



MASTER THESIS | MASTER'S THESIS

Titel | Title

Rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen für den
Kauf von Wohnimmobilien in Japan durch österreichische
Privatinvestoren

verfasst von | submitted by
Oliver Horak BA MA

angestrebter akademischer Grad | in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Laws (LL.M.)

Wien | Vienna, 2025

Studienkennzahl lt. Studienblatt | Degree
programme code as it appears on the
student record sheet:

UA 999 080

Universitätslehrgang lt. Studienblatt |
Postgraduate programme as it appears on
the student record sheet:

Wohn- und Immobilienrecht (LL.M.)

Betreut von | Supervisor:

Univ.-Prof. Mag. Dr. Helmut Ofner LL.M.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	7
a. Ziel der Arbeit	7
b. Konkretisierung des Themas	7
c. Stand der Forschung	7
d. Forschungsfrage	8
e. Methodik und Quellen	8
2. Der Privatanleger und die japanische Wohnimmobilie als Investmentvehikel	9
a. Der Privatanleger	9
b. Investitionsmöglichkeiten	10
c. Immobilieninvestitionen	14
d. Eigenschaften von Immobilien	15
e. Wohnimmobilien in Japan	19
i. Die japanische Wirtschaft und ihre Entwicklung	19
ii. Der japanische Immobilienmarkt	24
3. Rechtlicher Rahmen für den Kauf von Wohnimmobilien in Japan	28
a. Einführung	28
b. Überblick über das japanische Wohnimmobilienrecht	29
i. Eigentumsrecht Österreich	29
ii. Eigentumsrecht Japan	31
iii. Steuerliche Aspekte, Nebenkosten und Abgaben	33
(1) Maklerprovision	33
(a) Maklerprovision Österreich	33
(b) Maklerprovision Japan	34
(2) Grunderwerbssteuer	36

(3) Grundsteuer	37
(4) Eintragungsgebühr.....	39
(5) Sonstige (Anwalt, Notar, etc.):	40
(a) Sonstige Österreich:.....	40
(b) Sonstige Japan:	41
(6) Steuern auf den Gewinn bei privater Veräußerung.....	41
(7) Übersicht.....	45
4. Nutzung und Verwertung von Wohnimmobilien in Japan	46
a. Vermietung	46
i. Allgemeines	46
ii. Mietzinsbeschränkungen und Mietzinsentwicklung.....	51
b. Veräußerung	53
5. Rahmenbedingungen für österreichische Privatinvestoren	56
a. Rahmenbedingungen Österreich	56
i. Einkommenssteuer	56
ii. Umsatzsteuer.....	61
iii. Doppelbesteuerung	62
iv. Ermittlung der anfallenden Steuer	63
v. Wer darf Immobilien in Japan kaufen?	67
6. Chancen, Risiken und Herausforderungen für österreichische Privatinvestoren....	69
a. Chancen Akiya	69
b. Risiken und Herausforderungen.....	72
i. Sanierung und Wiederaufbau von Eigentumswohnungen	72
ii. Technische Mängel	73
iii. Währungsschwankungen	74

iv. Risiken aufgrund demografischer Entwicklung.....	75
v. Herausforderung bei der Finanzierung.....	76
7. Zusammenfassung und Ausblick	78
a. Zusammenfassung.....	78
b. Ausblick	79
8. Literaturverzeichnis.....	80
a. Fachliteratur	80
b. Gesetzestexte.....	82
c. Sonstige Quellen	82
9. Anhang	84
a. Abstract Deutsch	84
b. Abstract Englisch	85

Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich immer gleichermaßen auf weibliche und männliche Personen. Auf eine Doppelnennung und gegenderte Bezeichnungen wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Berechnung stpfl Einkünfte bei Altvermögen	42
Abbildung 2: Berechnung stpfl Einkünfte bei Neuvermögen.....	43
Abbildung 3: Kostenübersicht bei Immobilientransaktionen in Österreich und Japan. .	45
Abbildung 4: Entwicklung Wohnungsmieten in Ballungszentren in EUR/m ²	52
Abbildung 5: Entwicklung Wohnimmobilienpreise 1955 – 2024	53
Abbildung 6: Darstellung Schema Einkommenssteuerermittlung.....	61
Abbildung 7: Einkommenssteuer Japan in JPY	64
Abbildung 8: Einkommenssteuer Japan in EUR (0,0064 JPY entspricht 1 EUR).....	64
Abbildung 9: Einkommenssteuer Österreich in EUR	64
Abbildung 10: Vgl Summe Einkommenssteuer Österreich und Japan in EUR.....	65
Abbildung 11: Tabelle Vgl Summe Einkommenssteuer Österreich und Japan in EUR.	65
Abbildung 12: Wechselkurs EUR in JPY	75

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
ao	außerordentliche
Art	Artikel
BAO	Bundesabgabenordnung
BOJ	Bank of Japan
bzw	beziehungsweise
EStG	Einkommenssteuergesetz
EUR	Euro
gem	gemäß
ggfls	gegebenenfalls
GrESt	Grunderwerbssteuer
idF	in der Fassung
inkl	inklusive
iSd	im Sinne des
ImmoEst	Immobilien.ertragssteuer
inkl	inklusive
JPY	japanischer Yen
J-REIT	Real Estate Investment Trust
lt	laut
StabG	Stabilitätsgesetz
stpfl	steuerpflichtig
Vgl	Vergleich
zB	zum Beispiel
zzgl	zuzüglich

1. Einleitung

a. Ziel der Arbeit

Ziel der Arbeit ist es, österreichischen Privatinvestoren eine fundierte Analyse der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beim Kauf und der Verwertung von Wohnimmobilien in Japan zu bieten. Die Arbeit wird die steuerlichen, finanziellen und rechtlichen Aspekte beleuchten, um Investoren eine Entscheidungsgrundlage zu liefern.

b. Konkretisierung des Themas

Diese Arbeit befasst sich mit den rechtlichen Rahmenbedingungen und wirtschaftlichen Aspekten des Erwerbs von Wohnimmobilien in Japan durch österreichische Privatinvestoren. Dabei liegt der Fokus ausschließlich auf Wohnimmobilien, während gewerbliche Objekte bewusst ausgeklammert werden, um eine klare thematische Abgrenzung zu gewährleisten.

Das Hauptziel besteht darin, die wesentlichen rechtlichen Voraussetzungen für den Kauf und die Nutzung von Wohnimmobilien in Japan darzustellen. Gleichzeitig werden die wirtschaftlichen Chancen und Risiken analysiert, die sich aus der besonderen Marktdynamik sowie den spezifischen rechtlichen Rahmenbedingungen des japanischen Immobilienmarktes ergeben.

c. Stand der Forschung

Bisherige Studien zum japanischen Immobilienrecht befassen sich überwiegend mit nationalen Aspekten, wie dem Mietrecht oder den Kaufprozessen innerhalb Japans. Allerdings gibt es bislang nur wenige Untersuchungen, die sich gezielt mit den rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für ausländische Privatinvestoren, insbesondere aus Österreich, auseinandersetzen.

Zwar existieren Analysen zum japanischen Immobilienmarkt, doch die spezifischen Bedürfnisse und Herausforderungen österreichischer Privatanleger bleiben weitgehend unberücksichtigt. Diese Forschungslücke verdeutlicht den Bedarf an einer detaillierten Betrachtung der rechtlichen Voraussetzungen und wirtschaftlichen Potenziale, die für

diese Investorengruppe von besonderer Relevanz sind. Die vorliegende Arbeit setzt genau hier an und rückt diese Aspekte in den Fokus.

d. Forschungsfrage

Welche rechtlichen Rahmenbedingungen sind beim Kauf von Wohnimmobilien in Japan zu beachten und welche rechtlichen sowie wirtschaftlichen Aspekte könnten für österreichische Privatinvestoren vorteilhaft sein?

e. Methodik und Quellen

Zur Beantwortung der Forschungsfrage wurde eine qualitative Literaturrecherche durchgeführt. Dabei wurden sowohl relevante Gesetzestexte, wissenschaftliche Fachliteratur, Studien und Marktberichte zum Thema analysiert. Da nur wenige deutschsprachige Quellen zum japanischen Recht verfügbar sind, stützt sich die Untersuchung teilweise überwiegend auf englischsprachige Übersetzungen sowie internationale Fachliteratur.

2. Der Privatanleger und die japanische Wohnimmobilie als Investmentvehikel

a. Der Privatanleger

Diese Arbeit betrachtet gezielt Privatanleger, die mit ihrem eigenen Kapital investieren möchten, im Gegensatz zu institutionellen Investoren wie Unternehmen oder Fondsmanager.

Private Immobilieninvestoren erwerben sowohl selbst genutzte Wohnimmobilien als auch Renditeobjekte oder indirekte Anlageformen, etwa zur Altersvorsorge. Im Gegensatz zu institutionellen Investoren verfügen sie in der Regel über eine geringere Professionalität und ein begrenzteres Investitionsvolumen. Ihre vorrangigen Ziele liegen daher in der Vermögensverwaltung und -sicherung, kombiniert mit einem kontinuierlichen, risikoadäquaten Kapitalzuwachs. Insbesondere im Wohnimmobilienbereich sind private Investoren überdurchschnittlich stark vertreten. Das Immobilienvermögen privater Haushalte in Österreich wird auf mindestens 690 Milliarden Euro geschätzt. Immobilienverkäufe im privaten Bereich sind nach einer zehnjährigen Haltedauer steuerfrei, wodurch stille Reserven entstehen können¹.

Ein besonderer Teilbereich dieser Investorengruppe sind High Net Worth Individuals, die über erhebliche Kapitalressourcen verfügen und in ihrer Anlagestrategie häufig mit institutionellen Investoren vergleichbar sind. Diese wohlhabenden Personen investieren entweder direkt oder über Gesellschaften und Stiftungen in Immobilienanlagen und verfolgen dabei sowohl private als auch unternehmerische Anlagestrategien².

Die Frage, die sich ein Investor stellen muss, ist jene, ob es um einen Substanzerhalt oder um eine Maximierung der eingesetzten Mittel kommen soll. Daraus folgt die Risiko-Rendite Positionierung³.

¹ Trübstein, Praxishandbuch Immobilieninvestments (2012), 24f.

² Trübstein, Praxishandbuch Immobilieninvestments (2012), 24f.

³ Teufelsdorfer, Handbuch Immobilientransaktionen² (2015), 6.

Privatanleger haben verschiedene Möglichkeiten, ihr Geld anzulegen. Dabei steht häufig das Ziel im Vordergrund, die bestmögliche Rendite aus dem investierten Kapital zu erzielen. Gleichzeitig spielt die Sicherheit der Anlage eine entscheidende Rolle, da das Kapital nicht verloren gehen soll. Neben Rendite und Sicherheit ist auch die Verfügbarkeit des Kapitals ein wichtiger Faktor⁴.

Es gibt jedoch keine Anlageform, die alle drei Kriterien – Rendite, Sicherheit und Verfügbarkeit – gleichermaßen erfüllt. Je stärker sich eine Anlage auf eines dieser Kriterien zubewegt, desto mehr entfernt sie sich in der Regel von den anderen. Daher ist es notwendig, bei der Auswahl einer Anlagestrategie Prioritäten zu setzen.

- Sicherheit bedeutet, dass das eingesetzte Kapital nach Ablauf der Investitionsdauer vollständig erhalten bleibt.
- Rendite spiegelt den Ertrag oder Gewinn einer Anlageform wider.
- Verfügbarkeit beschreibt, wie schnell das investierte Kapital wieder zugänglich ist⁵.

Die richtige Balance zwischen diesen Faktoren zu finden, ist der Schlüssel zu einer erfolgreichen Anlagestrategie.⁶

b. Investitionsmöglichkeiten

Ein grundlegendes Verständnis der verschiedenen Investitionsarten ist essenziell, um die Besonderheiten von Immobilieninvestitionen einordnen zu können. Daher wird zunächst ein kurzer Überblick über unterschiedliche Anlagestrategien gegeben, bevor der Fokus auf Wohnimmobilien gelegt wird.

Bei den Investitionsarten unterscheidet man:

- Sachinvestitionen
- Finanzinvestitionen

⁴ *Groß, Geldanlage für Faule*³ (2013), 13.

⁵ *Groß, Geldanlage für Faule*³ (2013), 13.

⁶ *Groß, Geldanlage für Faule*³ (2013), 13.

- Immaterielle Investitionen⁷

Bei Sach- bzw. Realinvestitionen werden Sachgüter erworben⁸. Unter diesen Sachgütern können auch Grundstücke und Gebäude subsummiert werden⁹.

Im Folgenden werden typische Anlageformen von Privatanlegern vorgestellt. Jede dieser Anlageformen zeichnet sich durch spezifische Vor- und Nachteile aus, die sich in Bezug auf Sicherheit, Rendite und Liquidität unterscheiden. Ziel ist es, einen kleinen Überblick über die Optionen zu geben, die ein Privatanleger hat.

Aktien: Indikatoren wie eine stabile Währung und eine wachsende Konjunktur, die zu Wirtschaftswachstum führen, deuten aufsteigende Aktienkurse hin. Eine Umschichtung des Vermögens sollte jedoch immer in Anbetracht der historischen Entwicklung des Marktes erfolgen¹⁰. Aktien zählen, ähnlich wie Immobilien, zu den klassischen Anlageformen im Bereich der langfristigen Sachwerte und können eine stabile Grundlage für den Vermögensaufbau in einem gut strukturierten Portfolio bilden. Gleichzeitig bieten sie, wie andere Sachwertanlagen, einen gewissen Schutz vor den Auswirkungen der Inflation, indem sie dazu beitragen, den realen Wert des investierten Kapitals weitgehend zu erhalten¹¹. Zu den Vorteilen von Aktien als Anlagemöglichkeit zählen der langfristige Wertzuwachs, der Inflationsschutz, Dividenden, die schnelle Handelbarkeit und die Möglichkeit zur Diversifikation¹². Allerdings können auch einige Eigenschaften als nachteilig betrachtet werden, wie zum Beispiel die hohe Volatilität, das Kapitalverlustrisiko, die fehlende Garantie auf Rendite, Gebühren und Steuern sowie die Abhängigkeit der Performance von externen Faktoren wie der wirtschaftlichen Entwicklung¹³.

⁷ Benesch/Schuch, Basiswissen zu Investition und Finanzierung³ (2013), 131.

⁸ Roberts/Mosena/Winter, Gabler Wirtschaftslexikon¹⁷ (2010), 2531.

⁹ Schultz, Basiswissen Betriebswirtschaft⁵ (2014), 162.

¹⁰ Lindmayer/Dietz, Geldanlage und Steuer 2016 (2016), 70.

¹¹ Lindmayer/Dietz, Geldanlage und Steuer 2016 (2016), 113.

¹² Lindmayer/Dietz, Geldanlage und Steuer 2016 (2016), 4.

¹³ Lindmayer/Dietz, Geldanlage und Steuer 2016 (2016), 5.

Investmentfonds: Bei dieser Anlageform wird das Kapital der Investoren gebündelt und nach einer einheitlichen Veranlagungsstrategie gemeinsam verwaltet. Zu den Vorteilen, im Vergleich zu Einzeltitelveranlagungen (Aktien, Anleihen, Immobilien), gehört die Risikostreuung, professionelles Fondsmanagement, tägliche Verfügbarkeit und Kostentransparenz¹⁴.

Anleihen: Sind auch unter Bonds, Obligationen oder Renten bekannt und sind Teil von Forderungswertpapieren. Sie dienen der Kapitalbeschaffung von Unternehmen, Banken, Bund oder Länder. Hier wird der Anleger zum Kreditgeber des Unternehmens, Staates oder der Bank. Als Gegenleistung erhält der Anleger Zinsen. Zu den Vorteilen gehören zB die Möglichkeit in fix verzinste Anleihen zu investieren oder, dass hier per Ratingagenturen ein Bonitätsrating des Emittenten vergeben wird. Durch dieses Rating können Anleger das Risiko eines eventuellen Zahlungsausfalles besser einschätzen¹⁵. Zu den Nachteilen gehören Bonitätsrisiko, Zinsänderungsrisiko, Wiederveranlagungsrisiko, Wechselkursrisiko und der sogenannte Werteffekt mit Inflationsrisiko¹⁶.

