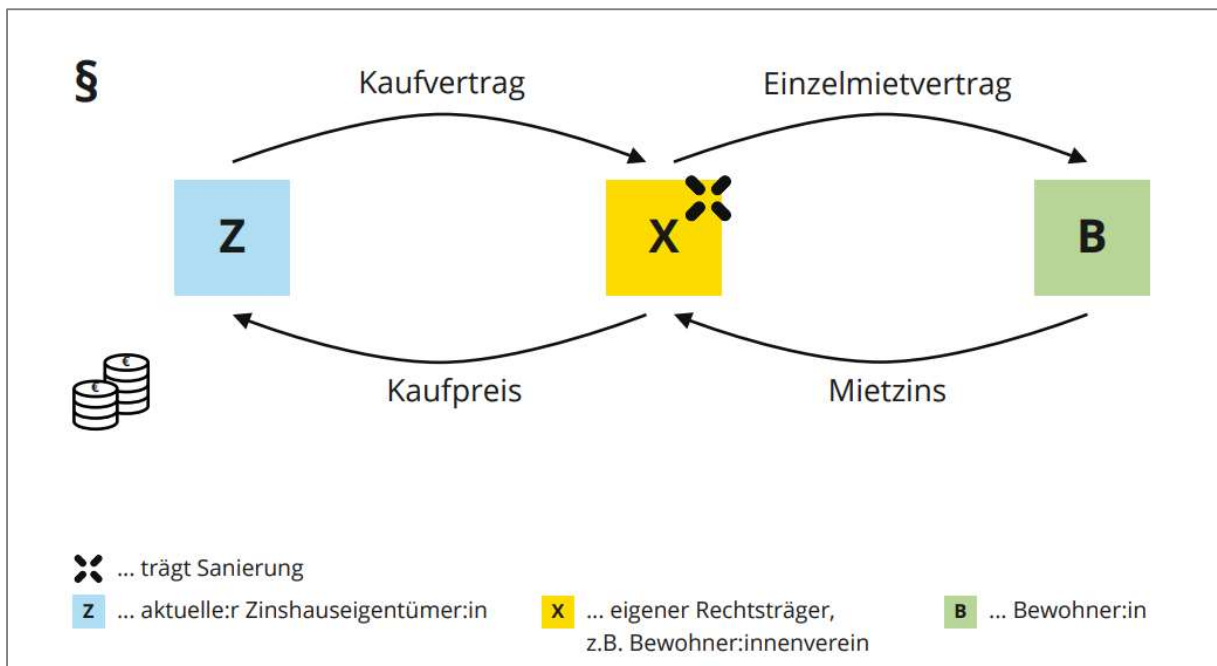
1.2. EIGENTUMSÜBERGABE

1.2.1. Verkauf

A: Modellbeschreibung

Die Eigentumsübergabe mittels Verkauf ist die üblichste Variante. Haus und Grund werden an die Baugruppe (als Rechtsperson wie z.B. Verein, Genossenschaft oder GmbH) verkauft, die nachher das Haus übernehmen soll. Beim Kauf ist die vollständige Zahlung des Kaufpreises vor/bei Übergabe der Liegenschaft üblich, denkbar wäre jedoch auch eine Ratenzahlung. Außerdem gibt es mehrere Möglichkeiten, wer kauft: Die Gruppe direkt als Verein, als Genossenschaft oder, wie im HabiTAT-Modell als GmbH (siehe dazu das Dokument: Glossar – rechtliche und steuerliche Grundlagen). Oder die Gruppe erwirbt Nutzungsrechte indirekt von einer dazwischengeschalteten Stiftung, einer Genossenschaft oder einem gemeinnützigen Bauträger, der die Liegenschaft ankauft. Jede Form hat Vor- und Nachteile, sowie sehr unterschiedliche Risiken für alle Beteiligten. Wir gehen in der Modellskizze und der SWOT-Analyse nur auf die Option ein, dass die Gruppe (bzw. eine von dieser zu gründenden juristischen Person) direkt kauft. Im Fall eines Kaufes durch eine dazwischengeschaltete Rechtsperson, bedeutet dies für die Gruppe, dass sie von der Rechtsperson mietet (Einzel- oder Generalmiete) oder ein Baurecht eingeräumt bekommt. Siehe dazu die entsprechenden Kapitel.

