



## Bauherrenmodelle

rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Gestaltung

Gerade in wirtschaftlich unruhigen Zeiten sind Bauherrenmodelle eine **beliebte Veranlagungsform**, bei der die langfristige Bindung, Sicherheit und Kapitalerhaltung an erster Stelle stehen.

In diesem Ratgeber gibt das Autorenteam einen **kompakten Einblick** in die Praxis und geht auf die rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Gestaltung von Bauherrenmodellen ein. Basierend auf den derzeit geltenden Rechtsvorschriften (inklusive relevanter Übergangsbestimmungen) erfährt der Leser Wissenswertes zum gesamten Lebenszyklus – von der **Gründungsphase** über die **Bauphase** bis hin zur **Vermietungsphase** – eines Bauherrenmodells.

Dieses Buch gibt potenziellen Anlegern genauso wie Praktikern anhand zahlreicher **Praxisbeispiele** und ergänzender **Tipps** einen umfassenden und doch leicht lesbaren Einblick in die Welt der Bauherrenmodelle.

ca 120 Seiten, Juni 2019  
17 x 24 cm, broschiert  
ISBN 978-3-7041-0714-5  
Ladenpreis: € 28,60

Mag. Manuela Bauer-Moser  
Mag. Friedrich Möstl  
Mag. (FH) Anna Helena Trummer  
Mag. Sascha Verovnik