Rohstoffe: Dies sind in der Natur vorkommende Ressourcen, welche noch nicht zu einem Endprodukt verarbeitet wurden. Zu den wichtigsten Rohstoffen gehören fossile Brennstoffe (Rohöl, Erdgas, Kohle) und Metalle (Industriemetalle, Edelmetalle)¹⁷. Es gibt verschiedene Möglichkeiten in Rohstoffe zu investieren. Viele Investitionen in Rohstoffe erfolgen über die Investition in Unternehmen (Aktien) die Rohstoffhandel, -weiterverarbeitung oder -förderung betreiben¹⁸. Zu den Vorteilen gehören Inflationsschutz, starke Spiegelung von Angebot- und Nachfragesituation¹⁹ und

¹⁴ Leser/Leser/Habsburger-Lothringen, Finanzinstrumente (2013), 107.

¹⁵ Leser/Leser/Habsburger-Lothringen, Finanzinstrumente (2013), 50f.

¹⁶ Leser/Leser/Habsburger-Lothringen, Finanzinstrumente (2013), 59.

¹⁷ Beike/Schültz, Finanznachrichten⁶ (2015), 729f.

¹⁸ Beike/Schültz, Finanznachrichten⁶ (2015), 790.

¹⁹ Beike/Schültz, Finanznachrichten⁶ (2015), 728f.

intrinsischer Wert²⁰. Nachteile sind unter anderem keine laufenden Erträge²¹ und ggfls Lagerkosten und Transportkosten²².

Kryptowährungen: Hierbei handelt es sich um digitale Währungen auf Blockchains. Regeln oder Regulierungen zu dieser Anlageform werden hier direkt in den kryptographischen Algorithmus programmiert. Unterm Strich handelt es sich hier um eine Währung die durch Kryptographie gesichert und selten gemacht wird²³. Zu den Vorteilen gehören Dezentralisierung²⁴, globale Zugänglichkeit²⁵, Manipulationssicherheit, Transparenz²⁶ und Vorteile bei grenzüberschreitendem Zahlungsverkehr²⁷. Zu den Nachteilen gehören unter anderem die hohe benötigte Rechenleistung und damit verbundenen Stromkosten in der Herstellung²⁸ und mangelnde Stabilität mit starken Kursschwankungen²⁹.

Immobilien: Immobilieninvestitionen sind in der Regel langfristig ausgerichtet und bieten bei der Vermietung die Möglichkeit, stabile und laufende Einnahmen zu erzielen. Die moderate Rendite kann durch die Nutzung von Beleihung und Fremdkapital mithilfe des Hebel-Effekts gesteigert werden. Als Sachwert zeichnet sich die Immobilie durch ihre Wertstabilität, ihren Inflationsschutz und ihre Sicherheit aus. Zudem können unter bestimmten Umständen steuerliche Vorteile genutzt werden. Der Bodenwert dient dabei als Absicherung, da er das Verlustrisiko begrenzt³⁰. Immobilien besitzen einen klar erkennbaren intrinsischen Wert, da sie physische Vermögenswerte darstellen und einen

²⁰ Beike/Schultz, Finanznachrichten⁶ (2015), 755.

²¹ Beike/Schultz, Finanznachrichten⁶ (2015), 729.

²² Beike/Schultz, Finanznachrichten⁶ (2015), 789.

²³ Hosp, Kryptowährungen² (2018), 46.

²⁴ Hellwig/Karlic/Huchzermeier, Entwickeln Sie Ihre eigene Blockchain (2020), 45.

²⁵ Hellwig/Karlic/Huchzermeier, Entwickeln Sie Ihre eigene Blockchain (2020), 5.

²⁶ Hellwig/Karlic/Huchzermeier, Entwickeln Sie Ihre eigene Blockchain (2020), 8.

²⁷ Hellwig/Karlic/Huchzermeier, Entwickeln Sie Ihre eigene Blockchain (2020), 191.

²⁸ Behringer/Passardi/Noto, Kryptowährungen im Rechnungswesen (2021), 3.

²⁹ Hellwig/Karlic/Huchzermeier, Entwickeln Sie Ihre eigene Blockchain (2020), 190.

³⁰ Rebitzer in Schäfer/Conzen, Praxishandbuch der Immobilieninvestitionen² (2011), 2.

greifbaren Nutzen bieten. Sie gelten zudem häufig als verlässlicher Schutz vor Inflation³¹. Ein Nachteil von Immobilieninvestitionen ist jedoch die geringe Liquidität sowie die häufig hohen Transaktions- und Verwaltungskosten. Immobilien sind geeignet, langfristig Vermögen aufzubauen und zu Erhalten. Der Marktwert wird nicht wie bei Aktien ständig ermittelt, was dazu führen kann, dass stille Reserven gebildet werden können³².

Auch innerhalb des Immobilienbereiches gibt es unterschiedliche Möglichkeiten in Immobilien zu Investieren.

c. Immobilieninvestitionen

Grundsätzlich lässt sich bei der Entscheidung für eine Immobilieninvestition zwischen direkten und indirekten Investitionen unterscheiden. Während bei einer direkten Investition eine Immobilie unmittelbar erworben wird, erfolgt die Kapitalanlage bei indirekten Investitionen über verschiedene Immobilienwertpapiere³³.

Bei **direkten (klassischen) Immobilieninvestitionen** wird Eigentum an einer Immobilie erworben. Der Investor verfügt über die vollständige Kontrolle über den Bestand sowie über die damit verbundenen Rechte, Pflichten und Möglichkeiten zur Wertsteigerung. Charakteristisch sind hier eine hohe und lange Kapitalbindung, geringe Liquidität, hohe Transaktionskosten (Maklerprovision, Kapitalbeschaffungskosten, Notar- und Grundbuchgebühren, Grunderwerbssteuer) und Folgekosten wie zum Beispiel Verwaltungskosten. Darüber hinaus kann bei kleineren Portfolios ein sogenanntes „Klumpenrisiko“ im Anlageportfolio entstehen. Dieses Risiko kann bei der geeigneten Wahl von indirekten Immobilieninvestitionen verringert oder komplett ausgeschlossen werden³⁴. Direkte Immobilieninvestitionen sind zB gewerbliche Immobilien, Wohnimmobilien und Vorsorgewohnungen³⁵.

³¹ Hartzell/Baum, Real Estate Investment² (2021), 3.

³² Rebitzer in Schäfer/Conzen, Praxishandbuch der Immobilieninvestitionen² (2011), 2.

³³ Walch in Walch/Weichselbaum, Handbuch Immobilienfinanzierung² (2018), 204.

³⁴ Trübstein, Praxishandbuch Immobilieninvestments (2012), 20f.

³⁵ Walch in Walch/Weichselbaum, Handbuch Immobilienfinanzierung² (2018), 204.

Bei **indirekten Immobilieninvestitionen** werden in der Regel Anteile (bzw Aktien) an einem Unternehmen erworben, die selbst indirekt oder direkt in Immobilien investiert haben. Diese Anlageform bietet eine höhere Fungibilität, geringere Transaktionskosten und eine Möglichkeit, schnell ein weltweites gestreutes Portfolio aufzubauen ohne Fachkenntnisse auf den unterschiedlichen Märkten zu haben. Eine Haftung besteht meist nur in der Höhe der angelegten Mittel, der Anleger hat aber keine Kontrolle über die Objektwahl oder Wertentwicklung der Immobilie. Die Investition in indirekte Immobilieninvestitionen ist in unterschiedlichen Gesetzen geregelt³⁶. Indirekte Immobilieninvestitionen sind zB Immobilienaktien, Wohnbaubankanleihen, Immobilienbonds, Bausparer, Immobilienfonds-Zertifikate³⁷.

Die Vielzahl an Investitionsmöglichkeiten zeigt, dass jede Anlageform individuelle Chancen und Risiken mit sich bringt. Während liquide Finanzprodukte wie Aktien oder Anleihen durch ihre Handelbarkeit punkten, bieten Sachwerte wie Immobilien eine langfristige Wertstabilität und Schutz vor Inflation. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, welche Eigenschaften Immobilien als Anlageklasse besonders attraktiv machen und inwiefern sie sich von anderen Investitionsformen unterscheiden.

d. Eigenschaften von Immobilien

Wie in den vorigen Abschnitten festgestellt gehören Immobilieninvestitionen zu den stabilen Anlageformen und zeichnen sich durch ihre Wertbeständigkeit, Inflationsschutz und regelmäßige Ertragsmöglichkeiten aus. Anders als rein spekulative Finanzanlagen bieten sie einen physischen Vermögenswert mit greifbarem Nutzen, was sie besonders für langfristige Anleger attraktiv macht. Im Folgenden wird untersucht, welche spezifischen Merkmale Immobilien als Kapitalanlage auszeichnen und welche rechtlichen sowie wirtschaftlichen Aspekte bei einer Investition in Wohnimmobilien zu berücksichtigen sind.

³⁶ Trübstein, Praxishandbuch Immobilieninvestments (2012), 21.

³⁷ Walch in Walch/Weichselbaum, Handbuch Immobilienfinanzierung² (2018), 204.

Finanzkrisen, Stabilität der Eurozone, weltweite Unruhen und auch niedrige Zinsen führen dazu, dass Geld in Immobilien angelegt wird. Zahlreiche Vermögende verfügen über einen umfangreichen Bestand an eigenen Mietwohnungen oder Häusern. Doch Immobilien sind keineswegs ausschließlich Wohlhabenden vorbehalten. Auch für viele Menschen, die eine solide Altersvorsorge aufbauen möchten, ist die Geldanlage in Immobilien eine lohnenswerte Option³⁸.

Immobilien als Wirtschaftsgut besitzen folgende Eigenschaften:

- Heterogen
- Immobilität
- Lange Lebensdauer
- Hohe Investitionskosten
- Begrenzte Substitutionsfähigkeit
- Lange Realisierungsphase
- Hohe Transaktionskosten³⁹

Folgende **Vorteile und Chancen** können Immobilien einem Anleger bieten: Langfristige Werthaltigkeit, langfristiger Wertzuwachs, geringe Wertschwankungen, Inflationsschutz, in Niedrigzinsphasen vergleichsweise hohe Rendite, mögliche Steuervorteile, zusätzliche Altersvorsorge (durch Einnahmen oder mietfreies Wohnen), bei Fremdnutzung: Mietertrags- und Mietsteigerungschancen, Steuerersparnis und Mieterhöhungsmöglichkeit durch Modernisierungsinvestitionen, bei Selbstnutzung: keine Mieterhöhungen und kein Kündigungsrisiko und Veränderung im Nachfrageverhalten (Bevorzugung innenständischen Wohnens)⁴⁰.

Nachteile und Risiken sind Erwerbsnebenkosten, Verwaltungsaufwand (Reparaturen und Modernisierung), Erhaltungsaufwand, Wertentwicklung nicht vorhersehbar, eingeschränkte Liquidität, eingeschränkte Fungibilität, latente Baumängel, bei

³⁸ Schulze/Stein/Tietgen/Möller, Immobilien als Geldanlage² (2017), 9.

³⁹ Gondring, Immobilienwirtschaft³ (2013), 17.

⁴⁰ Lindmayer/Dietz, Geldanlage und Steuer 2016 (2016), 278.

Fremdnutzung: Mietsenkungsrisiko, gesetzliche Mietpreisbremsen, in Hochzinszeiten relativ niedrige Rendite, Leerstand, Rechtsrisiko (Mietstreitigkeiten)⁴¹.

Ein und derselbe Aspekt kann sowohl Vorteile und Chancen als auch Nachteile und Risiken mit sich bringen. Dies trifft auf die folgenden Punkte zu: Veränderung im Nachfrageverhalten (verstärkte Nachfrage von kleinen Wohneinheiten, Bevorzugung innenständischen Wohnens), Veränderung im Bereich Infrastruktur (neue Anbindungen, zunehmender Verkehrslärm), Veränderung des sozioökonomischen Umfeldes (Überalterung, Zuzug junger Familien)⁴².

Immobilien können aufgrund ihrer Heterogenität im Immobilienmarkt in verschiedene Teilmärkte unterteilt werden. Dabei bestimmen die spezifischen Eigenschaften einer Immobilie, wie ihre Nutzungsart, den Teilmarkt, in dem sie eingeordnet wird⁴³.

Eine gängige Kategorisierung erfolgt durch die Unterscheidung zwischen Wohnimmobilien und Nicht-Wohnimmobilien.

Wohnimmobilien erfüllen in erster Linie den Zweck des Wohnens. Dabei gibt es verschiedene Ausprägungsformen, darunter Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser, die entweder als Eigentums- oder Mietwohnungen genutzt werden. Darüber hinaus existieren spezielle Wohnformen wie Villen⁴⁴, die jedoch in dieser Arbeit nicht näher betrachtet werden.

Zu den **Nichtwohnimmobilien** gehören alle Immobilien, die nicht zu den Wohnimmobilien gezählt werden können und eine andere Funktion als das Wohnen haben. Das sind zum Beispiel Büro- und Verwaltungsimmobilen, Handelsimmobilien,

⁴¹ Lindmayer/Dietz, Geldanlage und Steuer 2016 (2016), 278.

⁴² Lindmayer/Dietz, Geldanlage und Steuer 2016 (2016), 278.

⁴³ Brauer, Grundlagen der Immobilienwirtschaft⁸ (2013), 53.

⁴⁴ Rottke in Rottke/Thomas, Immobilienwirtschaftslehre Management (2011), 148.

Industrieimmobilien, Sonderimmobilien (Hotels, Krankenhäuser) und sonstige (Parkhäuser, Tankstellen)⁴⁵.

Wohnimmobilien nehmen im Immobiliensektor eine zentrale Rolle ein, da sie primär der Deckung des Wohnbedarfs dienen und für viele Menschen eine der wichtigsten Investitionen darstellen. Aufgrund ihrer wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Relevanz fokussiert sich diese Arbeit auf diesen Immobilientyp und beleuchtet die damit verbundenen rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte.

Der Wohnungsmarkt ist ein historisch und gesellschaftlich gewachsener Markt. Die Wohnung oder das Eigenheim gehört für eine Person in den meisten Fällen zur größten Investition ihres Lebens. Als Wirtschaftsgut ist die Immobilie sehr langlebig, wobei der Nutzungszeitraum von Grund und Boden eigentlich unendlich ist. Das Gebäude selbst, hat im Vergleich mit anderen Konsumgütern eine sehr lange jedoch begrenzte Nutzungsdauer⁴⁶.

Die Auswahl eines geeigneten Anlagevehikels basiert auf der zuvor festgelegten Investitionsstrategie. Diese gibt die langfristige Ausrichtung der Investitionen vor und die als Orientierungspunkt, ähnlich wie ein Polarstern, den man zwar nie erreicht, aber die Richtung vorgibt⁴⁷.

Die Strategie selbst wird durch unterschiedliche Kriterien definiert, die sowohl das Anlagevehikel als auch dessen Eigenschaften betreffen. Dazu gehört beispielsweise die Art der Nutzung, Größe, Qualität und Mietverträge. Darüber hinaus spielen der Standort und die Lage innerhalb des Standorts eine entscheidende Rolle. Diese Faktoren werden durch Faktoren des Investmentmarktes ergänzt⁴⁸.

⁴⁵ Rottke in Rottke/Thomas, Immobilienwirtschaftslehre Management (2011), 149f.

⁴⁶ Embacher, Basiswissen Immobilienverwaltung² (2019), 1.

⁴⁷ Teufelsdorfer, Handbuch Immobilientransaktionen² (2015), 6.

⁴⁸ Teufelsdorfer, Handbuch Immobilientransaktionen² (2015), 6.

Eine Rendite ohne Risiko ist in der Regel nicht möglich. Solange jedoch die Risiken durch Erfahrung und Fachwissen evaluiert werden, kann ein Investment überschaubar und vertretbar bleiben⁴⁹.

Neben der Nutzungsart spielt auch die geografische Lage einer Immobilie eine entscheidende Rolle bei ihrer Einordnung im Immobilienmarkt⁵⁰.

e. Wohnimmobilien in Japan

Nach der Betrachtung der allgemeinen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen richtet sich der Fokus dieses Kapitels auf den Wohnimmobilienmarkt in Japan. Um dessen Besonderheiten zu verstehen, ist eine Analyse der wirtschaftlichen Grundlagen sowie der strukturellen Merkmale des Marktes erforderlich.

i. Die japanische Wirtschaft und ihre Entwicklung

Ein fundiertes Verständnis des Wohnimmobilienmarktes setzt eine Auseinandersetzung mit den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Japans voraus. Aspekte wie Bevölkerungsentwicklung, Wirtschaftswachstum, Zinspolitik und Inflation haben einen direkten Einfluss auf die Immobilienbranche.

Im Folgenden wird die wirtschaftliche Entwicklung Japans nach dem Zweiten Weltkrieg betrachtet, um die zentralen Faktoren zu verstehen, die das Land von einem wirtschaftlichen Zusammenbruch zu einer globalen Wirtschaftsmacht führten. Dabei werden sowohl die Phasen des Aufschwungs als auch die späteren wirtschaftlichen Krisen und deren Auswirkungen auf den Finanz- und Immobilienmarkt beleuchtet.