B: Modellskizze





C: Modellthemen (Verträge, Geldflüsse)

Zinshauseigentümer:innen

§ - Verkauf von Grund und Haus

Kaufvertrag

€ - Keine Investitionen

Erhalt Verkaufserlös

„X“

§ - Gruppe als Rechtsperson - Verein, Genossenschaft, GmbH (Habitat)

(ODER zwischengeschaltete Rechtsperson wie z.B. Stiftung, Bauträger:in - nachfolgend nicht näher betrachtet)

Kaufvertrag mit Z

Mietvertrag mit B

€ - Zahlung Kaufpreis

Finanzierung der Sanierung und/oder Aufstockung

Mieterträge von B

Bewohner:innen

§ - Einzel, Verein

Mietvertrag

€ - Mietzahlungen

Mieterträge

D: SWOT-Analyse

	(bisherige) Eigentümer:innen	Bewohner:innen (als Gruppe = neue Eigentümer:innen)
Stärken	Einnahmen durch den Verkauf (einmalig oder in Raten)	Langfristig leistbares Wohnen gesichert (wenn Finanzierungsplan stimmig), auch für Bestandsmieter:innen (sofern die Gruppe sozial orientiert ist). Mietverträge müssen übernommen werden
	Hausübergabe geregelt	Komplette Selbstbestimmung
	Zurückbehaltung / Einräumung von Wohnrecht oder Fruchtgenussrecht grundsätzlich möglich, aber sehr unüblich und wirkt sich nachteilig auf den Kaufpreis aus	Schaffung von langfristigem Gemeinschafts- bzw. Nutzungseigentum – ggf. wird zukünftiger Verkauf und Spekulation mit dem Haus bei HabiTAT-Modell ausgeschlossen
	Verantwortungsübergabe	Kostenmiete: Keine Profite mit der Miete, da Gruppe an sich selbst vermietet
Schwächen	Verkauf von (Familien-)besitz, Abgabe von Kontrolle über die weitere Nutzung, den Umbau oder auch Weiterverkauf des Hauses	Sofern keine alternativen Finanzierungsformen (Nachrangdarlehen oder Vermögenspool) angewandt werden, ist Eigenkapital (25-30% der Investitionssumme) Voraussetzung für ein Hypothekendarlehen und daher nur für Gruppe mit (Start-)Kapital möglich - oder Alternativfinanzierungskampagne
		Zeitraum zur Aufbringung des Geldes sollte lange genug sein
		Gruppe ist für alle Belange des Hauses (Umbau, Sanierung, Finanzierung, Hausverwaltung etc.) komplett selbst verantwortlich – bedeutet viel Arbeit, Verantwortung und Risiko
Chancen		Finanzierung über Nachrangdarlehen oder Vermögenspool möglich - durch geringere Zinsen und längere Tilgung (im Vergleich zu Bankkredit) sind günstigere Mieten möglich
		Bei Ratenzahlung: langsame Mittelaufbringung erleichtert die Abzahlung
		Finanzierung planbar ohne ständige Mietzinserhöhung - auf Dauer viel günstigere Mieten als in der Umgebung
Risiken	Gruppe schafft es nicht oder braucht lang, um die nötige Finanzierung aufzustellen	Direktkauf: hohe Anschaffungskosten / Hohe Geldsummen rasch erforderlich
		Volle Verantwortung
		Bei Kauf muss auch Geld für die Sanierung eingerechnet werden – schwierig mit günstigen Mieten in Einklang zu bringen