**!** Leseprobe, Inhaltsverzeichnis und mehr Informationen zu den Autoren auf [www.dbv.at](http://www.dbv.at)

**Zielgruppe:** Steuerberater, Finanzberater, Rechtsanwälte sowie Anleger



Kapitel 2	Bauphase																				
<p><b>2.3.4 Konventionalstrafe</b></p> <p>Die Konventionalstrafe ist eine Zahlung, die der Werkunternehmer dem Werkbesteller für den Fall der Nichterfüllung oder nicht gehörigen Erfüllung verspricht. Zweck der Konventionalstrafe ist die Schadensersatzierung der vereinbarte Vertragspreisbetrag ist jedenfalls zu bezahlen, unabhängig von der Höhe des tatsächlichen Schadens. Der Gläubiger erspart sich dadurch eine oft komplizierte Berechnung und den Nachweis des tatsächlich eingetretenen Schadens. Daneben kommt der Konventionalstrafe auch eine gewisse Druckfunktion zu: ein vertragserfülltes Verhalten des Schuldners wird dadurch bewirkt. Im Bauvertragsrecht wird oft die vereinbarte Festsetzung (Vertragsstrafe) präkonalisiert. Zu beachten gilt es, dass betreffend die Höhe der Konventionalstrafe – bei Einwendung – ein einseitiges richterliches Maßgeberecht besteht.</p> <p><b>BEISPIEL:</b></p> <p>Eine Vereinbarung einer Konventionalstrafe könnte wie folgt lauten:</p> <p>„Für den Fall, dass der Werkunternehmer seine Leistungen nicht mangelfrei oder fristgerecht erfüllt und es dadurch zu einer Verzögerung der Fertigstellung kommt, verpflichtet sich derselbe zur Zahlung einer vereinbarten unbefristeten Konventionalstrafe in der Höhe von € X pro Woche. Die Konventionalstrafe ist mit einem Gesamtbetrag bis € XY beschränkt. Weitergehende Ansprüche des Werkbestellers bleiben hiervon unberührt.“</p>	<p><b>4.4.2 Übertragung eines Anteils auf einen Mitbeteiligten</b></p> <p>Die Übertragung eines Anteils eines Beteiligten auf eine andere bereits an der Gesellschaft bzw. Mitbeteiligungsbefähigte Person voraussetzt grundsätzlich daselbst steuerliche Konsequenzen wie unter <b>Flz 4.4.2</b> dargestellt. Hinsichtlich einer eventuellen GRSt ist im Fall einer Personengesellschaft festzustellen, dass, soweit keine Vereinbarung von mindestens 95% aller Anteile in einer Hand stattfindet, GRSt berechnungslos immer hinsichtlich neuer Gesellschafter der Übertragung lediglich eines höheren der Übertragung nicht betroffenen Beteiligten durch die Übertragung dann, dass der Beteiligte, der aufgrund keine einseitigen Anschaffungscharakter hat, die Anschaffungskosten und den Kapital dargestellt. Für jeden Erwerbvorgang sind Kosten aus einer Anteilsübertragung sind jeweils zu ermitteln und darzustellen.</p> <p>Es wird nicht von einem neu hinzugetretenen Mitbeteiligten der bestehenden Gesellschafter G übernommen. 100% innerhalb von fünf Jahren wird keine innerhalb der bestehenden Gesellschafter bereits bestehenden Anteils im Ausmaß von der Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. GRSt kommt es jedoch zu einer gemeinsamen</p> <table border="1"> <tr> <td>€</td> <td>225,00</td> </tr> <tr> <td>€</td> <td>145.075,21</td> </tr> <tr> <td>€</td> <td>141.200,21</td> </tr> <tr> <td>€</td> <td>35.300,05</td> </tr> <tr> <td>€</td> <td>105.000,16</td> </tr> <tr> <td>€</td> <td>1.588,50</td> </tr> <tr> <td>311,82</td> <td></td> </tr> <tr> <td>130,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>278,82</td> <td>€ 1.588,21</td> </tr> <tr> <td></td> <td>€ 4.664,71</td> </tr> </table>	€	225,00	€	145.075,21	€	141.200,21	€	35.300,05	€	105.000,16	€	1.588,50	311,82		130,00		278,82	€ 1.588,21		€ 4.664,71
€	225,00																				
€	145.075,21																				
€	141.200,21																				
€	35.300,05																				
€	105.000,16																				
€	1.588,50																				
311,82																					
130,00																					
278,82	€ 1.588,21																				
	€ 4.664,71																				
<p><b>2.3.5 Versicherung</b></p> <p>Da das Bauprojekt potentiell beträchtliche Gefahren und Risiken mit sich bringt, sollte dieses stufenweise mit dem Abschluss einer entsprechenden Versicherung entgegengesetzt werden.</p> <p><b>BEISPIEL:</b></p> <p>Eine diesbezügliche vertragliche Vereinbarung könnte folgendermaßen lauten:</p> <p>„Der Werkunternehmer ist verpflichtet eine Bauwerkschadenversicherung mit ausreichender Deckung, mindestens jedoch € X pro Schadensfall, abzuschließen. Derselbe verpflichtet sich auch, dass eine Bauelementversicherung und eine Versicherung gegen Elementarereignisse (Feuer, Hochwasser, Sturm etc.) mit ausreichender Deckung abzuschließen. Der Abschluss dieser Versicherungen ist dem Werkbesteller spätestens ein Monat nach Vertragsunterzeichnung, jedenfalls aber vor Baubeginn, durch Übersendung von Kopien der Policen und der Versicherungsbeiträge nachzuweisen. Der Werkbesteller ist berechtigt, sofern ein entsprechender Nachweis trotz Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht erfolgt, die entsprechenden Versicherungsbeiträge abzuschließen und die anfallenden Prämien mit Forderungen des Werkunternehmers gegenzurechnen.“</p>																					



## Finanzierung von Immobilien

Die bewährte Broschüre gibt einen Überblick über die gängigen Finanzierungskonzepte, was bei der Finanzierung einer Immobilie zu beachten ist und wie man zur optimalen Finanzierung gelangt: von Privat- und Kommerzkredit, Fremdwährungskredit, Tilgungsarten, Nebenkosten und Gebühren über steuerliche Überlegungen, Bonität und Besicherung bis zu Konditionenverhandlung und Vertragsdetails. Viele praktische Beispiele runden das Werk ab.

Joachim F. Rodler, MBA, Mag (FH) Gernot Prattes, Markus Kohlmeier  
62 Seiten, 10,5 x 21 cm, geheftet, Juni 2016, ISBN 978-3-7041-0652-0, € 11,00



# BESTELLUNG

FAX: 0316/38 30 43 | E-MAIL: [office@dbv.at](mailto:office@dbv.at) | ONLINE: [www.dbv.at](http://www.dbv.at)

Druck-, Beratungs- und  
Verlagsges.m.b.H.  
Geidorfgürtel 24, 8010 Graz  
Tel. 0316/38 30 33



Name/Firma: .....

Kunden-Nr (siehe Seite 1)

--	--	--	--

Bitte anführen

Zu Händen: .....

Straße: .....

PLZ/Ort: .....

E-Mail: .....

Tel: .....  Bücher dieser Bestellung gemeinsam ausliefern

Fax: .....  E-Mail Werbung erwünscht

Datum: .....