Nach dem Ende des Pazifikkriegs im Jahr 1945 stand Japan vor einem wirtschaftlichen Zusammenbruch. Die massive Zerstörung der Infrastruktur führte zu einem drastischen Rückgang der Wirtschaftsleistung, mit 1945 als Tiefpunkt. Während der US-geführten Besatzung bis 1952 wurden grundlegende wirtschaftliche und soziale Reformen umgesetzt, darunter die Landreform, die Zerschlagung von Wirtschaftskonglomeraten und Änderungen im Arbeitsrecht. Zusätzlich unterstützten die USA Japan mit wirtschaftlichen Hilfen, insbesondere durch Beschaffungsaufträge während des

⁴⁹ *Teufelsdorfer*, Handbuch Immobilientransaktionen² (2015), 6.

⁵⁰ *Rebitzer in Schäfer/Conzen*, Praxishandbuch der Immobilieninvestitionen² (2011), 2.

Koreakriegs (1950–1952). Der rasche Aufschwung war jedoch weniger auf staatliche Maßnahmen zurückzuführen als auf die Resilienz der japanischen Marktwirtschaft. Die kontinuierliche Spar- und Investitionspolitik sorgte für einen stabilen Wirtschaftswachstum. Der Wiederaufbau wurde vor allem durch technologischen Fortschritt, das Wachstum der Erwerbsbevölkerung und eine ausgeprägte Sparneigung vorangetrieben. Obwohl der Krieg Gebäude, Fabriken und Maschinen zerstörte, blieben die fundamentalen wirtschaftlichen Strukturen Japans intakt, sodass die Rückkehr zu einem hohen Wachstum nahezu unausweichlich war. Während einige Staaten nach dem Krieg unter planwirtschaftlichen Systemen eine deutlich langsamere Erholung erlebten, blieb Japan von einem solchen Einfluss verschont. Die Sowjetunion, die in den letzten Kriegstagen Gebiete wie die Mandschurei, Sachalin und die Kurilen besetzte, spielte keine wesentliche Rolle in der Nachkriegsordnung Japans. Dadurch konnte sich das Land ungehindert zu einer der führenden Industrienationen entwickeln. Japans Wiederaufstieg gilt daher als ein Triumph der freien Marktwirtschaft, die es dem Land ermöglichte, sich in wenigen Jahrzehnten zu einer globalen Wirtschaftsmacht zu transformieren⁵¹.

Der Kriegseintritt der Amerikaner in den Koreakrieg im Jahr 1950 diente als Zünder für den Wiederaufschwung der japanischen Wirtschaft.⁵²

Das Wirtschaftswunder, das Anfang der 1950er-Jahre einsetzte, führte zu einem durchschnittlichen jährlichen realen Wachstum von über 10 % zwischen 1950 und 1973. Besonders profitierten Sektoren wie Stahl, Schiffbau und Textilien, später auch Elektronik, Automobile und Optik. Diese Entwicklung wurde durch eine demografische Dividende begünstigt: Die arbeitstätige Bevölkerung wuchs von 1,3 % im Jahr 1950 auf 1,9 % im Jahr 1975⁵³.

Die für die Industrialisierung erforderlichen Arbeitskräfte wurden durch die Abwanderung der Bevölkerung aus ländlichen Gebieten in die urbanen Zentren bereitgestellt⁵⁴.

⁵¹ Flath, *The Japanese Economy*⁴ (2022), 93.

⁵² Signer in Budliger, *Demografie, Immobilien, Wohnen* (2022), 150.

⁵³ Signer in Budliger, *Demografie, Immobilien, Wohnen* (2022), 150.

⁵⁴ Kanamori/Kosai, *Japanische Wirtschaft*¹³ (1997), 15.

Der Ölpreisschock von 1973 hatte nur eine kurzfristige Auswirkung auf Japans Wirtschaft, doch die Aufwertung des Yen nach dem Ende des Bretton-Woods-Systems ab 1971 stärkte die japanische Währung erheblich. Trotz eines Anstiegs des Yen von 360 auf 270 zum Dollar blieben Japans Handelsüberschüsse hoch, insbesondere gegenüber den USA. Die starke Sparneigung der japanischen Haushalte spielte hierbei eine wesentliche Rolle. In den 1980er-Jahren führten Handelskonflikte mit den USA zu Exportbeschränkungen und schließlich zum Plaza-Abkommen von 1985, das den Yen weiter massiv aufwertete. Japan setzte seinen wirtschaftlichen Aufstieg, mit einer Wachstumsrate von 49 % in diesem Jahrzehnt fort. Neben der Realwirtschaft boomten auch Finanz- und Immobilienmärkte in beispiellosem Ausmaß⁵⁵.

Die Immobilienpreise in Tokio verdoppelten sich zwischen 1985 und 1990, und der Wert des kaiserlichen Anwesens wurde hypothetisch höher als der gesamte US-Bundesstaat Florida eingeschätzt. Der gesamte Wert der Landfläche Japans stieg auf das über Fünfeinhalbfache der jährlichen Wirtschaftsleistung, was eine der größten Immobilienblasen der Geschichte entstehen ließ. Der enge Zusammenhang zwischen Immobilien und Politik zeigte sich im sogenannten „Recruit-Skandal“, bei dem hochrangige Politiker in Korruptionsaffären verwickelt waren, die mit Immobilien- und Börsengeschäften verbunden waren⁵⁶.

Die lockere Geldpolitik der Bank of Japan (BOJ), insbesondere die Niedrigzinsen zur Dämpfung des Yen-Aufwertungsdrucks, befeuerte diese Blase zusätzlich. Stille Reserven japanischer Unternehmen in Form von Immobilienbeständen wurden als Argument für überhöhte Aktienbewertungen herangezogen. Das Volumen der mit Immobilien besicherten Kredite wuchs zwischen 1983 und 1990 durchschnittlich um über 20 % pro Jahr. Während sich 1982 noch keine japanische Bank unter den fünf größten der Welt befand, stellten 1986 alle fünf größten Banken der Welt japanische Institute⁵⁷.

⁵⁵ *Signer in Budliger, Demografie, Immobilien, Wohnen (2022), 151.*

⁵⁶ *Signer in Budliger, Demografie, Immobilien, Wohnen (2022), 152.*

⁵⁷ *Signer in Budliger, Demografie, Immobilien, Wohnen (2022), 153.*

Mit dem Amtsantritt von Notenbankchef Mieno 1989 wurde die lockere Geldpolitik beendet. Seine Zinserhöhungen führten zunächst zum Einbruch der Börse und mit Verzögerung auch zum Platzen der Immobilienblase. Dies markierte das Ende der Hochphase der japanischen Wirtschaft und leitete eine langanhaltende Stagnation ein, die bis in die 2000er-Jahre andauerte⁵⁸.

Ende der 1980er-Jahre schien Japans Wirtschaft unaufhaltsam auf beispiellosen Wohlstand zuzusteuern. Doch in den 1990er-Jahren kehrte sich dieses Bild um: Ein Einbruch der Aktien- und Immobilienmärkte, eine Bankenkrise, rückläufige Wirtschaftsleistung, steigende Arbeitslosigkeit und eine anhaltende Deflation führten zu einer tiefgreifenden wirtschaftlichen Krise. Fehlerhafte makroökonomische Entscheidungen sowie strukturelle Schwächen trugen dazu bei, dass Japan in das sogenannte „verlorene Jahrzehnt“ geriet, in dem sich das Wachstum erheblich verlangsamte und sich die wirtschaftlichen Herausforderungen weiter verschärften⁵⁹.

Die globale Finanzkrise von 2008 traf die japanische Wirtschaft erneut hart und verstärkte die bestehenden deflationären Tendenzen. Ähnlich wie in Japan ein Jahrzehnt zuvor waren es in den USA ein überhitzter Immobilienmarkt, der schließlich in den Subprime-Hypotheken seine kritische Schwachstelle fand, sowie ein stark aufgeblähter Finanzsektor mit hoher Fremdfinanzierung. Große Finanzinstitute, darunter auch die Deutsche Bank, setzten auf Eigenkapitalrenditen von bis zu 25 %, die nur durch eine massive Verschuldung erreicht werden konnten. Als die Blase platzte, mussten diese hochriskanten Akteure durch staatliche Rettungsmaßnahmen stabilisiert werden – ein Phänomen, das als „too big to fail“ bekannt wurde⁶⁰.

Seit 2010 wurde die BOJ auch im Immobilienmarkt direkt aktiv, indem sie in sogenannte J-REITs investierte. Diese Real Estate Investment Trusts ermöglichen es Anlegern, steuerbegünstigt in diversifizierte Immobilienportfolios zu investieren, wobei der Großteil der Objekte im Raum Tokio liegt. Besonders Bürogebäude, aber auch

⁵⁸ *Signer in Budliger, Demografie, Immobilien, Wohnen (2022), 153.*

⁵⁹ *Flath, The Japanese Economy⁴ (2022), 133.*

⁶⁰ *Signer in Budliger, Demografie, Immobilien, Wohnen (2022), 154.*

Wohngebäude, machen einen erheblichen Anteil dieser Investitionen aus. Bis Oktober 2021 hatte die BOJ über fünf Milliarden Euro in diesen Bereich gelenkt⁶¹.

Die anhaltende Liquiditätspolitik, die ab 2013 forciert wurde, hatte auch auf den Immobilienmarkt eine stabilisierende Wirkung. Während die Preise für Wohnimmobilien in den großen Metropolen stiegen, blieb das Niveau im historischen Vergleich moderat. Der Immobilienpreisindex, der 2013 bei 99,5 Punkten lag, erreichte bis 2021 einen Wert von 118 – eine Marke, die bereits 1981 vor dem Immobilienboom der „Bubble Economy“ verzeichnet wurde⁶².

Ein weiterer Faktor für die Preisentwicklung war das wachsende Interesse ausländischer Investoren, insbesondere aus Asien. Während japanische Immobilien im internationalen Vergleich als günstig gelten, bleibt die Finanzierung für nicht ansässige Käufer oft eine Herausforderung. Japanische Immobilien können für Ausländer und ausländische Investoren ohne Einschränkungen erworben werden. Herausfordernd dabei ist jedoch die Finanzierung per Hypothekarkredite. Dennoch stieg der Anteil ausländischer Investoren an J-REITs und Immobilienkäufen spürbar an, was zu einer zusätzlichen Nachfrage führte⁶³.

Die Olympischen Sommerspiele 2020, die schließlich pandemiebedingt erst 2021 und ohne Zuschauer stattfanden, sollten ursprünglich den Tourismus und ausländische Investitionen ankurbeln. Die wirtschaftlichen Hoffnungen, die mit diesem Großereignis verbunden waren, erfüllten sich jedoch nicht. Stattdessen hinterließ die politische Vorgehensweise einen massiven staatlichen Schuldenstand von über 260 % des Bruttoinlandsprodukts sowie eine stark ausgeweitete Bilanz der BOJ⁶⁴.

Die wirtschaftliche Entwicklung Japans zeigt eindrucksvoll den Wandel von einem zerstörten Nachkriegsstaat zu einer führenden Industrienation mit allen Höhen und

⁶¹ *Signer in Budliger, Demografie, Immobilien, Wohnen (2022), 156.*

⁶² *Signer in Budliger, Demografie, Immobilien, Wohnen (2022), 157.*

⁶³ *Signer in Budliger, Demografie, Immobilien, Wohnen (2022), 157.*

⁶⁴ *Signer in Budliger, Demografie, Immobilien, Wohnen (2022), 157f.*

Tiefen. Besonders der Immobilienmarkt spielte eine zentrale Rolle, sowohl während des Booms als auch in den Phasen wirtschaftlicher Unsicherheit.

ii. Der japanische Immobilienmarkt

Dieses Kapitel untersucht die Struktur des japanischen Wohnimmobilienmarktes und dessen Besonderheiten. Neben der Verteilung von Eigentums- und Mietwohnungen werden Unterschiede zwischen urbanen und ländlichen Gebieten sowie die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen betrachtet. Ziel ist es, die Mechanismen dieses Marktes zu verstehen und dessen Entwicklung im Kontext wirtschaftlicher und demografischer Veränderungen einzuordnen.

Eine Analyse von CBRE hat drei zentrale Gründe identifiziert, warum sich zahlreiche ausländische Investoren besonders für den japanischen Wohnimmobilienmarkt interessieren:

- Stabile Rentabilität – Der japanische Wohnimmobilienmarkt zeichnet sich durch konstante Erträge aus.
- Hohe Marktliquidität – Die große Anzahl an Investoren ermöglicht eine Vielzahl an Exit-Strategien.
- Begrenzte Alternativen im asiatisch-pazifischen Raum – Im Vergleich zu anderen Ländern in der Region gibt es nur wenige entwickelte und reife Wohnimmobilienmärkte⁶⁵.

Der Wohnimmobilienmarkt in Japan lässt sich grundsätzlich in drei Hauptkategorien unterteilen: Wohnbaugrundstücke, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen (einschließlich Mietshäuser). Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden zudem in neue und gebrauchte Immobilien untergliedert. Neben dem Eigentum am Gebäude unterliegt das Grundstück, auf dem ein Haus errichtet wird, in der Regel entweder dem Eigentum oder einem Erbbaurecht (shyakuchi-ken). Bei

⁶⁵ CBRE Research, Japan rental housing: Solid investment fundamentals despite an ageing population, Report July 2023 (2023), 34.

Eigentumswohnungen und Mietshäusern hingegen besteht für sowohl das Gebäude als auch das Grundstück in der Regel Sondereigentum (kubun shoyūken)⁶⁶.

Die Transaktionen dieser fünf Immobilientypen – also Kauf und Verkauf, ohne Berücksichtigung von Mietverhältnissen – basieren auf einem gemeinsamen rechtlichen Rahmen, dem Maklergesetz (Takuchi Tatemono Torihiki Gyōhō). Dennoch unterscheiden sich die mit den Transaktionen verbundenen Kosten, wie Maklergebühren, Eintragungsgebühren und Steuern, je nach Immobilienart⁶⁷.

Grundsätzlich sind drei Hauptakteure an Immobilientransaktionen in Japan beteiligt: der Verkäufer, der Immobilienmakler und der Käufer. Die Kombination dieser fünf Immobilienarten mit den drei wesentlichen Marktteilnehmern macht Immobiliengeschäfte in Japan besonders komplex, insbesondere im Hinblick auf die unterschiedlichen Transaktionskosten⁶⁸.

Zwischen 2008 und 2020 stieg der Immobilienpreisindex für Eigentumswohnungen in Japan um das 1,5-Fache, während die Preise für Einfamilienhäuser und Wohnbaugrundstücke nahezu unverändert blieben. Diese Preisentwicklung zeigt jedoch erhebliche regionale Unterschiede, da die Bevölkerung in Japan insgesamt rückläufig ist. Während die Bodenpreise in den großen Metropolregionen steigen, sind sie in vielen anderen Landesteilen weiterhin rückläufig⁶⁹.

Dieser regionale Unterschied spiegelt sich auch in den Verkaufspreisen für Wohnbaugrundstücke wider. Im Jahr 2020 lag der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter für Wohnbauland landesweit bei 559 Euro, während er in Tokio durchschnittlich 2.874 Euro betrug. In den zentralen Bezirken Tokios überschritt der

⁶⁶ Aoki/Tateishi in Andersson/Palm/Bohman/Balivet/Akinsomi, *The Routledge Companion to International Housing Markets* (2022), 112.

⁶⁷ Aoki/Tateishi in Andersson/Palm/Bohman/Balivet/Akinsomi, *The Routledge Companion to International Housing Markets* (2022), 112.

⁶⁸ Aoki/Tateishi in Andersson/Palm/Bohman/Balivet/Akinsomi, *The Routledge Companion to International Housing Markets* (2022), 112.

⁶⁹ Aoki/Tateishi in Andersson/Palm/Bohman/Balivet/Akinsomi, *The Routledge Companion to International Housing Markets* (2022), 112.

durchschnittliche Transaktionspreis für gebrauchte Eigentumswohnungen sogar 10.000 Euro pro Quadratmeter⁷⁰.

Die durchschnittliche Größe eines Einfamilienhauses in Japan beträgt etwa 127 Quadratmeter, während eine Eigentumswohnung im Durchschnitt 51 Quadratmeter groß ist. Im Jahr 2018 belief sich der gesamte Wohnungsbestand auf rund 52 Millionen Einheiten, wobei leerstehende und unklar zugeordnete Immobilien nicht in dieser Zahl enthalten sind⁷¹.