1.2.2. Leibrente

A: Modellbeschreibung

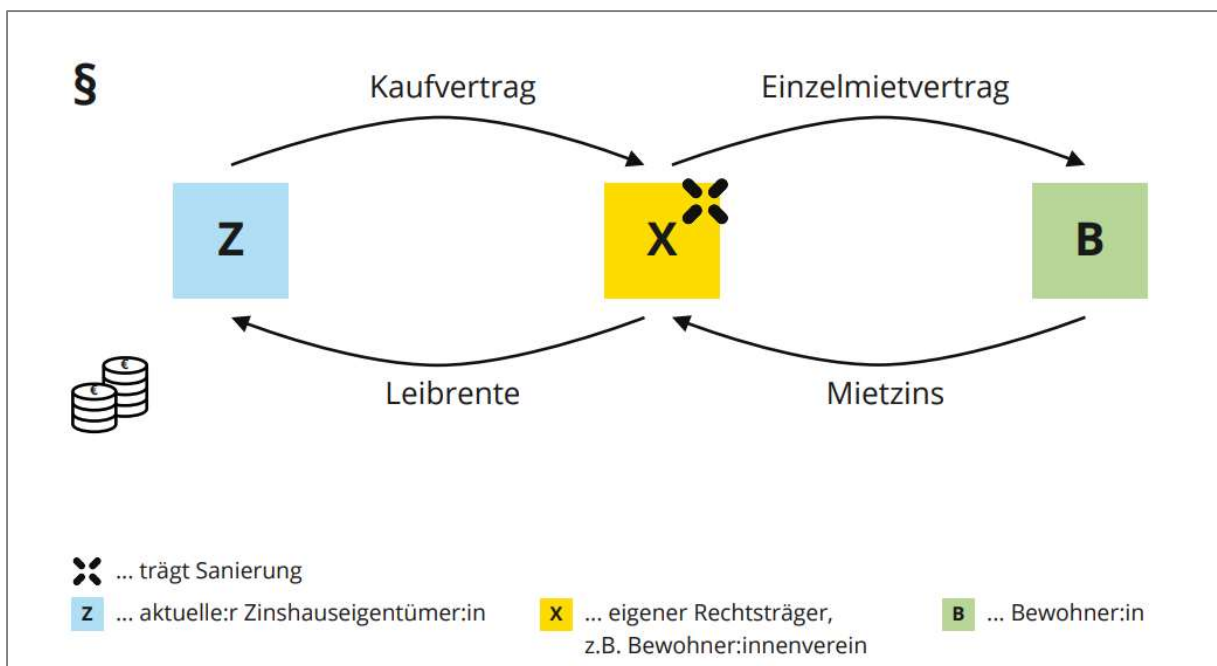
Statt eines Kaufvertrags, kann alternativ ein Leibrentenvertrag abgeschlossen werden. Dabei verpflichten sich die Käufer:innen zu einer Leibrente und erwerben damit das Eigentum an der Immobilie. Die Leibrente ist eine wiederkehrende Zahlung bis zu einem bestimmten Ereignis - üblicherweise bis zum Tod der Zahlungsempfänger:in, die meist dazu dient, den Unterhalt und die Versorgung der Berechtigten, also der Verkäufer:innen zu sichern.

Ein Teilbetrag kann auch als sofortige Zahlung vereinbart werden.

Auch mit diesem Modell kann eine Baugruppe (als Rechtsperson wie z.B. Verein oder GmbH) eine Immobilie erwerben und als Gruppe darüber autonom verfügen. Im Gegensatz zum klassischen Verkauf ergibt sich der tatsächliche Kaufpreis aus der Höhe und (nicht vorhersehbaren) Laufzeit der Leibrente. Das bedingt ein hohes Risiko (auf beiden Seiten), aber auch den Vorteil, dass der Kaufpreis nicht auf einmal aufgebracht werden muss.

Steuerlich ist die Leibrente wie ein Baurecht zu bewerten: hier wird die statistische Lebenserwartung für die Berechnung der Grunderwerbsteuer herangezogen.

