

# Der Bauherr

Bauherr ist, wer auf eigene Rechnung und Gefahr ein Gebäude baut oder bauen lässt, das Baugeschehen beherrscht und das umfassende Bauherrenwagnis trägt. Der Bauherr trägt sohin das wirtschaftliche Risiko aus der Durchführung des Bauvorhabens und übernimmt rechtlich und tatsächlich die Planung und Ausführung des Bauvorhabens.

## Definition

Vom Begriff des Bauherrn ist nicht nur die Schaffung eines Bauwerks, sondern auch deren Umgestaltung zur Schaffung von neuem Wohnraum umfasst. Bloße Instandsetzungs- und Modifizierungsmaßnahmen begründen keine Bauherreneigenschaft. Bei Vorliegen der Voraussetzungen können die Herstellungskosten begünstigt bzw. sofort abgesetzt werden und stellt dies einen Vorteil im Vergleich zu einem bloßen Investor dar. Ist nämlich ein Investor beim Ankauf eines Miteigentumsanteils nicht als Bauherr anzusehen, stehen diesem keine steuerlichen Begünstigungen zu und alle Aufwendungen sind als Teil der Anschaffungskosten zu sehen.

Man unterscheidet im Steuerrecht zwischen zwei Bauherrenmodellen: dem *kleinen* und dem *großen Bauherrn*. Diese Abgrenzung ist dahingehend entscheidend, als gewisse steuerliche Begünstigungen (§28 Abs 2 und 3 EStG) nur dem *großen* Bauherrn zukommen.

## Die große Bauherrschaft

Zur Unterscheidung zwischen großer und kleiner Bauherrschaft sind ua. folgende Kriterien von Relevanz.

Der Bauherr trägt das Baurisiko und ist somit den bauausführenden Unternehmen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet.

- Das finanzielle Risiko muss beim Bauherrn liegen. Der Bauherr zahlt sohin nicht bloß einen Fixpreis, sondern übernimmt alle Kostensteigerungen und ist berechtigt, von den bauausführenden Unternehmen eine Rechnungslegung zu verlangen. Im Falle einer Fixpreis- oder Höchstpreisgarantie darf die Risikotragung für Preisunterschiede, welche durch den Bauherrn selbst oder durch Gesetze, Verordnungen bzw. durch behördliche Anordnungen verursacht werden könnten, nicht ausgeschlossen werden.

- Der Zeitpunkt der Anschaffung ist jener des Erwerbs des wirtschaftlichen Eigentums. Dieser darf keine Einheit mit dem Werkvertrag über die Errichtung des Gebäudes bilden.

- Der Bauherr kann wesentlichen Einfluss auf die Gestaltung des Gebäudes nehmen und tritt dabei selbst als Bauwerber auf. Eine tatsächliche Einflussnahme ist jedoch nicht notwendig.

- Der Bauherr muss als Bau- und Konsenswerber gegenüber den Baubehörden auftreten. Es ist allerdings unschädlich, wenn der Planungsunternehmer in Vertretung der Bauherren auftritt.

Im Falle einer Miteigentümerschaft ist die Bauherreneigenschaft nur dann gegeben, wenn sämtliche Miteigentümer gemeinsam tätig werden und die Eigenschaften eines Bauherrn aufweisen. Der VwGH vertritt diesbezüglich die stRsp, dass eine Bauherrschaft erst vorliegt, wenn allen Beteiligten Miteigentum an der Liegenschaft eingeräumt wurde (VwGH 93/16/0002, VwGH 93/16/0122, VwGH 2003/16/0135).

Die Kriterien der großen Bauherrschaft werden von Judikatur und Verwaltungspraxis restriktiv ausgelegt. So sieht die Finanzbehörde die Anerkennung der großen Bauherreneigenschaft bei einer größeren Anzahl von Miteigentümern (mehr als fünf) sehr kritisch bzw. schließt diese sogar aus.

## Beim Bauherrenmodell anfallende Aufwendungen

- Anschaffungskosten stellen den Kaufpreis für Grund und Boden und das darauf befindliche (Alt-) Gebäude dar. Die Anschaffungskosten können bei allen Anlegern (großer/kleiner Bauherr, Erwerber) über die Normalabschreibung geltend gemacht werden.

- Bei den Baukosten unterscheidet man Instandsetzungs- und Herstellungsaufwand.

Infolge von Instandsetzungsaufwendungen wird der Nutzwert des Gebäudes wesentlich erhöht.

Herstellungsaufwendungen sind auf die Nutzungsdauer des Gebäudes abzuschreiben. Dem Erwerber der Liegenschaft steht eine solche Abschreibung nicht zu.

## DER AUTOR



**Mag. Peter Fassl**  
Bau- und Immobilienrecht

E: [peter.fassl@hsp.law](mailto:peter.fassl@hsp.law)  
W: [www.hsp.law](http://www.hsp.law)

*Eine Abgrenzung zwischen kleinem und großem Bauherrn ist für steuerliche Begünstigungen entscheidend.*

- Nebenkosten entstehen unmittelbar mit dem Grundstückserwerb, werden jedoch nicht zu den Instandsetzungs- bzw. Herstellungskosten gezählt. Darunter fallen etwa Kosten für die Ausarbeitung, Grundkonzeption, Steuerberatung, Treuhänder und Ähnliches. Für die Absetzbarkeit dieser Kosten ist das Vorliegen einer großen Bauherrschaft notwendig.
- Zinsen für Darlehen, Steuerberatung nach Projektfertigstellung sowie Kosten für Mietgarantien fallen unter sonstige Nebenkosten. Bei diesen ist keine Unterscheidung zwischen kleinem und großem Bauherrn oder Erwerber notwendig. Eine Absetzbarkeit richtet sich ausschließlich danach, ob es sich um aktivierungspflichtige Aufwendungen oder um sofort absetzbare Werbungskosten handelt.

## INHALTSVERZEICHNIS

- ✓ Definition
- ✓ Voraussetzungen für die große Bauherrschaft
- ✓ Anfallende Aufwendungen

Für Rückfragen zu diesem Thema steht Ihnen unser Expertenteam jederzeit gerne zur Verfügung.