In Japan beträgt die durchschnittliche Lebensdauer eines Hauses vor dem Abriss etwa 30 Jahre. Dies liegt unter anderem an staatlichen Anreizen für den Kauf neuer Häuser in Form von Steuervergünstigungen und öffentlichen Krediten, während hohe Transaktionskosten den Handel mit gebrauchten Immobilien erschweren. Dadurch ist der Markt für gebrauchte Wohnimmobilien klein, und neue Immobilien machen fast 80 % aller Wohnimmobilientransaktionen aus. Im Jahr 2018 wurden in Japan jährlich rund 950.000 neue Wohneinheiten verkauft. Davon entfielen etwa 110.000 Einheiten auf neue Eigentumswohnungen, 430.000 auf neu errichtete Einfamilienhäuser und 390.000 auf Mietwohnungen. Die Mehrheit dieser Neubauten, etwa 60 %, konzentriert sich auf die drei großen Metropolregionen Tokio, Nagoya und Osaka, wobei allein der Großraum Tokio 50 % der neu errichteten Eigentumswohnungen stellt⁷².

Trotz der bisherigen Vorliebe für Neubauten könnte das japanische Immobilienmarktmodell durch das Grundgesetz für Wohnungswesen (Jūtaku Kihonhō), das 2016 eingeführt wurde, grundlegend verändert werden. Das Gesetz fördert den Handel mit bestehenden Wohnimmobilien sowie die Renovierung leerstehender Häuser,

⁷⁰ Aoki/Tateishi in Andersson/Palm/Bohman/Balivet/Akinsomi, *The Routledge Companion to International Housing Markets* (2022), 112.

⁷¹ Aoki/Tateishi in Andersson/Palm/Bohman/Balivet/Akinsomi, *The Routledge Companion to International Housing Markets* (2022), 112.

⁷² Aoki/Tateishi in Andersson/Palm/Bohman/Balivet/Akinsomi, *The Routledge Companion to International Housing Markets* (2022), 112f.

mit dem Ziel, den bestehenden Wohnungsbestand besser zu nutzen und eine stärkere Marktdynamik für gebrauchte Immobilien zu schaffen⁷³.

Die Analyse zeigt, dass der japanische Wohnimmobilienmarkt von strukturellen Besonderheiten geprägt ist, darunter die starke Präferenz für Neubauten und regionale Preisunterschiede. Regulatorische Maßnahmen wie das Grundgesetz für Wohnungswesen sollen bestehende Ungleichgewichte ausgleichen, doch bleibt abzuwarten, inwiefern sie den Markt langfristig stabilisieren und an neue wirtschaftliche Herausforderungen anpassen können.

⁷³ Aoki/Tateishi in Andersson/Palm/Bohman/Balivet/Akinsomi, *The Routledge Companion to International Housing Markets* (2022), 113.

3. Rechtlicher Rahmen für den Kauf von Wohnimmobilien in Japan

a. Einführung

Dieses Kapitel soll einen kompakten Überblick über das japanische Recht geben und dessen Entwicklung bis hin zu seiner heutigen Ausgestaltung.

Das moderne japanische Recht ist eine Mischrechtsordnung welche sich laufend dynamisch weiterentwickelt. Einflüsse kommen aus dem deutschen, französischen und später US-amerikanischen Recht. Als Mischrechtsordnung hat Japan Teile des römischen Rechts rezipiert, diese Einflüsse mussten jedoch an japanische Traditionen und Institutionen angepasst werden, da Japan eine lange eigene Geschichte der Konfliktlösung hat. Diese eigene Vorgehensweise, zur Regelung von sozialen Konflikten, war im 19. Jahrhundert unerlässlich, da zu dieser Zeit Edō, was dem heutigen Tokyo entspricht, bereits eine Millionenstadt war. Das japanische Zivilrecht enthält viele europäische Elemente, der Unterschied ist jedoch, dass dieses in einem anderen kulturellen Umfeld operiert. In diesem Umfeld sind zum Beispiel in der Konfliktlösung Werte wie Kooperation und gemeinschaftliche Strukturen genauso wichtig wie das geschriebene Recht⁷⁴.

Das japanische Privatrecht teilt sich in zwei große Bereiche. Einerseits gibt es das Zivilgesetzbuch (Minpō) und das Handelsgesetzbuch (Shōhō). Das Minpō ist ein umfassendes Gesetzbuch welches die Rechtsbereiche des Eigentumsrechtes, Schuldrecht inkl Vertragsrecht, Schadenersatz, Familienrecht und Erbrecht umfasst und ist systematisch in fünf Bücher unterteilt⁷⁵.

Das heutige Shōhō ist systematisch in drei Teile unterteilt. Das sind ein allgemeiner Teil, Handelsgeschäfte und Handelsschiffahrt und Versicherung. Ein ursprünglich enthaltenes Gesellschaftsrecht wurde 2005 aus dem Handelsgesetzbuch herausgelöst⁷⁶.

⁷⁴ *Kaspar/Schön*, Einführung in das japanische Recht² (2024), 23.

⁷⁵ *Oda*, Japanese Law⁴ (2021), 117.

⁷⁶ *Oda*, Japanese Law⁴ (2021), 122.

b. Überblick über das japanische Wohnimmobilienrecht

Diese Kapitel soll einen kurzen Überblick über die rechtlichen Rahmenbedingungen im japanischen Wohnimmobilienrecht geben. Dies soll den Grundstein für die Arbeit bilden, auf welchen in den weiteren Kapiteln aufgebaut werden soll. Der Fokus dieser Arbeit liegt hier auf Wohnimmobilien welcher Wohnungen und Einfamilienhäuser umfasst.

i. Eigentumsrecht Österreich

In diesem Kapitel soll das Eigentumsrecht behandelt werden. Zuerst soll definiert werden, was Eigentum ist. Danach werden die allgemeinen Grundlagen und Wirkungen des Eigentumsrechts in Österreich dargestellt, bevor der Fokus auf die immobilenspezifischen Regelungen gelegt wird. Anschließend folgt eine Betrachtung der entsprechenden Regelungen im japanischen Recht, ebenfalls zunächst allgemein und danach mit Schwerpunkt auf Immobilien.

Im Alltag werden die Begriffe Innehabung, Besitz und Eigentum oft als Synonyme verwendet, sie haben jedoch eine unterschiedliche rechtliche Wirkung⁷⁷. Zur Differenzierung der Begriffe soll nun kurz auf die unterschiedlichen Begriffe eingegangen werden.

Das Allgemeinen Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) unterscheidet die Innehabung vom Besitz in § 309. Der Inhaber wird hier definiert, als jemand der eine Sache in seiner Macht oder Gewahrsam hat. Der Fokus liegt hier auf äußerliche Umstände. Erforderlich ist somit das eine Sache in einem Macht- oder Herrschaftsbereich einer Person liegt⁷⁸.

Der Besitz verlangt analog zu dem Erfordernis der Sachherrschaft bei der Innehabung zusätzlich einen Eigenbesitzwillen. Somit ist ein Besitzer ein Inhaber mit dem Willen eine Sache als seine zu behalten⁷⁹.

⁷⁷ Meissel/Ofner/Perthold-Stoitzner/Windisch-Graetz, Grundbegriffe der Rechtswissenschaften⁵ (2023), 30.

⁷⁸ Riedler, Zivilrecht V⁵ (2018), Rz 12/6f.

⁷⁹ Meissel/Ofner/Perthold-Stoitzner/Windisch-Graetz, Grundbegriffe der Rechtswissenschaften⁵ (2023), 31.

Das Eigentumsrecht wird im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch wie folgt definiert: *„Als ein Recht betrachtet, ist Eigenthum [sic] das Befugniß [sic], mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkühr [sic] zu schalten, und jeden Andern davon auszuschließen.“*⁸⁰

Das Eigentumsrecht gehört zu den dinglichen Rechten. Das sind Rechte, die einer Person für eine Sache ohne Rücksicht auf andere Personen zustehen. Sie geben einen sogenannten absoluten Schutz und können gegen jedermann durchgesetzt werden, man bezeichnet sie somit auch als absolute Rechte⁸¹.

Das französische Recht verlangt für die Eigentumsübertragung lediglich einen Titel. Im Kontrast dazu wird im deutschen Recht kein gültiger Titel vorausgesetzt, hier reicht grundsätzlich die Übergabe einer Sache und der Wille der Parteien Eigentum zu übertragen. Im österreichischen Recht werden diese angeführten Aspekte im sogenannten Prinzip der kausalen Tradition kombiniert. In Österreich sind somit für die Übertragung von Eigentum ein gültiger Titel und ein gültiger Modus notwendig⁸². Im ABGB befindet sich die Regelung dazu im § 380 hier steht: *„Ohne Titel und ohne rechtliche Erwerbungsart kann kein Eigenthum [sic] erlangt werden.“*⁸³ Der Titel als Kaufvertrag gibt dem Käufer nur einen schuldrechtlichen Anspruch und noch kein dingliches, absolutes Recht auf die Sache⁸⁴.

Nach der Lehre von Titel und Modus sind somit folgende drei Voraussetzungen für die Übertragung von Eigentum notwendig:

- Titel (Rechtsgrund)

⁸⁰ Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie JGS 946/1811 idF BGBl I 33/2024.

⁸¹ Riedler, Zivilrecht I⁶ (2015), Rz 29/2.

⁸² Riedler, Zivilrecht I⁶ (2015), Rz 30/1ff.

⁸³ Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie JGS 946/1811 idF BGBl I 33/2024.

⁸⁴ Riedler, Zivilrecht I⁶ (2015), Rz 30/3.

- Modus (Übertragung der Sache)
- Berechtigung des Vormannes⁸⁵

Soll nun Eigentum an Immobilien begründet werden, dann sind neben dem Titel und Modus noch die Eintragung im Grundbuch notwendig (Einverleibung, Intabulation). Das Eigentumsrecht wird im Eigentumsblatt des Grundbuches eingetragen⁸⁶.

Zusammenfassend zum österreichischen Recht wird zwischen Innehabung, Besitz und Eigentum unterschieden. Während Innehabung lediglich die tatsächliche Verfügungsgewalt über eine Sache beschreibt, setzt Besitz zusätzlich einen Eigenbesitzwillen voraus. Eigentum hingegen ist ein dingliches Recht, das seinem Inhaber die umfassende Verfügung über eine Sache sowie den Ausschluss Dritter gewährt. Die Eigentumsübertragung erfolgt nach dem Prinzip der kausalen Tradition und setzt drei Voraussetzungen voraus: einen gültigen Titel (Rechtsgrund), einen Modus (Übergabe oder Eintragung) sowie die Berechtigung des Vormannes. Im Fall von Immobilien ist zusätzlich die Eintragung im Grundbuch erforderlich, um das Eigentum dinglich zu sichern.

ii. Eigentumsrecht Japan

Von einem Besitzer eines Objektes wird angenommen, dass er der rechtmäßige Besitzer ist. Ist er gutgläubig, darf er auch die Früchte behalten. Kommt es zu einer Besitzstörung kann er die Beseitigung oder Verhinderung der Störung oder Wiederherstellung des Besitzes verlangen⁸⁷.

Der Besitz wird im japanischen Recht als faktische Situation angesehen und nicht als eigenständiges Recht⁸⁸.

Das Eigentum wird im japanischen Zivilgesetzbuch (Minpō) definiert. In Artikel 206 des Minpō ist festgelegt, dass der Eigentümer das Recht hat, eine Sache zu nutzen, zu

⁸⁵ Riedler, Zivilrecht I⁶ (2015), Rz 30/3.

⁸⁶ Bayer, Grundbuch NEU⁴ (2018), 31.

⁸⁷ Oda, Japanese Law⁴ (2021), 180.

⁸⁸ Oda, Japanese Law⁴ (2021), 177.

genießen und darüber zu verfügen, sofern dies im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen geschieht⁸⁹. Dieser Art beschreibt jedoch nur wie ein Eigentümer mit seinem Eigentum umgehen darf und nicht per se, was Eigentum ist. Das Eigentum selbst ergibt sich aus mehreren Bestimmungen im Minpō. Art 175 des Minpō legt fest, dass ein dingliches Recht nur in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen begründet werden kann. Art 176 regelt, dass die Begründung und Übertragung dinglicher Rechte bereits durch die Willenserklärung der beteiligten Parteien wirksam wird⁹⁰. Es sind somit keine Formalitäten wie eine Registrierung oder faktische Übergabe der Sache notwendig⁹¹. Schließlich enthält Art 207 eine spezifische Bestimmung zum Grundeigentum, wonach sich das Eigentum auch auf den Raum unterhalb und oberhalb der Erdoberfläche erstreckt⁹². Der Begriff Eigentum oder Eigentümer ergibt sich somit aus einem Zusammenspiel mehrere Art. Gemäß Oda kann jedoch tatsächlich der Art 206 als Definition für Eigentum herangezogen werden⁹³.

Beschränkt wird das Eigentumsrecht durch verschiedene Gesetzliche Regelungen. So Bedarf zum Beispiel der Verkauf oder Übertragung von Eigentum and landwirtschaftlichen Flächen die Zustimmung des Gouverneurs der jeweiligen Präfektur. Im Stadtplanungsgesetz wird die Nutzung von Land dahingehend beschränkt, dass eine gesunde Entwicklung und ordnungsgemäße Erhaltung von Städten und Gemeinden gewährleistet wird. Das Gesetz über den Erwerb von Land für öffentliche Zwecke erlaubt die Enteignung von privatem Land unter der Voraussetzung, dass dies angemessen entschädigt wird⁹⁴.

Damit der Erwerb, Verlust oder die Änderung eines dinglichen Rechts an Immobilien auch gegenüber Dritten durchgesetzt werden kann, müssen diese gemäß Art 177 Minpō

⁸⁹ Minpō Gesetz Nr. 89 von 1896 idF Gesetz Nr. 37 von 2021, japaneselawtranslation.co.jp (20.01.2025).

⁹⁰ Minpō Gesetz Nr. 89 von 1896 idF Gesetz Nr. 37 von 2021, japaneselawtranslation.co.jp (20.01.2025).

⁹¹ Oda, Japanese Law⁴ (2021), 178.

⁹² Minpō Gesetz Nr. 89 von 1896 idF Gesetz Nr. 37 von 2021, japaneselawtranslation.co.jp (20.01.2025).

⁹³ Oda, Japanese Law⁴ (2021), 181.

⁹⁴ Oda, Japanese Law⁴ (2021), 181.

im Grundbuch eingetragen werden⁹⁵. Im japanischen Grundbuchgesetz (Fudōsan Tōki-hō), kommen für die Eintragung von Eigentum die Art 18 und 61 zur Anwendung. In Art 18 wird festgelegt, dass im Grundbuchs Antrag die Liegenschaft, der Name des Antragstellers und der Grund der Registrierung angegeben werden müssen. Art 61 bestimmt, dass der Registrierungszweck oder Eintragungsgrund durch bescheinigende Dokumente belegt sein muss⁹⁶. Es kann angenommen werden, dass hierzu auch der Kaufvertrag zählt.

Zusammenfassend zum japanischen Recht gilt der Besitzer als rechtmäßiger Inhaber, wobei Besitz jedoch nicht als eigenständiges Recht anerkannt wird. Eigentum wird durch mehrere Artikel des Minpō geregelt, insbesondere durch Art 206, der die Nutzung, den Genuss und die Verfügungsgewalt des Eigentümers beschreibt. Die Übertragung erfolgt per Willenserklärungen und formlos, jedoch ist eine Grundbucheintragung notwendig, um Eigentum gegenüber Dritten durchzusetzen. Zusätzlich unterliegt das Eigentum gesetzlichen Einschränkungen, etwa durch das Stadtplanungsgesetz oder Enteignungsregelungen.

iii. Steuerliche Aspekte, Nebenkosten und Abgaben

In diesem Kapitel wird dargestellt, welche steuerlichen Rahmenbedingungen, Nebenkosten und Abgaben nach österreichischem Recht gelten. Anschließend wird untersucht, ob es in Japan vergleichbare Regelungen oder abweichende steuerliche Strukturen gibt. Zudem wird darauf eingegangen, ob für ausländische Investoren in Japan zusätzliche Belastungen oder Einschränkungen bestehen, die sich auf die Investition auswirken können.

(1) Maklerprovision

(a) Maklerprovision Österreich

Die Voraussetzung für einen gültigen Provisionsanspruch sind im § 6 Maklergesetz geregelt. Der Auftraggeber ist demnach zur Zahlung einer Provision verpflichtet, sofern

⁹⁵ Minpō Gesetz Nr. 89 von 1896 idF Gesetz Nr. 37 von 2021, japaneselawtranslation.co.jp (20.01.2025).