B: Modellskizze





C: Modellthemen (Verträge, Geldflüsse)

Zinshauseigentümer:innen

§ - Verkaufen von Grund und Haus

Kaufvertrag

€ - Keine Investitionen

Erhalt monatlicher Zahlungen

„X“

§ - Gruppe als Rechtsperson - Verein, Genossenschaft, GmbH (Habitat)

Kaufvertrag mit Z

Mietvertrag mit B

€ - Zahlung Leibrente

Finanzierung der Sanierung und/oder Aufstockung

Mieterträge von B

Bewohner:innen

§ - Einzel, Verein

Mietvertrag

€ - Kostentragung

Mietzahlungen

D: SWOT-Analyse

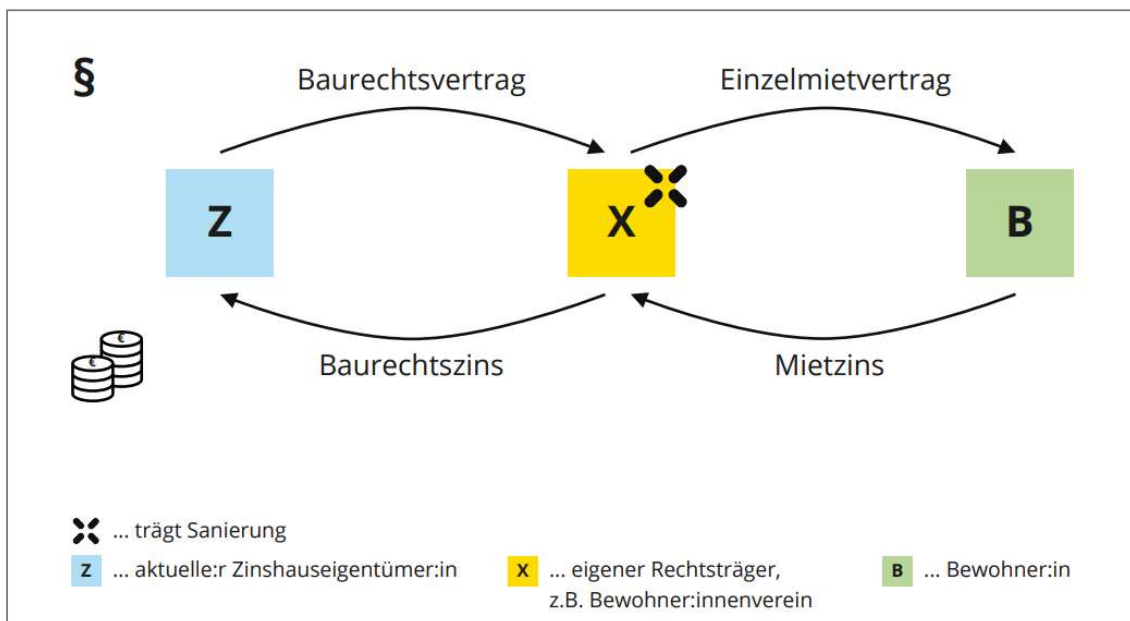
	(bisherige) Eigentümer:innen	Bewohner:innen (als Gruppe = neue Eigentümer:innen)
		<i>Siehe auch SWOT Analyse "Verkauf"</i>
Stärken	Altersabsicherung durch Leibrente	Langfristiges Wohnen gesichert, da Eigentumsübergabe
	monatliches Zusatzeinkommen	Selbstbestimmung
	Lebenslanges Wohn- oder Nutzungsrecht – unentgeltlich, Verantwortung für Haus abgegeben	Keine sofortigen Anschaffungskosten
	Bewohner:innen, die gut mit dem Haus umgehen	
	Altersversorgung: Leute kümmern sich um mich	
Schwächen	Neue Eigentümer:innen (bzw. Baugruppe) kann über Umbau / Sanierung / Raumnutzungen selbst entscheiden während ursprüngliche Eigentümer:innen noch im Haus wohnen	Lebenslanges Wohnrecht für Eigentümer:innen – weniger vermietbare, nutzbare Fläche
		Sozial evtl. schwierige Dynamik (hohes Alter, Pflegebedarf, Krankheiten)
Chancen	Ursprüngliche Eigentümer:innen können in ihrem Haus / ihrer Wohnung bis ins hohe Alter bleiben, ohne sich um das Haus kümmern zu müssen	langsamere Mittelaufbringung erleichtert die Abzahlung
Risiken	Kürzere Lebenszeit bedeutet, Haus unter Wert abgegeben zu haben	Lange Lebenszeit der Ursprungsbesitzer:innen kann auch zu Überzahlung führen
		Erhöhte Komplexität bei Ehepaar oder Erbengemeinschaft, da es von der Lebenserwartung und tatsächlicher Lebenszeit aller abhängt
		Kosten sind Verhandlungssache