**Vielen Dank! Ihr dbv-Team**

Name für ev Rückfragen

..... Stk	<b>Gemeinnützige Organisationen in der Praxis 2. Aufl</b> <span style="float: right; background-color: red; color: white; padding: 2px;">Neu</span>			
	1 Stk	€ 33,00	ab 2 Stk	€ 29,70

..... Stk	<b>Sozialversicherung kompakt 2019</b>			
	1 Stk	€ 26,40	ab 2 Stk	€ 24,00

..... Stk	<b>Bauherrenmodelle</b> <span style="float: right; background-color: red; color: white; padding: 2px;">Neu</span>			
	1 Stk	€ 28,60	ab 2 Stk	€ 25,30

..... Stk	<b>Finanzierung von Immobilien</b>			
	1 Stk	€ 11,00	2-10 Stk	€ 8,80
		11-100 Stk	€ 6,60	€ 5,45
		ab 101 Stk		

..... Stk	<b>1x1 des Controllings für Klein- &amp; Mittelbetriebe</b> <span style="float: right; background-color: red; color: white; padding: 2px;">Neu</span>			
	1 Stk	€ 24,20	ab 2 Stk	€ 22,00

..... Stk	<b>Betriebsübergabe 3. Auflage</b> <span style="float: right; background-color: red; color: white; padding: 2px;">Neu</span>			
	1 Stk	€ 29,90	ab 2 Stk	€ 26,90

..... Stk	<b>Erfolgsfaktor Betriebswirtschaft für KMU 3. Auflage</b>			
	1 Stk	€ 27,00	ab 2 Stk	€ 23,90

..... Stk	<b>Teilzeitformen</b> <span style="float: right; background-color: red; color: white; padding: 2px;">Neu</span>			
	1 Stk	€ 13,00	2-10 Stk	€ 11,00
		11-100 Stk	€ 8,25	€ 6,49
		ab 101 Stk		

..... Stk	<b>Der neue Kollektivvertrag für Angestellte im Handel 2. Aufl</b>			
	1 Stk	€ 36,00	2-10 Stk	€ 32,40
		11-100 Stk	€ 27,00	€ 21,60
		ab 101 Stk		

..... Stk	<b>Projektmanagement – Erfolgsfaktor Landkarte</b>			
	1 Stk	€ 29,00	ab 2 Stk	€ 26,95

..... Stk	<b>Steuerberaterinformation 2019 – Klienteninformation</b>			
	1 Stk	€ 42,90	2-10 Stk	€ 36,80
		11-100 Stk	€ 27,90	€ 19,90
		ab 101 Stk		

..... Stk	<b>Sozialversicherung 2019</b>			
	1 Stk	€ 42,90	2-10 Stk	€ 36,80
		11-100 Stk	€ 27,90	€ 19,90
		ab 101 Stk		

..... Stk	<b>Personalverrechnung 2019</b>			
	1 Stk	€ 37,90	2-10 Stk	€ 31,90
		11-50 Stk	€ 23,90	€ 17,50
		ab 51 Stk		

..... Stk	<b>Steuerrechtspaket 2019 =</b>			
	1 Stk	€ 108,90		

..... Stk	<b>Bilanzierung 2019</b>			
	1 Stk	€ 42,90	2-10 Stk	€ 36,80
		11-100 Stk	€ 27,90	€ 19,90
		ab 101 Stk		

..... Stk	<b>Bilanzierungskheckliste 2019</b>			
	1 Stk	€ 10,90	2-10 Stk	€ 8,90
		11-100 Stk	€ 6,90	€ 5,50
		ab 101 Stk		

..... Stk	<b>Bilanzierungskheckliste 2019 als Word-Datei</b>			
	1 Stk	€ 179,00		

..... Stk	<b>Kombi: Bilanzierung + Checkliste</b>			
	1 Stk	€ 48,50		

Bestellhinweise: Preise je Stück inkl. USt. Lieferung einschließlich Verpackung, zzgl Portokosten. Zahlbar netto ohne Abzug binnen 14 Tagen. Vorauskasse bei elektronischen Produkten. Bestellung erfolgt lt unseren Geschäftsbedingungen. | Firmenbuchgericht Graz FN 057740m Druckfehler vorbehalten. | UID ATU28649601 | Prospekt\_Juni\_2019