⁹⁶ Fudōsan Tōki-hō Nr. 123 von 2004 idF Gesetz Nr. 37 von 2021, japaneselawtranslation.co.jp (28.01.2025).

das vermittelte Geschäft infolge der vertragsgemäßen und verdienstlichen Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt. Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

- Gültiger Maklervertrag
- Verdienstlichkeit
- Vermittlungserfolg
- Kausalität
- Adäquanz
- Tatsächliche Ausführung⁹⁷

Beim Erwerb oder der Anmietung einer Wohnung, insbesondere im Zusammenhang mit einer kommerziellen Anzeige, spielt die Höhe der Maklerprovision eine zentrale Rolle⁹⁸. Die derzeit geltenden Höchstprovisionssätze beim Immobilienkauf gestalten sich wie folgt:

- | | |
|--|------------------------------|
| • Bis EUR 36.336,42 | 4 % des Wertes |
| • Zwischen EUR 36.336,42 und EUR 48.448,51 | Pauschal EUR 1.453,46 |
| • Über EUR 48.448,51 | 3 % des Wertes ⁹⁹ |

Die Provision wird fällig, sobald der Kaufvertrag von beiden Parteien unterzeichnet wurde. Zusätzlich fällt auf die Maklerprovision die gesetzliche Umsatzsteuer an¹⁰⁰. Die Umsatzsteuer beträgt 20%¹⁰¹.

(b) Maklerprovision Japan

Der Verkäufer einer Immobilie muss zunächst einen Immobilienmakler finden, der als Vermittler fungiert. Da es in Japan eine Vielzahl von Maklern gibt, obliegt es dem Verkäufer, welchen Makler er mit der Abwicklung der Transaktion beauftragt. Sobald eine Entscheidung für einen Makler getroffen wurde, schließen beide Parteien einen

⁹⁷ Hubner in Artner/Kohlmaier, Praxishandbuch Immobilienrecht⁴ (2023), 495f.

⁹⁸ Bauerfeind, Vorsorgewohnung² (2012), 47.

⁹⁹ Hubner in Artner/Kohlmaier, Praxishandbuch Immobilienrecht⁴ (2023), 499.

¹⁰⁰ Bauerfeind, Vorsorgewohnung² (2012), 49.

¹⁰¹ Hubner in Artner/Kohlmaier, Praxishandbuch Immobilienrecht⁴ (2023), 499.

Maklervertrag ab. Die Inhalte dieses Vertrags sind in Art 34 und 35 des Gesetzes über das Gewerbe der Grundstücks- und Gebäudevermittlung (Takuchi-tatemono torihiki-gyō-hō) geregelt. Der Maklervertrag erfüllt dabei zwei wesentliche Funktionen: (1) Er legt die konkreten Aufgaben des Maklers sowie die Höhe der Maklerprovision fest und (2) er dient als rechtliche Bestätigung, dass der Makler vom Verkäufer mit der Veräußerung der Immobilie beauftragt wurde¹⁰².

Grundsätzlich müssen in Japan Käufer und Verkäufer Maklergebühren entrichten¹⁰³.

Art 46 des Gesetzes über das Gewerbe der Grundstücks- und Gebäudevermittlung legt nicht die konkreten Provisionssätze fest, sondern bestimmt lediglich, dass die Höchstgrenzen der Maklerprovisionen vom Ministerium für Land, Infrastruktur, Transport und Tourismus festgelegt werden¹⁰⁴.

Die Höchstsätze betragen:

- Für Immobilien mit einem Transaktionswert unter 2 Millionen Yen: 5 % der Verkaufssumme (zzgl Steuern).
- Für Immobilien mit einem Transaktionswert zwischen 2 und 4 Millionen Yen: 4 % der Verkaufssumme (zzgl Steuern).
- Für Immobilien mit einem Transaktionswert über 4 Millionen Yen: 3 % der Verkaufssumme + 60.000 Yen (zzgl Steuern)¹⁰⁵

Zur Orientierung: Bei einem Wechselkurs von 0,0062299 EUR pro 1 JPY greift der 3 %-Satz ab einem Transaktionswert von 24.919,60 EUR.

Die Steuern zuzüglich zur Maklerprovision betragen 10%¹⁰⁶.

¹⁰² Aoki/Tateishi in Andersson/Palm/Bohman/Balivet/Akinsomi, The Routledge Companion to International Housing Markets (2022), 118.

¹⁰³ Aoki/Tateishi in Andersson/Palm/Bohman/Balivet/Akinsomi, The Routledge Companion to International Housing Markets (2022), 119.

¹⁰⁴ Takuchi-tatemono torihiki-gyō-hō Gesetz Nr. 176 von 1952 idF Gesetz Nr. 56 von 2013, japaneselawtranslation.co.jp (31.01.2025).

¹⁰⁵ Shirakawa/Okoshi in Asami/Higano/Fukui, Frontiers of Real Estate in Japan (2021), 166.

¹⁰⁶ Aoki/Tateishi in Andersson/Palm/Bohman/Balivet/Akinsomi, The Routledge Companion to International Housing Markets (2022), 119.

Die Provision ist fällig, wenn Käufer und Verkäufer den Vertrag unterzeichnet haben¹⁰⁷.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass in Österreich und Japan die Voraussetzungen für einen Provisionsanspruch ähnlich sind, insbesondere die Notwendigkeit eines Maklervertrags und die Erfolgsabhängigkeit der Vergütung. Auch die Provisionssätze sind gestaffelt und bewegen sich in beiden Ländern bei maximal 3 % des Kaufpreises für höhere Transaktionswerte. Ein wesentlicher Unterschied besteht jedoch darin, dass in Japan bei hochpreisigen Immobilien zusätzlich ein fixer Betrag von 60.000 Yen anfällt. Zudem beträgt die Steuer auf die Provision in Österreich 20 %, während in Japan 10 % fällig werden.

(2) Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbsteuer (GrESt) zählt zu den gemeinschaftlichen Bundesabgaben und fließt größtenteils an die Gemeinden. Ein kleinerer Anteil verbleibt beim Bund als Ausgleich für die mit der Erhebung verbundenen Verwaltungskosten. Die Grunderwerbsteuer kann bei unterschiedlichen Rechtsgeschäften anfallen, darunter insbesondere Kaufverträge, die einen Eigentumswechsel zur Folge haben¹⁰⁸.

Nach § 8 GrEStG entsteht die Steuerschuld, sobald ein steuerpflichtiger Erwerbsvorgang gemäß § 1 GrEStG verwirklicht wird. Entscheidend ist dabei das Zustandekommen des Verpflichtungsgeschäfts über eine Liegenschaft gemäß § 2 Abs 1 GrEStG, einschließlich des dazugehörigen Zubehörs im Sinne des bürgerlichen Rechts – mit Ausnahme von Maschinen und sonstigen Betriebsvorrichtungen. Ebenso umfasst sind grundstücksgleiche Rechte nach § 2 Abs 2 GrEStG, wie beispielsweise der Kaufvertrag über Grund und Boden, ein Baurecht oder ein Superädifikat¹⁰⁹.

¹⁰⁷ Aoki/Tateishi in Andersson/Palm/Bohman/Balivet/Akinsomi, *The Routledge Companion to International Housing Markets* (2022), 119.

¹⁰⁸ Doralt, *Steuerrecht* 2021²² (2021), 200.

¹⁰⁹ Luegmair/Praher in Luegmair, *Handbuch Liegenschaftserwerb* (2023), 101.

Die Berechnungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist der „Wert der Gegenleistung“, also in der Regel der Kaufpreis der Immobilie inklusive zum Beispiel Schulden oder Fruchtgenussbelastungen¹¹⁰.

Der Steuersatz beträgt 3,5% der Gegenleistung¹¹¹.

In Japan wird beim Erwerb von Immobilien eine Immobilienerwerbssteuer, eine lokale Steuer, in Höhe von 4 % des festgesetzten Wertes der Immobilie erhoben. Allerdings wurde dieser Steuersatz bis zum 31. März 2024 für Grundstücke und Wohngebäude auf 3 % gesenkt. Darüber hinaus wird die Bemessungsgrundlage für Grundstücke, die bis zum 31. März 2024 erworben werden, um 50 % reduziert¹¹².

Zusammenfassend ist zu sagen, während in Österreich die Grunderwerbsteuer auf Basis des tatsächlichen Kaufpreises berechnet wird und **3,5 %** beträgt, richtet sich die Immobilienerwerbssteuer in Höhe von **4 %** in Japan nach einem festgelegten Wert der Immobilie.

(3) Grundsteuer

Die Grundsteuer ist verfassungsrechtlich als eine ausschließliche Abgabe der Gemeinden geregelt und ihr gesamter Ertrag kommt den Gemeinden zugute. Die Verwaltung dieser Steuer erfolgt jedoch in geteilter Zuständigkeit: Während die Finanzämter für die Bewertung des Grundbesitzes und die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags per Bescheid verantwortlich sind, obliegt es den Gemeinden, die konkrete Höhe der Grundsteuer festzulegen, sie einzuholen und durchzusetzen¹¹³.

Als erster Schritt wird der Einheitswert der Immobilie per Bescheid festgesetzt¹¹⁴. Auf diesen wird eine bundeseinheitlich festgelegte Steuermesszahl angewendet, die in der Regel 2 Promille beträgt, wobei für bestimmte Immobilienarten, wie Einfamilienhäuser

¹¹⁰ Doralt, Steuerrecht 2021²² (2021), 204.

¹¹¹ Doralt, Steuerrecht 2021²² (2021), 206.

¹¹² KPMG Tax Corporation, Taxation in Japan 2023 (2023), 231.

¹¹³ Taucher in Urnik/Fritz-Schmied/Kanduth-Kristen, Steuerwissenschaften und betriebliches Rechnungswesen (2009), 187.

¹¹⁴ Ritz, Grundsteuer und BAO, AFS (2024), 122.

oder Mietwohngrundstücke, niedrigere Sätze gelten. Das Ergebnis dieser Berechnung ist der Grundsteuer-Messbetrag. Anschließend wird auf diesen Messbetrag der Hebesatz angewendet, der von den Gemeinden festgelegt wird und maximal 500 % betragen kann. Daraus ergibt sich eine Grundsteuer, die typischerweise etwa **1%** des Einheitswertes beträgt, da das fünffache von 2 Promille angewendet wird. Zusammenfassend lautet die Formel wie folgt:

$$\text{Grundsteuer} = (\text{Einheitswert} \times \text{Steuermesszahl}) \times \text{Hebesatz}^{115}$$

In Japan wird bei Immobilien steuerlich zwischen Grundstücken und darauf errichteten Bauwerken unterschieden. Diese Differenzierung macht die Grundsteuer komplexer und führt zu spezifischen analytischen Ansätzen im japanischen Steuerrecht. Da die Grundsteuer eine zentrale Einnahmequelle für Gemeinden darstellt, gewinnt sie besonders in schrumpfenden Kommunen mit niedriger Geburtenrate und steigender Lebenserwartung an Bedeutung. Unabhängig von wissenschaftlichen Diskussionen liegt die praktische Umsetzung der Grundsteuer primär in der Verantwortung der Kommunalverwaltungen¹¹⁶.

Die Steuerbemessung erfolgt nach festgelegten Bewertungsstandards, die vor etwa 60 Jahren eingeführt wurden. Diese basieren auf der „Straßenwertmethode“, einer in Japan einzigartigen Praxis¹¹⁷. Der Wert der Immobilie wird von der örtlichen Steuerbehörde ermittelt¹¹⁸.

Derzeit beträgt die Grundsteuer in Japan **1,4%** des geschätzten Wertes der Immobilie¹¹⁹. Diese muss jährlich bezahlt werden¹²⁰.

¹¹⁵ Doralt, Steuerrecht 2021²² (2021), 199.

¹¹⁶ Higano in Asami/Higano/Fukui, *Frontiers of Real Estate in Japan* (2021), 116.

¹¹⁷ Higano in Asami/Higano/Fukui, *Frontiers of Real Estate in Japan* (2021), 117.

¹¹⁸ PWC, *Worldwide Tax Summaries* (2018), 1288.

¹¹⁹ Yamazaki in Asami/Higano/Fukui, *Frontiers of Real Estate in Japan* (2021), 144.

¹²⁰ Aoki/Tateishi in Andersson/Palm/Bohman/Balivet/Akinsomi, *The Routledge Companion to International Housing Markets* (2022), 120.

Zusammenfassend zeigt sich, dass die Grundsteuer sowohl in Österreich als auch in Japan eine wichtige Einnahmequelle der Gemeinden darstellt, jedoch in ihrer Struktur und Erhebung erheblich divergiert. Während in Österreich eine einheitliche Berechnungsformel mit kommunalem Hebesatz angewendet wird, führt die japanische Trennung zwischen Grundstück und Bauwerk sowie die Straßenwertmethode zu einer komplexeren Berechnung der Bemessungsgrundlage.

(4) Eintragungsgebühr

In Österreich gilt das Intabulationsprinzip, auch Eintragungsprinzip genannt, dies besagt, dass dingliche Rechte – wie das Eigentumsrecht an einer Liegenschaft – erst durch die Eintragung ins Grundbuch rechtswirksam erworben werden können¹²¹. Die spezifische Art der Eintragung, die für den Erwerb, die Übertragung, die Aufhebung oder die Beschränkung eines Rechts erforderlich ist, wird als Einverleibung bezeichnet¹²². Die Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts beträgt 1,1 % des Kaufpreises¹²³.

In Japan muss nach Zahlung des Kaufpreises die Immobilie registriert werden, um deren physische Merkmale und Eigentumsrechte offiziell festzuhalten. Diese rechtlich komplexe Registrierung wird in der Regel von Rechtsanwälten übernommen. Sie beschaffen notwendige Dokumente, begleiten die Übergabe und führen die Eintragung beim zuständigen Amt für Rechtsangelegenheiten durch. Die Eintragungsgebühr beträgt für Häuser oder Wohnungen jeweils:

- Neu hergestellte Immobilien: 0,4%
- Gebrauchte Immobilien: 2%

vom festgesetzten Wert¹²⁴.

¹²¹ Spruzina/Jungwirth in Artner/Kohlmaier, Praxishandbuch Immobilienrecht (2020), 130.

¹²² Spruzina/Jungwirth in Artner/Kohlmaier, Praxishandbuch Immobilienrecht (2020), 132.

¹²³ Artner in Artner/Kohlmaier, Praxishandbuch Immobilienrecht (2020), 173.

¹²⁴ Aoki/Tateishi in Andersson/Palm/Bohman/Balivet/Akinsomi, The Routledge Companion to International Housing Markets (2022), 116ff.

In Österreich wird Eigentum erst mit der Eintragung im Grundbuch rechtswirksam (Intabulationsprinzip), während in Japan die Registrierung nach Zahlung des Kaufpreises erforderlich ist, um Eigentumsrechte offiziell festzuhalten. Während die österreichische Grundbuchsgebühr 1,1 % des Kaufpreises beträgt, variiert die Eintragungsgebühr in Japan zwischen 0,4 % für Neubauten und 2 % für gebrauchte Immobilien.

(5) Sonstige (Anwalt, Notar, etc.):

(a) Sonstige Österreich:

Bei einem Liegenschaftserwerb können folgende Nebenkosten entstehen:

- Maklerprovision
- Vertragserrichtungskosten 1 – 4,5%
- Kosten für Verfassung oder Beschaffung sonstiger Urkunden
- Beglaubigungskosten
- Kosten einer gegebenenfalls notwendigen Beantragung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung inklusive Verwaltungsabgaben
- Grunderwerbssteuer
- Kosten für die grundbücherliche Durchführung
- Eintragungsgebühren im Grundbuch.

Üblicherweise wird als Richtwert angenommen, dass die Nebenkosten beim Erwerb einer Liegenschaft für den Käufer bis zu 10 % des Kaufpreises betragen. Die tatsächlichen Kosten variieren jedoch je nach Art und Umfang der Transaktion und können entsprechend höher oder niedriger ausfallen¹²⁵.

Daraus ergibt sich abzüglich der bereit beschriebenen Nebenkosten folgende Rechnung:
 $10\% \text{ (Gesamtnebenkosten)} - 3,0\% \text{ (Maklerprovision)} - 3,5\% \text{ (GrEst)} - 1,1\% \text{ (Eintragungsgebühr)} = 2,4\% \text{ (sonstige)}$

Somit können **2,4%** als sonstig, neben den bereits gelisteten Nebenkosten, bei einem Kauf einer Immobilie angenommen werden.

¹²⁵ Luegmair/Praher in Luegmair, Handbuch Liegenschaftserwerb (2023), 100.