1.2.3. Baurecht

A: Modellbeschreibung

Beim Modell Baurecht wird ein Grundstück den Bauberechtigten zu dem Zweck überlassen, dort ein Bauwerk zu erreichen, ein bestehendes Gebäude zu sanieren oder aufzustocken. Das Baurecht bezieht sich als auf ein zu errichtendes oder ein bereits errichtetes Gebäude. Das Gebäude steht während der Baurechtszeit im Eigentum der Baurechtsnehmer:innen, in diesem Fall der Baugruppe (als Rechtsperson wie z.B. Verein oder GmbH), während das Grundstück weiterhin den Grundbesitzer:innen gehört. Nicht möglich ist, das Baurecht auf einen (unselbstständigen) Teil eines Gebäudes, wie z. B. auf ein Stockwerk, zu beschränken. Das Baurecht ist auf mind. 10 und 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). Die Baurechtsgeber:innen erhalten von den Baurechtsnehmer:innen einen Baurechtszins. Baugruppen können auch mit einer Stiftung einen Baurechtsvertrag abschließen, wenn diese vorher Haus und Grund erworben oder zugestiftet bekommen hat. Bei der Übertragung eines Baurechtes auf ein bestehendes Gebäude fällt, auch wenn die Baurechtsgeber:innen das Haus kostenlos übergeben, eine zu ermittelnde Grunderwerbsteuer an.

B: Modellskizze





C: Modellthemen (Verträge, Geldflüsse)

Zinshauseigentümer:innen

§ - Einräumen von Baurecht

Baurechtsvertrag mit x

€ - Keine Investitionen

Erhalt Baurechtszins von x

„x“

§ - Gruppe als Rechtsperson - Verein, Genossenschaft, GmbH (Habitat)

Baurechtsvertrag mit Z

Mietverträge mit B

€ - ggf. Ablöse für Gebäude inkl. Grunderwerbsteuer

Finanzierung der Sanierung und/oder Aufstockung

Zahlung Baurechtszins an Z

Erhalt Mieterträge von B

Bewohner:innen

§ - Einzel, Verein

Mietverträge mit x

€ - Kostentragung

Mietzahlungen an x

D: SWOT-Analyse

	Eigentümer:innen (Baurechtsgeber:innen)	Bewohner:innen (als Gruppe = Baurechtsnehmer:innen)
Stärken	Grund bleibt im Einzel- / Familienbesitz	Langfristiges und leistbares Wohnen abgesichert, auch für Bestandsmieter:innen da Mietverträge übernommen werden
	Haus geht nach Laufzeit an Familie zurück (mit vertraglich vereinbarter Ablöse) - Wertsicherungsvereinbarung möglich	Kein Finanzierungsbedarf für das Grundstück
	Nutzungsrecht möglich	Selbstbestimmung (auf Zeit)
	Langfristig gesicherte Einkünfte - je nach Höhe des vereinbarten Baurechtzinses	Autonomie bzgl. Umbau und Sanierung
	Verantwortungsübergabe	
Schwächen	Ablöse bei Rückübergabe des Hauses	Wenn Baurecht erlischt, geht Haus zurück an Eigentümer:innen
		Grund bleibt in Privatbesitz (wird nicht kollektiviert)
		Mietrechtlich innerhalb des MRG
Chancen	Zweckbestimmung ist möglich (beispielsweise: es muss ein Wohnhaus bleiben)	Geringere Anschaffungskosten (Grund muss nicht gekauft werden) und daher Umsetzbarkeit eher gegeben als beim Kauf
		Höhe des Baurechtzinses ist richtig zu berechnen, dann Leistbarkeit gegeben und Vorteil gegenüber Kauf
Risiken	Gemäß Baurechtsgesetz nicht möglich, Bedingungen zu formulieren (Art des Umbaus / der Sanierung)	Unsicheres Ende nach Ablauf der Baurechtsdauer
		Transparenz bzgl. Kosten und Profit ist herzustellen
		Volle Verantwortung für Haus und alle Kosten