(b) Sonstige Japan:

Die Stempelsteuer wird auf bestimmte steuerpflichtige Dokumente, wie Urkunden und Verträge, erhoben. Die Berechnung erfolgt entweder wertabhängig oder zu einem festen Satz. Die maximale Stempelsteuerbelastung beträgt in der Regel 600.000 JPY¹²⁶. Bei einem Wechselkurs von 0,0062 EUR pro 1 JPY sind das rd. **3.738,25 EUR**.

Die Rechtsanwaltskosten für die Registrierung variieren in Japan, betragen jedoch im Durchschnitt ca. **760 €** für Verkäufer und **1.520 €** für Käufer¹²⁷.

Gebäude, Maschinen und Grundstücke unterliegen in Japan neben der Grundsteuer auch der Stadtplanungssteuer¹²⁸. Diese beträgt **0,3 %** und wird beim Verkauf auf den festgelegten Immobilienwert erhoben¹²⁹.

(6) Steuern auf den Gewinn bei privater Veräußerung

In Österreich müssen eine Vorgehensweise für sogenanntes Altvermögen und Neuvermögen berücksichtigt werden.

Altvermögen: Gewinne aus der Veräußerung von privaten Grundstücken (auch wenn diese zur außerbetrieblichen Einkünfteerzielung genutzt wurden, wie zB bei Vermietung und Verpachtung) unterlagen vor dem 1. StabG 2012 grundsätzlich nicht der Steuerpflicht. Ein Veräußerungsgewinn war jedoch dann stpfl, wenn es sich um ein Spekulationsgeschäft iSd § 30 EStG idF vor dem 1. StabG 2012 handelte und kein Befreiungstatbestand (zB Veräußerung eines Eigenheimes oder selbst hergestellten Gebäudes) vorlag¹³⁰.

¹²⁶ KPMG Tax Corporation, Taxation in Japan 2023 (2023), 229.

¹²⁷ Aoki/Tateishi in Andersson/Palm/Bohman/Balivet/Akinsomi, The Routledge Companion to International Housing Markets (2022), 119.

¹²⁸ Yamazaki in Asami/Higano/Fukui, Frontiers of Real Estate in Japan (2021), 142.

¹²⁹ KPMG Tax Corporation, Taxation in Japan 2023 (2023), 229.

¹³⁰ Gaedke/Huber-Wurzinger, Die Immobilienertragsteuer³ (2023), 11.

Die Veräußerung eines Grundstückes oder eines grundstücksgleichen Rechtes stellte dann ein Spekulationsgeschäft dar, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre betragen hat. Diese sogenannte „Spekulationsfrist“ wurde auf 15 Jahre verlängert, wenn bei einem Grundstück innerhalb von zehn Jahren nach der Anschaffung Herstellungsaufwendungen in Teilbeträgen gem § 28 Abs 3 EStG abgesetzt wurden¹³¹.

Bei Veräußerung innerhalb der Spekulationsfrist war ein entstehender Veräußerungsgewinn nach dem progressiven Einkommensteuertarif zu versteuern. Der Veräußerungsgewinn war durch Gegenüberstellung des Veräußerungserlöses und der seinerzeitigen Anschaffungskosten zu ermitteln. Dabei waren die Anschaffungskosten gegebenenfalls noch, um Herstellungs- und Instandsetzungskosten zu erhöhen, sofern diese noch nicht steuerwirksam als Werbungskosten abgesetzt worden sind, und um bereits steuerwirksam abgesetzte Absetzung für Abnutzung sowie allfällige steuerfreie Subventionen der öffentlichen Hand zu vermindern¹³².

Veräußerungskosten (zB Maklerprovisionen, Kosten für Gutachten, Rechtsanwalts- oder Notariatskosten) und andere Werbungskosten kürzten den Gewinn zusätzlich¹³³.

Veräußerungserlös

– pauschale Anschaffungskosten (86% oder 40%)

= Zwischensumme

Hälfte der in den letzten 15 Jahren abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen gem § 28

+ Abs 3 EStG

= **Steuerpflichtige Einkünfte aus Immobilienveräußerung**

Abbildung 1: Berechnung stpfl Einkünfte bei Altvermögen¹³⁴

Neuvermögen: Mit der Einführung der Immobilienertragsteuer (ImmoESt) unterliegen seit dem 1. April 2012 sämtliche Immobilienveräußerungen – unabhängig von der bisherigen Haltedauer – der steuerlichen Erfassung. Die zuvor geltende Spekulationsfrist von 10 bzw. 15 Jahren wurde ersatzlos abgeschafft, wodurch private und betriebliche Veräußerungen weitgehend gleichgestellt wurden. Eine Ausnahme von der Steuerpflicht

¹³¹ Gaedke/Huber-Wurzinger, Die Immobilienertragsteuer³ (2023), 11.

¹³² Gaedke/Huber-Wurzinger, Die Immobilienertragsteuer³ (2023), 11.

¹³³ Gaedke/Huber-Wurzinger, Die Immobilienertragsteuer³ (2023), 11.

¹³⁴ Gaedke/Huber-Wurzinger, Die Immobilienertragsteuer³ (2023), 72.

besteht lediglich für jene Veräußerungen, die unter einen der gesetzlich definierten Befreiungstatbestände fallen¹³⁵.

Grundsätzlich ist zwischen zwei Besteuerungsregimen zu unterscheiden:

- Veräußerungen, die unter das Regime der ImmoESt fallen und mit dem pauschalen Steuersatz von 30 % (bis zum 31.12.2015: 25 %) besteuert werden.
- Veräußerungen, die nicht unter die ImmoESt fallen und stattdessen der Regelbesteuerung unterliegen, also nach dem laufenden Einkommensteuertarif versteuert werden¹³⁶. Diese Tatbestände sollen aufgrund fehlender Relevanz für diese Arbeit nicht näher beschrieben werden.

Das Regime der ImmoESt erfasst einerseits private Grundstücksveräußerungen, das heißt, die Veräußerung von Grundstücken, die nicht Teil eines Betriebsvermögens sind. Andererseits findet es auch Anwendung auf betriebliche Veräußerungen, einschließlich Zuschreibungen oder Entnahmen von Grundstücken. Ebenso unterliegt die Veräußerung von Grundstücken durch pauschalierte Land- und Forstwirte dieser Besteuerungsregelung¹³⁷.

Veräußerungserlös

- Anschaffungskosten inkl Nebenkosten
 - Herstellungskosten abzüglich Subventionen
 - Instandsetzungsaufwendungen abzüglich Subventionen
-

Zwischenergebnis 1

- + AfA von Anschaffungs- und Herstellungskosten
 - + Teilabsetzbeträge für Herstellungskosten (1/10, 1/15)
 - + Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen (1/10)
 - + Instandsetzungsaufwendungen, soweit sofort in voller Höhe abgesetzt (1/1)
 - + Teilabsetzbeträge (1/10) für ao Aufwendungen und ao AfA
-

Zwischenergebnis 2

- Kosten für die Mitteilung oder Selbstberechnung gem § 30c EStG
 - Minderbeträge aus Vorsteuerberichtigungen gem § 6 Z 12 EStG
 - Vorläufige Einkünfte aus Immobilienveräußerungen
 - Inflationsabschlag (nur für Veräußerungen vor dem 1.1.2016)
-

= Stpfl Einkünfte aus Immobilienveräußerung

Abbildung 2: Berechnung stpfl Einkünfte bei Neuvermögen¹³⁸.

¹³⁵ Gaedke/Huber-Wurzinger, Die Immobilienertragsteuer³ (2023), 14.

¹³⁶ Gaedke/Huber-Wurzinger, Die Immobilienertragsteuer³ (2023), 14.

¹³⁷ Gaedke/Huber-Wurzinger, Die Immobilienertragsteuer³ (2023), 14.

¹³⁸ Gaedke/Huber-Wurzinger, Die Immobilienertragsteuer³ (2023), 71.

In Japan muss nach der Registrierung des Verkaufes, der Verkäufer auch Steuern auf einen allfälligen Gewinn zahlen. Der Gewinn wird wie folgt berechnet:

$$\text{Verkaufspreis} - (\text{Anschaffungskosten} + \text{Transaktionsgebühren}) = \text{Gewinn}^{139}$$

Die Besteuerung des Gewinns erfolgt unabhängig von der übrigen Einkommensteuer. Dabei kommen zwei unterschiedliche Steuersätze zur Anwendung, abhängig von der Haltedauer der Immobilie. Zusätzlich unterliegt der Verkauf für in Japan ansässige Personen einer Wohnsitzsteuer.

- Haltedauer ≤ 5 Jahre (kurzfristige Kapitalerträge): 30% + ggfls. Wohnsitzsteuer
iHv 9 % = 39%
- Haltedauer > 5 Jahre (langfristige Kapitalerträge): 15% + ggfls. Wohnsitzsteuer
iHv 5% = 20%¹⁴⁰

¹³⁹ Aoki/Tateishi in Andersson/Palm/Bohman/Balivet/Akinsomi, *The Routledge Companion to International Housing Markets* (2022), 119.

¹⁴⁰ KPMG Tax Corporation, *Taxation in Japan 2023* (2023), 98.

(7) Übersicht

Zusammenfassend soll folgende Übersicht einen Vergleich der Nebenkosten Österreich und Japan geben.

	Österreich			Japan		
Kategorie	Anmerkung	Verkäufer	Käufer	Anmerkung	Verkäufer	Käufer
Makler-provision	Grdlg. Verkaufspreis		3% + 20% Ust	Grdlg. Verkaufspreis	3% + 10% Steuer + 60.000 JPY	3% + 10% Steuer + 60.000 JPY
Grund-erwerbssteuer	Grdlg. Verkaufspreis		3,5%	Grdlg. Festgelegter Wert		4%
Grundsteuer	Berechnet vom Einheitswert		ca. 1%	Grdlg. Festgelegter Wert		1,4%
Eintragungs-gebühr	Grdlg. Verkaufspreis		1,1%	Grdlg. Festgelegter Wert		Neu: 0,4% od. Gebrauch: 2%
Sonstige	Grdlg. Verkaufspreis		2,4%	Siehe Detailaufstellungen	1.520EUR	760EUR + max. 3.738,25 EUR + 0,3%
Summe:	Verkaufspreis		10% ¹⁴¹	Verkaufspreis		Neu: 17.8–19.7% Gebrauch: 11.1–13.0% ¹⁴²
Ertragssteuer	Gewinn	30%		Gewinn	30/39% od. 15/20%	

Abbildung 3: Kostenübersicht bei Immobilientransaktionen in Österreich und Japan.

¹⁴¹ Luegmair/Praher in Luegmair, Handbuch Liegenschaftserwerb (2023), 100.

¹⁴² Aoki/Tateishi in Andersson/Palm/Bohman/Balivet/Akinsomi, The Routledge Companion to International Housing Markets (2022), 117.

4. Nutzung und Verwertung von Wohnimmobilien in Japan

Die Nutzung und Verwertung von Wohnimmobilien sind entscheidende Faktoren für die Rentabilität und langfristige Werterhaltung einer Investition. Dieses Kapitel beleuchtet die maßgeblichen Rahmenbedingungen in Japan, die für Investoren bei der Nutzung, Vermietung und Weiterveräußerung relevant sind.

a. Vermietung

Beim Erwerb einer Immobilie als Kapitalanlage mit dem Ziel der langfristigen Vermietung stehen primär die Vermögenserhaltung und die Gewinnerzielung im Fokus. Im Gegensatz zu zinstragenden Anlagen oder Dividendenpapieren generiert die Immobilie keinen laufenden Ertrag in Form von Zinsen oder Dividenden, sondern durch regelmäßige Mietzahlungen. Während bei eigengenutzten Immobilien der Konsumgedanke eine wesentliche Rolle spielt, ist dieser bei fremdgenutzten Objekten von untergeordneter Bedeutung. Entscheidend sind vielmehr die Vermietbarkeit sowie das Potenzial zur Wertsteigerung¹⁴³.

i. Allgemeines

Die Miete oder Pacht stellt in Japan die häufigste Form der Nutzung fremder Immobilien in urbanen Gebieten dar. Ein erheblicher Anteil des Wohnraums in großen Städten besteht aus gemieteten Wohnungen oder Einfamilienhäusern. Zudem werden Gebäude häufig auf gepachtetem Land errichtet. Rechtlich können solche Vereinbarungen entweder als Mietverträge oder als Baurecht ausgestaltet sein. Allerdings bevorzugen Eigentümer in der Regel Mietverträge, da Baurecht dem Nutzer eine stärkere rechtliche Stellung gegenüber dem Eigentümer verleiht als ein reguläres Mietverhältnis. Mietverträge begründen jedoch kein dingliches Recht im Sinne des japanischen Zivilgesetzbuchs. Stattdessen werden sie im dritten Buch des Zivilgesetzbuchs, das sich mit dem Schuldrecht befasst, als eine der typischen Vertragsarten geregelt. Der Mietvertrag umfasst dabei sowohl die Miete von beweglichen als auch unbeweglichen Sachen. Die gesetzlichen Bestimmungen zum Mietrecht boten jedoch ursprünglich unzureichenden Schutz für Mieter von Wohnraum und Grundstücken, weshalb später spezielle Regelungen, insbesondere das Gesetz über Grundstücks- und Gebäudepachtverträge

¹⁴³ Gondring, Immobilienwirtschaft⁴ (2023), 520.

(Shakuchi Shakuya Hō), eingeführt wurden, um die Rechte der Mieter zu stärken¹⁴⁴. Im Folgenden sollen einige Gesetzesbestimmungen bei einer angedachten Vermietung in Japan bei Wohnsitz in Österreich betrachtet werden.

Das allgemeine Vertragsrecht, einschließlich der Regelungen zu Mietverträgen, ist im Minpō verankert. Die Artikel 601 bis 622 regeln einige Rechte und Pflichten von Vermietern und Mietern. Im Weiteren werden zentrale Bestimmungen des Minpō erläutert, die für Mietverhältnisse besonders relevant sind.

Art 601 regelt die Bedingungen eines Mietvertrags. Demnach entsteht ein Mietverhältnis, wenn eine Partei einer anderen die Nutzung einer bestimmten Sache gegen Entgelt überlässt, wobei die Rückgabe der Sache nach Beendigung des Vertrags vereinbart ist¹⁴⁵.

Art 604 legt fest, dass die maximale Laufzeit eines Mietvertrags 50 Jahre beträgt. Wird im Vertrag eine längere Dauer vereinbart, ist diese unwirksam und wird automatisch auf die gesetzliche Höchstgrenze reduziert¹⁴⁶.

Art 606 verpflichtet den Vermieter die Immobilie während der Mietdauer in einem bewohnbaren Zustand zu halten. Ausgenommen sind Reparaturen die, die auf das Verhalten des Mieters zurückzuführen sind¹⁴⁷.

Art 607 beschreibt, dass wenn der Mieter das Mietobjekt nicht mehr nutzen kann, weil der Vermieter Erhaltungsarbeiten durchführt er den Mietvertrag kündigen darf¹⁴⁸.

Art 608 gewährt dem Mieter das Recht, vom Vermieter eine Erstattung für Aufwendungen zu verlangen, die er während des Mietverhältnisses für die Mietsache

¹⁴⁴ Oda, Japanese Law⁴ (2021), 184.

¹⁴⁵ Minpō Gesetz Nr. 89 von 1896 idF Gesetz Nr. 37 von 2021, japaneselawtranslation.co.jp (20.01.2025).

¹⁴⁶ Minpō Gesetz Nr. 89 von 1896 idF Gesetz Nr. 37 von 2021, japaneselawtranslation.co.jp (20.01.2025).

¹⁴⁷ Minpō Gesetz Nr. 89 von 1896 idF Gesetz Nr. 37 von 2021, japaneselawtranslation.co.jp (20.01.2025).

¹⁴⁸ Minpō Gesetz Nr. 89 von 1896 idF Gesetz Nr. 37 von 2021, japaneselawtranslation.co.jp (20.01.2025).

getätigt hat, sofern diese eigentlich in die Verantwortlichkeit des Vermieters gefallen wären¹⁴⁹.

Art 612 besagt, dass ein Mieter das Mietobjekt nicht ohne die Zustimmung des Vermieters untervermieten darf¹⁵⁰.

Art 615 beschreibt, dass ein Mieter dem Vermieter bezüglich notwendiger Reparaturen eine Anzeigepflicht hat. Die Anzeige hat ohne Verzögerungen zu erfolgen¹⁵¹.

Art 617 besagt, wenn die Mietdauer nicht festgelegt wurde, dann kann der Mietvertrag bei Immobilien mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten gekündigt werden¹⁵².