1.2.4. Zustiftung und Schenkung

A: Modellbeschreibung

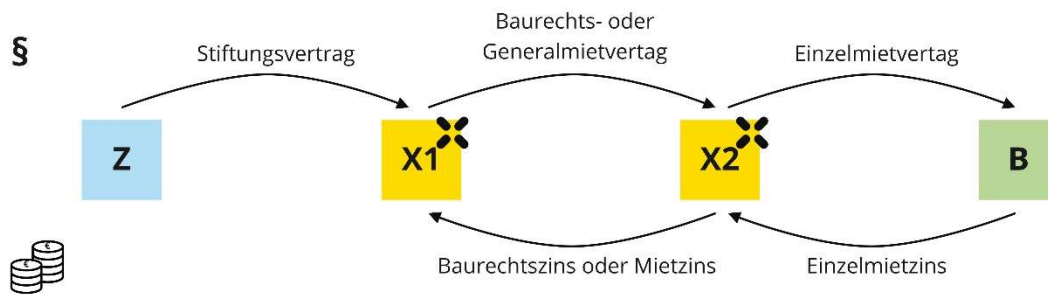
Schenkungen und Zustiftungen – also eine Schenkung an eine Stiftung – sind zwei Möglichkeiten, Grundstücke und/oder Häuser unentgeltlich weiterzugeben. Die Gründe dafür können vielfältig sein. Oft werden Objekte gestiftet, wenn Hauseigentümer:innen keine Erb:innen haben und ihr Haus langfristig einem bestimmten Zweck (z. B. sozialverträgliche Vermietung, gemeinschaftliche Nutzung) widmen wollen. Oder man möchte sein Lebenswerk über den eigenen Tod hinaus erhalten wissen. Dafür bieten Stiftungen die nötige Sicherheit. Denn Stiftungen verfolgen mittels Stiftungsvermögens die in der Stiftungssatzung festgeschriebenen und unveränderlichen (gemeinnützigen oder nicht gemeinnützigen) Zwecke. Die für ZxB relevanten Stiftungen setzen sich z.B. dafür ein, Grundstücke der Spekulation zu entziehen, für gemeinschaftliches Wohnen herzurichten oder eine ökologisch und sozial nachhaltige Nutzung von Böden zu gewährleisten. Die Stiftungen können das Haus in Einzel- oder Generalmiete an die Baugruppe vermieten (siehe dazu gruppenseitig die SWOT-Analysen Einzelmiete bzw. Generalmiete) oder ein Baurecht vergeben.

Eine Variante, die bei Hausprojekten in Deutschland und der Schweiz öfter vorkommt, funktioniert so, dass die Stiftung zuerst Haus und Grund ankauft, auf dem das Projekt entstehen soll, den Grund behält und ein Baurecht auf das Haus vergibt. Die Gruppe kann als GmbH (HabiTAT bzw. Mietshäusersyndikat), Genossenschaft oder Verein organisiert sein. Es treffen dann gruppenseitig alle Vor- und Nachteile wie beim Baurecht zu (siehe SWOT-Analyse Baurecht). Seitens der Zinshauseigentümer:innen ist es wie ein Verkauf oder eine Zustiftung (in der nachfolgenden SWOT-Analyse betrachten wir eigentümerseitig nur die Option der Zustiftung bzw. Schenkung). Haus und Grund können natürlich auch direkt an die Gruppe (als Rechtsperson z.B. einen Verein oder GmbH) geschenkt werden. Die Gründe können ähnlich sein, wie bei der Zustiftung, vermutlich besteht aber eine engere Beziehung zur Gruppe.

Bei der Zustiftung und Schenkung ist ein Vertrag notwendig und es braucht ein beidseitiges Einverständnis. Auch die beschenkte Person oder Organisation muss die Schenkung aktiv annehmen. Die Beschenkten sind dann die neuen Eigentümer:innen und für alle Belange, auch die Sanierung verantwortlich. Bei Schenkung oder Zustiftung fällt eine zu ermittelnde Grunderwerbsteuer an.

B1: Modellskizze: Zustiftung an Stiftung, die Haus dann an Gruppe vermietet oder Baurecht vergibt

Zustiftung, Schenkung über Stiftung



✘ ... trägt Sanierung

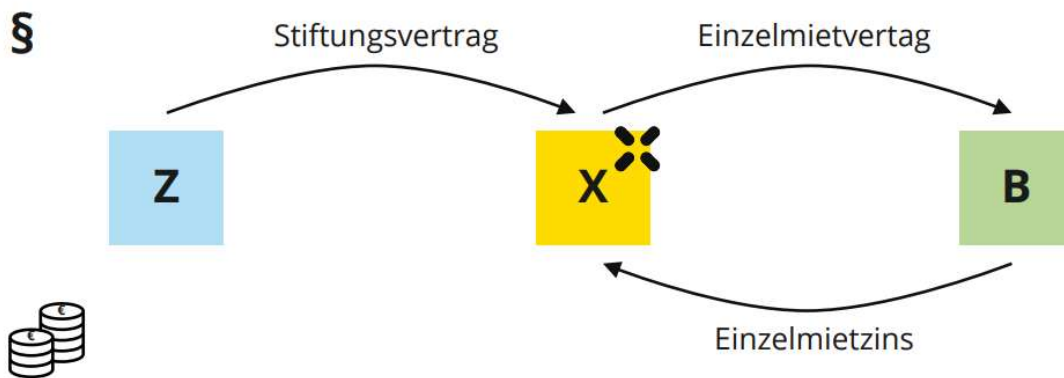
Z ... aktuelle:r Zinshauseigentümer:in

X1 ... Stiftung

X ... eigener Rechtsträger,
z.B. Bewohner:innenverein

B ... Bewohner:in

B2: Modellskizze: Schenkung direkt an die Gruppe als Rechtsperson



✘ ... trägt Sanierung

Z ... aktuelle:r Zinshauseigentümer:in

X ... eigener Rechtsträger,
z.B. Bewohner:innenverein

B ... Bewohner:in



C: Modellthemen (Verträge, Geldflüsse)

Zinshauseigentümer:innen

§ - Zustiftung/Schenkung von Grund und Haus

Vertrag mit Stiftung oder Vertrag mit x

€ - Keine Geldflüsse

Keine Investitionen

.... Keine Erlöse

„x“

§ - Stiftung

Stiftungsvertrag mit Z

A) Mietvertrag zwischen Stiftung und Gruppe ODER

B) Baurechtsvertrag mit Gruppe “x2”

Oder bei Schenkung:

§ - Gruppe als Rechtsperson (Verein, GmbH etc.)

Schenkungsvertrag

C) Gruppe als Rechtsperson vermietet an B

€ - Grunderwerbsteuer

A) Volle Investitionen bei Mietmodell und Mieterträge von Gruppe ODER

B) keine Investitionen notwendig, aber Erhalt eines Baurechtzinses

C) Volle Investitionen bei Gruppe

“x2”

§ - Verein, GmbH, Genossenschaft

A) Mietvertrag mit Stiftung ODER

B) Baurechtsvertrag mit Stiftung (Grund)

€ - A: Mietzins an Stiftung

B: Investitionen in Umbau/Sanierung und Baurechtzins an Stiftung

Bewohner:innen

§ - Einzel, Verein

Mietvertrag direkt mit Stiftung oder mit “x2”

€ - Mietzahlungen an Stiftung oder “x2”



D: SWOT-Analyse

	(bisherige) Eigentümer:innen	Bewohner:innen
Stärken	Haus ist in gute Hände gegeben	Langfristig leistbares Wohnen abgesichert
	Verantwortungsabgabe	Bei Schenkung: günstigste Art, um Gemeinschafts- bzw. Nutzungseigentum zu schaffen
Schwächen	Kein Ertrag aus der Übergabe	Unterschiede abhängig vom Rechtsverhältnis der Nutzer:innen zur Stiftung (<i>siehe dazu die SWOT Analysen zu Einzelmietvertrag, Generalmietvertrag und Baurecht</i>)
Chancen	Gutes Gewissen	Baugruppe hat volle Verantwortung und Handlungsspielraum
Risiken	Konflikt mit potenziellen Erben	