Wie bereits erwähnt boten die gesetzlichen Bestimmungen zum Mietrecht im Zivilgesetzbuch unzureichenden Schutz für Mieter von Wohnraum und Grundstücken, weshalb weitere Regelungen notwendig wurden. Seit der Einführung des japanischen Zivilgesetzbuchs wurden als Reaktion auf Arbeitskämpfe und soziale Unruhen im frühen 20. Jahrhundert ergänzende Gesetze erlassen, um den Schutz von Mietern, Wohnraum und Grundstücken zu verbessern. Zu diesen gehören das Gesetz zum Schutz von Gebäuden, das Gesetz über die Pacht von Grundstücken sowie das Gesetz über die Miete von Wohnhäusern. Im Jahr 1991 wurde mit dem Gesetz über die Miete von Grundstücken und Gebäuden (Shakuchi Shakuya Hō) eine neue gesetzliche Regelung verabschiedet, die diese drei Gesetze zusammenführt und gleichzeitig moderne Anpassungen enthält¹⁵³.

Der erste problematische Aspekt bezüglich des unzureichenden Schutzes des Zivilgesetzbuches betrifft die Öffentlichkeitswirkung von Mietverträgen. Nach Art 605 des Zivilgesetzbuchs kann ein Mieter sein Nutzungsrecht gegenüber Dritten geltend machen, sofern der Mietvertrag im Grundbuch eingetragen ist. In der Praxis erweist sich

¹⁴⁹ Minpō Gesetz Nr. 89 von 1896 idF Gesetz Nr. 37 von 2021, japaneselawtranslation.co.jp (20.01.2025).

¹⁵⁰ Minpō Gesetz Nr. 89 von 1896 idF Gesetz Nr. 37 von 2021, japaneselawtranslation.co.jp (20.01.2025).

¹⁵¹ Minpō Gesetz Nr. 89 von 1896 idF Gesetz Nr. 37 von 2021, japaneselawtranslation.co.jp (20.01.2025).

¹⁵² Minpō Gesetz Nr. 89 von 1896 idF Gesetz Nr. 37 von 2021, japaneselawtranslation.co.jp (20.01.2025).

¹⁵³ Oda, Japanese Law⁴ (2021), 184f.

diese Registrierung jedoch als äußerst schwierig, da Vermieter nicht verpflichtet sind, den Mieter bei der Eintragung des Mietverhältnisses zu unterstützen. Eine solche Kooperationspflicht besteht nur für dingliche Rechte – da Mietverträge jedoch lediglich schuldrechtliche Ansprüche begründen, fehlt Mietern die rechtliche Grundlage, eine Eintragung zu erzwingen. Grundstücke und die darauf errichteten Gebäude können verschiedenen Eigentümern gehören. Um die rechtliche Stellung von Mietern zu stärken, enthielt das Gesetz zum Schutz von Gebäuden eine Regelung, die es Mietern und Inhabern eines Baurechtes ermöglichte, ihre Nutzungsrechte gegenüber einem neuen Eigentümer des Grundstücks auch ohne eine formelle Registrierung geltend zu machen. Diese Schutzvorschrift wurde inzwischen in das Gesetz über die Miete von Grundstücken und Gebäuden integriert und findet sich dort in Art 10. Darüber hinaus wurde auch der Schutz von Mietern von Wohnhäusern erweitert: Art 31 bestimmt, dass ein Mieter sein Nutzungsrecht gegenüber einem neuen Eigentümer des Hauses allein durch den Besitz der Immobilie geltend machen kann – eine formelle Registrierung ist nicht erforderlich¹⁵⁴.

Ein weiteres Problem der mietrechtlichen Bestimmungen im japanischen Zivilgesetzbuch betrifft die Verlängerung von Mietverträgen. Das Zivilgesetzbuch selbst enthält hierzu keine ausdrücklichen Regelungen. Allerdings wurde die Freiheit des Vermieters, eine Verlängerung des Mietverhältnisses abzulehnen, durch Sondergesetze sowie durch richterliche Rechtsprechung eingeschränkt¹⁵⁵.

Nach Art 26 des Gesetz über die Miete von Grundstücken und Gebäuden wird ein Mietvertrag für ein Gebäude automatisch verlängert, sofern eine der Vertragsparteien nicht zwischen sechs Monaten und einem Jahr vor Vertragsende schriftlich erklärt, dass eine Verlängerung nicht gewünscht ist oder nur unter geänderten Bedingungen erfolgen soll. Ohne eine solche Mitteilung läuft der Vertrag unter den bisherigen Konditionen weiter¹⁵⁶.

¹⁵⁴ Oda, Japanese Law⁴ (2021), 185.

¹⁵⁵ Oda, Japanese Law⁴ (2021), 185.

¹⁵⁶ Shakuchi Shakuya Hō Gesetz Nr. 90 von 1991 idF Gesetz Nr. 53 von 2023, japaneselawtranslation.co.jp (07.02.2025).

Eine Kündigung oder Beendigung eines Gebäudemietvertrags durch den Vermieter gemäß Art 26 Gesetz über die Miete von Grundstücken und Gebäuden ist nur zulässig, wenn hierfür berechnigte Gründe vorliegen. Bei der Beurteilung dieser Gründe sind insbesondere folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Das Interesse des Vermieters und Mieters an der Nutzung des Gebäudes (einschließlich eines möglichen Untermieters).
- Die bisherige Vertragsgeschichte und die Dauer des Mietverhältnisses.
- Der bisherige und aktuelle Zustand der Gebäudenutzung sowie die Art und Weise, wie das Gebäude tatsächlich genutzt wird.
- Der bauliche Zustand des Gebäudes zum Zeitpunkt der Kündigung.
- Etwaige finanzielle Angebote des Vermieters, die dem Mieter als Entschädigung für den Auszug unterbreitet wurden¹⁵⁷.

Art 38 regelt die Bedingungen für befristete Mietverträge, die nicht automatisch verlängert werden. Damit ein solcher Vertrag wirksam ist, muss er schriftlich in notarieller Form oder in elektronischer Form abgeschlossen werden. Zudem ist der Vermieter verpflichtet, den Mieter vorab schriftlich darüber zu informieren, dass das Mietverhältnis nach Ablauf der Frist endet. Unterbleibt diese Mitteilung, ist die Vereinbarung zur Nichtverlängerung nichtig. Bei Verträgen mit einer Laufzeit von mindestens einem Jahr muss der Vermieter den Mieter spätestens sechs Monate vor Vertragsende über die Beendigung informieren. Versäumt er dies, kann die Kündigung erst sechs Monate nach einer verspäteten Mitteilung wirksam werden¹⁵⁸.

Zusammenfassend zeigt sich, dass das japanische Mietrecht durch zahlreiche gesetzliche Regelungen und richterliche Entscheidungen stark auf den Schutz der Mieter ausgerichtet ist. Insbesondere die automatische Verlängerung von Mietverträgen und die hohen Anforderungen an eine Kündigung durch den Vermieter stellen wesentliche Faktoren dar, die Investoren berücksichtigen müssen. Gleichzeitig bietet die Möglichkeit befristeter

¹⁵⁷ Shakuchi Shakuya Hō Gesetz Nr. 90 von 1991 idF Gesetz Nr. 53 von 2023, japaneselawtranslation.co.jp (07.02.2025).

¹⁵⁸ Shakuchi Shakuya Hō Gesetz Nr. 90 von 1991 idF Gesetz Nr. 53 von 2023, japaneselawtranslation.co.jp (07.02.2025).

Mietverträge eine Alternative, um langfristige Bindungen zu vermeiden, erfordert jedoch eine formgerechte und frühzeitige Kommunikation mit dem Mieter.

ii. Mietzinsbeschränkungen und Mietzinsentwicklung

Die Regelung zur Mietminderung ist im japanischen Zivilgesetzbuch verankert. Art 611, der unter der Rubrik „Mietminderung aufgrund teilweisen Verlusts der Mietsache“ geführt wird, sieht eine verhältnismäßige Herabsetzung der Miete vor, wenn die Nutzung oder der wirtschaftliche Nutzen eines Teils der Mietsache aufgrund eines Verlusts oder anderer nicht vom Mieter zu vertretende Umstände eingeschränkt oder gänzlich unmöglich wird¹⁵⁹.

Gemäß Art 32 Gesetz über die Miete von Grundstücken und Gebäuden kann die Miete gesetzlich nur dann vom Vermieter erhöht bzw. vom Mieter gesenkt werden, wenn:

- Steuern oder Abgaben im Zusammenhang mit dem Gebäude sich verändert haben
- Wenn sich der Wert der Immobilie verändert hat
- Sonstigen Änderungen in der Wirtschaft sich
- Wenn im Vergleich die Miete ähnlicher Gebäude höher oder niedriger ist

Besteht jedoch eine besondere vertragliche Vereinbarung, die eine Anpassung der Miete für einen bestimmten Zeitraum ausschließt, hat diese Vorrang vor den genannten Anpassungsgründen¹⁶⁰.

¹⁵⁹ Minpō Gesetz Nr. 89 von 1896 idF Gesetz Nr. 37 von 2021, japaneselawtranslation.co.jp (20.01.2025).

¹⁶⁰ Shakuchi Shakuya Hō Gesetz Nr. 90 von 1991 idF Gesetz Nr. 53 von 2023, japaneselawtranslation.co.jp (07.02.2025).

Folgende Grafik stellt die Mietpreisentwicklung in drei wichtigen Ballungszentren dar.

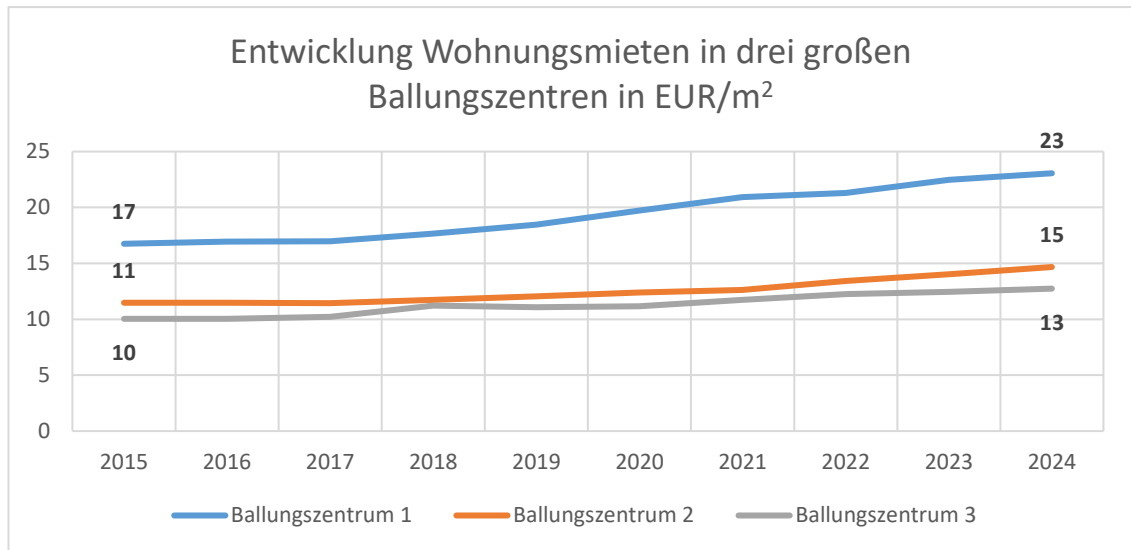


Abbildung 4: Entwicklung Wohnungsmieten in Ballungszentren in EUR/m² ¹⁶¹

[BZ1: Tokio, Kanagawa, Saitama, Chiba; BZ2: Osaka, Hyogo; BZ3: Aichi]
(Umrechnung 1 EUR = 0,0064 JPY)

Laut Daten von Tokyo Kantei sind die Mietpreise für Wohnimmobilien in den letzten zehn Jahren kontinuierlich gestiegen. Während insbesondere Neubauten diesen Anstieg vorantreiben, sind auch die Mieten für Bestandsimmobilien gestiegen. Üblicherweise sind Mietzinserhöhungen bei Vertragsverlängerungen schwer durchzusetzen, da Mieter auf alternative, günstigere Wohnmöglichkeiten ausweichen können. In den letzten Jahren hat sich jedoch die Wohnraumerschwinglichkeit aufgrund steigender Preise erheblich verschlechtert, sodass Mieter oft keine andere Wahl haben, als ihren Mietvertrag zu verlängern und höhere Mieten für ihre aktuelle Wohnung zu akzeptieren. Zudem ist zu beobachten, dass Wohnraumieten eine höhere Stabilität aufweisen als Büromieten. Während der globalen Finanzkrise haben sie sich als widerstandsfähiger gegenüber wirtschaftlichen Unsicherheiten erwiesen, was sich während der COVID-19-Pandemie erneut bestätigte: Während die Mieten für Wohnimmobilien weiter stiegen, fielen die Büromieten aufgrund zunehmender Leerstände. Daten der Association for Real Estate Securitization zeigen, dass die Belegungsraten von Wohnimmobilien in Tokyo, in den

¹⁶¹ Tokyo Kantei, Pressemitteilung Jahresausgabe zu Mietpreisen für Eigentumswohnungen, kantei.ne.jp/report/T2024.pdf (11.02.2025).

letzten zehn Jahren konstant bei über 90 % lagen. Während der Pandemie sank die Belegungsrate, insbesondere in den zentralen Bezirken Tokios, doch inzwischen haben sich die Werte fast wieder auf das Niveau vor der Pandemie erholt. Diese Entwicklung entspricht den beobachteten Migrationsbewegungen in diesem Zeitraum: Während die 23 Bezirke Tokios im Jahr 2021 eine Nettoabwanderung verzeichneten, kehrte sich dieser Trend im Jahr 2022 wieder in eine Nettozuwanderung um¹⁶².

b. Veräußerung

Der Kauf- oder Verkaufspreis einer Immobilie kann vom ermittelten Verkehrswert abweichen. In der Praxis ergibt sich dieser Preis aus der individuellen Wertvorstellung der Verkäuferin oder des Verkäufers sowie der Käuferin oder des Käufers. Während die Verkäuferseite in der Regel bestrebt ist, einen möglichst hohen Preis zu erzielen, versucht die Käuferseite, den Preis so niedrig wie möglich zu halten. In bestimmten Fällen, insbesondere bei sogenannten Liebhaberpreisen, kann der tatsächlich erzielte Preis erheblich vom objektiv bestimmten Verkehrswert abweichen¹⁶³.

Im Folgenden soll die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise dargestellt werden.

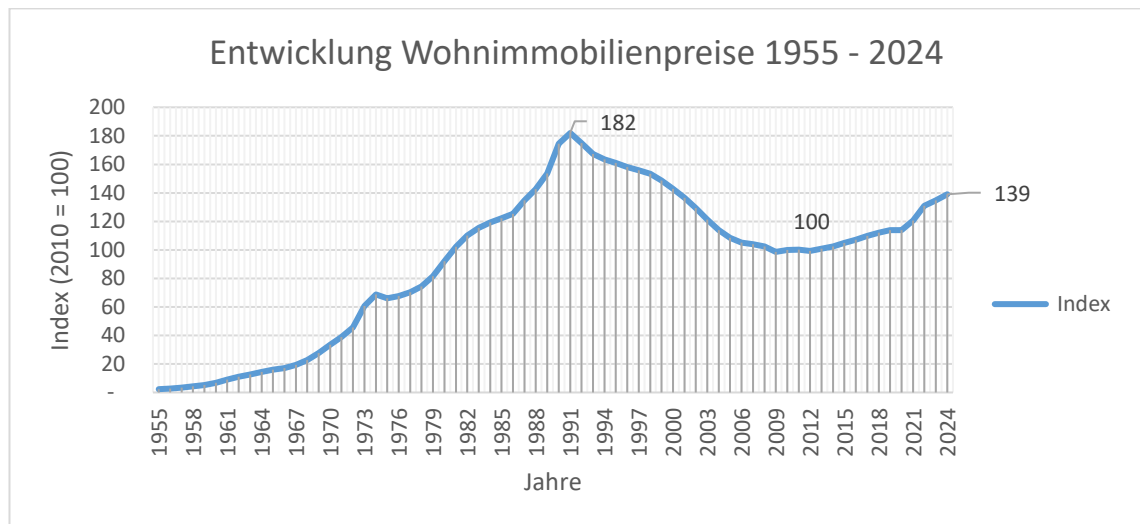


Abbildung 5: Entwicklung Wohnimmobilienpreise 1955 – 2024¹⁶⁴

¹⁶² CBRE Research, Japan rental housing: Solid investment fundamentals despite an ageing population, Report July 2023 (2023), 23.

¹⁶³ Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017), 3.

¹⁶⁴ Federal Reserve Bank of St. Louis, Residential Property Prices for Japan, fred.stlouisfed.org/series/QJPN628BIS (11.02.2025).

In den letzten 20 Jahren zeigt der Index zunächst eine Phase der Abwertung, in der er von 108 im Jahr 2005 auf 99 im Jahr 2009 fiel, also unter den Basisindex von 100. Zwischen 2010 und 2015 blieb der Wert weitgehend stabil, bevor ab 2016 ein kontinuierlicher Anstieg einsetzte. Besonders auffällig ist der sprunghafte Anstieg von 121 im Jahr 2021 auf 131 im Jahr 2022, was eine deutliche Preissteigerung in diesem Zeitraum signalisiert. Mit einem weiteren Anstieg auf 139 im Jahr 2024 setzt sich dieser Trend fort, was auf eine anhaltende positive Entwicklung in den letzten Jahren hinweist.

Aufgrund der positiven Entwicklung in den vergangenen Jahren und der anhaltenden Aufwärtsbewegung könnte auch in Zukunft von einer weiteren Wertsteigerung ausgegangen werden. Dabei ist jedoch Vorsicht geboten, da externe Faktoren wie wirtschaftliche, politische oder regulatorische Einflüsse die Entwicklung maßgeblich beeinflussen können.

Eine Studie des Internationalen Währungsfonds (IMF)¹⁶⁵ analysiert detailliert die Entwicklungen auf dem japanischen Immobilienmarkt. Sie bestätigt einen engen Zusammenhang zwischen der demografischen Alterung, dem Bevölkerungsrückgang und den Veränderungen im Immobiliensektor. Die Untersuchung zeigt, dass Immobilienpreise in Regionen mit sinkender Bevölkerung tendenziell schneller fallen als sie in Gebieten mit Bevölkerungswachstum steigen. Dies ist auf die Beständigkeit von Gebäuden zurückzuführen: Einmal errichtete Häuser werden selten abgerissen, sodass das Angebot an Immobilien hoch bleibt, unabhängig von der Nachfrage. Im Gegensatz dazu führt ein Bevölkerungszuwachs in der Regel zu verstärkter Bautätigkeit, jedoch nicht zwangsläufig zu einer Wertsteigerung bestehender Immobilien, da neu Zugezogene in Japan bevorzugt Neubauten wählen. Zudem verdeutlicht die Studie die anhaltenden Migrationsströme innerhalb Japans, die sich zunehmend auf große Ballungsräume wie Tokio, Osaka, Nagoya und Fukuoka konzentrieren, während zahlreiche Präfekturen und

¹⁶⁵ Hashimoto/Hong/Zhang, IMF Working Paper: Demographics and the Housing Market: Japan's Disappearing Cities (2020), imf.org/-/media/Files/Publications/WP/2020/English/wpica2020200-print-pdf.ashx (12.02.2025).

Gemeinden außerhalb dieser Zentren mit starkem Bevölkerungsrückgang konfrontiert sind¹⁶⁶.

Diese ungleichmäßige Entwicklung stellt ein erhebliches Risiko für ländliche Regionen dar, die nicht nur unter einem anhaltenden Bevölkerungsrückgang infolge niedriger Geburtenraten leiden, sondern auch eine verstärkte Abwanderung insbesondere junger und qualifizierter Arbeitskräfte verzeichnen. In diesen Gebieten ist das Risiko eines erheblichen Preisverfalls bei Immobilien besonders ausgeprägt. Da Wohneigentum einen wesentlichen Bestandteil des Nettovermögens japanischer Haushalte bildet, könnte dieser Wertverlust die verbliebenen Eigentümer finanziell stark belasten und zu einer spürbaren Vermögensminderung führen¹⁶⁷.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Anstieg der Immobilienpreise langfristig nicht als nachhaltig betrachtet werden kann. Die Basis jeder Preisbildung ist eine stabile Nachfrage, doch die demografischen Prognosen für Japan lassen hier wenig Optimismus zu. Die fortschreitende Alterung und der Rückgang der Bevölkerung haben sich durch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie weiter beschleunigt, ohne dass eine Umkehr dieses Trends erkennbar wäre. Eine signifikante Veränderung könnte nur durch eine groß angelegte Immigration herbeigeführt werden, doch ein derartiger Wandel ist derzeit nicht absehbar¹⁶⁸.

¹⁶⁶ *Signer in Budliger, Demografie, Immobilien, Wohnen (2022), 158.*

¹⁶⁷ *Signer in Budliger, Demografie, Immobilien, Wohnen (2022), 158.*

¹⁶⁸ *Signer in Budliger, Demografie, Immobilien, Wohnen (2022), 159.*

5. Rahmenbedingungen für österreichische Privatinvestoren

a. Rahmenbedingungen Österreich

In diesem Abschnitt werden die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aus österreichischer Perspektive für österreichische Privatinvestoren erläutert. Ein zentraler Aspekt ist die steuerliche Behandlung solcher Investitionen, insbesondere die Frage, wo und in welcher Form Steuern anfallen. Da eine erfolgreiche Investition idealerweise einen Gewinn erwirtschaftet, ist es essenziell zu klären, welche steuerlichen Verpflichtungen sowohl in Österreich als auch in Japan bestehen.

i. Einkommenssteuer

Im Folgenden werden die Regelungen zu Einkommensteuer thematisiert.

Nach § 1 Abs 2 EStG besteht für natürliche Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt oder Wohnsitz in Österreich haben eine unbeschränkte Steuerpflicht¹⁶⁹.

Beschränkt steuerpflichtig sind natürliche Personen, die weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt im Inland haben. Für sie sind nur Einkünfte gemäß § 98 EStG steuerbar¹⁷⁰.

Die unbeschränkte Einkommensteuerpflicht umfasst sämtliche in- und ausländischen Einkünfte und erstreckt sich somit auf das Welteinkommen einer natürlichen Person. Sie beginnt entweder mit der Geburt oder der Begründung eines Wohnsitzes bzw. des gewöhnlichen Aufenthalts im Inland und endet mit dem Tod oder der Aufgabe des Wohnsitzes bzw. des gewöhnlichen Aufenthalts im Inland¹⁷¹.

Ein Wohnsitz im steuerrechtlichen Sinne besteht an dem Ort, an dem eine Person über eine Wohnung verfügt und die Umstände darauf hindeuten, dass sie diese beibehalten und

¹⁶⁹ Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988) BGBl. 400/1988 idF BGBl I 144/2024.

¹⁷⁰ Kirchmayr/Bodis/Hammerl in Doralt/Ruppe, Steuerrecht Band I¹² (2019), RZ. 30.

¹⁷¹ JKU Tax, Steuerrecht (2016), 75.

nutzen wird. Das Abgabenrecht (§26 Abs 1 BAO) orientiert sich dabei an objektiven Gegebenheiten – es müssen äußerlich erkennbare Umstände vorliegen, die auf eine dauerhafte Nutzung schließen lassen. Eine bloße subjektive Absicht reicht für die Begründung eines Wohnsitzes hingegen nicht aus¹⁷².

Der gewöhnliche Aufenthalt im Sinne der Abgabenvorschriften liegt dort, wo sich eine Person unter Umständen aufhält, die darauf schließen lassen, dass ihr Verweilen an diesem Ort oder in diesem Land nicht nur vorübergehend ist. Ein tatsächlicher Aufenthalt im Inland von mehr als sechs Monaten führt in jedem Fall zur unbeschränkten Steuerpflicht. Kurzfristige Urlaube, Geschäftsreisen oder ähnliche Unterbrechungen hemmen jedoch den Fristablauf nicht. In solchen Fällen erstreckt sich die Abgabepflicht auch rückwirkend auf die ersten sechs Monate. Während eine Person nach dieser Definition mehrere Wohnsitze haben kann, ist es steuerrechtlich jedoch nur möglich, einen gewöhnlichen Aufenthalt zu begründen¹⁷³.

Im Rahmen dieser Arbeit wird der Fokus auf österreichische Privatinvestoren gelegt, die gemäß diesen Regelungen in Österreich unbeschränkt steuerpflichtig sind.

Im Folgenden werden die steuerlichen Rahmenbedingungen für die Verwertung von Immobilien durch Vermietung und Verkauf näher erläutert.

Die Ertragsteuer erfasst das Einkommen, welches als Gesamtbetrag der Einkünfte aus den sieben Einkunftsarten definiert ist. Dieser Betrag ergibt sich nach Verrechnung mit Verlusten innerhalb der einzelnen Einkunftsarten sowie nach Abzug von Sonderausgaben, Freibeträgen und – bei natürlichen Personen – außergewöhnlichen Belastungen¹⁷⁴.

Die sieben Einkunftsarten sind:

1. Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft
2. Einkünfte aus selbstständiger Arbeit

¹⁷² Kirchmayr/Bodis/Hammerl in Doralt/Ruppe, Steuerrecht Band I¹² (2019), RZ. 31.

¹⁷³ Kirchmayr/Bodis/Hammerl in Doralt/Ruppe, Steuerrecht Band I¹² (2019), RZ. 31.

¹⁷⁴ Perl, Steuerrecht für das Studium² (2021), 31.

3. Einkünfte aus Gewerbebetrieb
4. Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit
5. Einkünfte aus Kapitalvermögen
6. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
7. Sonstige Einkünfte im Sinne des § 29 EStG

Die sieben Einkunftsarten sind weiter untergliedert und erfassen eine Vielzahl von Sachverhalten, die nach dem Willen des Gesetzgebers der Besteuerung unterliegen¹⁷⁵.

Im Folgenden wird die Einkunftsart „**6. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung**“ detaillierter erläutert.

Die Einkommensart der Vermietung und Verpachtung ist im § 28 EStG geregelt¹⁷⁶. Der Begriff „Vermietung und Verpachtung“ umfasst nicht nur zivilrechtliche Bestandverträge, sondern auch verschiedene Erträge, die aus der entgeltlichen Überlassung von Nutzungsrechten resultieren. Einkommensteuerrechtlich sind diese Einkünfte subsidiär einzuordnen, was bedeutet, dass sie nur dann steuerlich relevant sind, wenn keine Einkünfte aus einer betrieblichen Einkunftsart vorliegen¹⁷⁷.

Einkünfte aus unbeweglichen Vermögen also Immobilien und grundstücksgleichen Rechten sind im § 28 Abs 1 Z 1 geregelt. Unbewegliches Vermögen ist hier Grund und Boden allein oder im Zusammenhang mit einem Gebäude sowie Baurecht¹⁷⁸.

Zu den Einnahmen gehören: Mietentgelt, Mietzinsvorauszahlungen, Investitionen des Mieters (Zufluss bei Beendigung des Mietvertrages), Abstandszahlungen und Entgelt für die Einräumung von Dienstbarkeiten¹⁷⁹.

¹⁷⁵ Hilber, ABC der Steuern im Privat- und Unternehmensbereich⁹ (2015), 22.

¹⁷⁶ Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988) BGBl. 400/1988 idF BGBl I 144/2024.

¹⁷⁷ Kirchmayr/Bodis/Hammerl in Doralt/Ruppe, Steuerrecht Band I¹² (2019), RZ. 107.

¹⁷⁸ Kirchmayr/Bodis/Hammerl in Doralt/Ruppe, Steuerrecht Band I¹² (2019), RZ. 108.

¹⁷⁹ Hofer/Klinger, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis³ (2022), 190.

Zu den Werbungskosten gehören: Absetzung für Abnutzung, Erhaltungsaufwand und Herstellungsaufwand, Finanzierungskosten, Aufwandsersatz gem. §10 MRG, Finanzierungskosten, Rechtsberatungskosten, Beratungsaufwand, Kosten bei Leerstand, Aufwendungen des Eigentümers die nicht auf die Mieter weiterverrechnet werden können¹⁸⁰.

Die Besteuerung des Einkommens basiert auf der Summe aller Einkunftsarten unter Berücksichtigung des Verlustausgleichs. Je nach Einkunftsart kommen dabei unterschiedliche Berechnungsmethoden zur Anwendung. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zählen zu den außerbetrieblichen Einkunftsarten. Hierbei wird der Überschuss ermittelt, indem die Einnahmen um die abzugsfähigen Werbungskosten reduziert werden¹⁸¹.

Im Folgenden wird die Einkunftsart „**Sonstige Einkünfte im Sinne des § 29 EStG**“ im Zusammenhang mit der **privaten Grundstücksveräußerung** detaillierter erläutert.

Auch die Veräußerung von im Ausland gelegenen Immobilien durch eine in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Person unterliegt nach österreichischem Steuerrecht der Einkommensteuer und fällt – sofern die allgemeinen Voraussetzungen erfüllt sind – in den Anwendungsbereich der Immobilienertragsteuer (ImmoEST)¹⁸².

Die Veräußerung von privaten Grundstücken ist seit dem 01.04.2012 gem. 1. Stabilitätsgesetz 2012 steuerpflichtig. Davor waren sie nur als Spekulationsgeschäft steuerpflichtig, sprich wenn sie innerhalb von 10 Jahren nach Ankauf wieder veräußert wurden. Wurde die Immobilien nach Ablauf der 10 Jahre verkauft, dann war der Verkauf steuerfrei. Aus dieser Regelung resultiert eine unterschiedliche Behandlung von Alt- und Neugrundstücken¹⁸³.

Bei privaten Grundstücksveräußerungen handelt es sich um Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, die nicht Bestandteil von Betriebsvermögen sind. Sind sie jedoch

¹⁸⁰ Hofer/Klinger, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis³ (2022), 191.

¹⁸¹ Hilber, ABC der Steuern im Privat- und Unternehmensbereich⁹ (2015), 62f.

¹⁸² Gaedke/Huber-Wurzinger, Die Immobilienertragsteuer³ (2023), 28.

¹⁸³ Doralt, Steuerrecht 2021²² (2021), 17.

Bestandteil von Betriebsvermögen, dann werden sie nach den Grundsätzen der betrieblichen Einkünfte behandelt. Zum Begriff Grundstück gehören Grund und Boden, Gebäude und grundstücksgleiche Rechte¹⁸⁴.

Die bei einer privaten Grundstücksveräußerung entstehenden Einkünfte unterliegen einem besonderen Steuersatz in Höhe von **30%**. Es handelt sich hier um eine Abgeltungssteuer was dazu führt, dass sie damit im Rahmen der ESt abgegolten ist¹⁸⁵. Das bedeutet, dass sie auf die Steuerprogression der übrigen Einkünfte keine Auswirkung hat und somit eine sogenannte Endbesteuerungswirkung hat. Sie müssen daher nicht mehr in die Einkommenssteuererklärung aufgenommen werden¹⁸⁶. Es besteht jedoch die Möglichkeit eine Regelbesteuerung nach allgemeinem Tarif zu beantragen. Die Einkünfte ergeben sich aus dem Unterschiedsbetrag des Veräußerungserlöses und der Anschaffungskosten. Die Anschaffungskosten umfassen:

- Unmittelbare Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten wie GrESt, Maklergebühren, Vertragserrichtungskosten etc.
- Zuzüglich nachträglichen Herstellungsaufwand
- Zuzüglich nachträglicher Instandsetzungsaufwendungen¹⁸⁷

Die Ausnahmen der Besteuerung von Grundstücksveräußerungen, die Hauptwohnsitzbefreiung und Befreiung bei selbstergestelltem Gebäude¹⁸⁸ soll aufgrund fehlender Relevanz für diese Arbeit nicht näher betrachtet werden.

¹⁸⁴ Doralt, Steuerrecht 2021²² (2021), 17.

¹⁸⁵ Doralt, Steuerrecht 2021²² (2021), 18.

¹⁸⁶ Hilber, ABC der Steuern im Privat- und Unternehmensbereich⁹ (2015), 174.

¹⁸⁷ Doralt, Steuerrecht 2021²² (2021), 18.

¹⁸⁸ Doralt, Steuerrecht 2021²² (2021), 18f.

Zur Verdeutlichung und Einordnung der Vermietung und Verpachtung und ImmoEST (orange) folgt ein Schema zur Einkommenssteuerermittlung:

1. Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft	betriebliche Einkünfte	Ermittlung der Einkünfte
2. Einkünfte aus selbstständiger Arbeit		
3. Einkünfte aus Gewerbebetrieb	außerbetriebliche Einkünfte	
4. Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit		
5. Einkünfte aus Kapitalvermögen		
6. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung		
7. <i>Sonstige Einkünfte im Sinne des § 29 EStG</i>		
- Veranlagungsfreibetrag		
Gesamtbetrag der Einkünfte		
- Sonderausgaben		Ermittlung der ESt
- außergewöhnliche Belastungen		
- Sanierungsgewinne		
- Freibeträge		
Einkommen gem. § 2 Abs 2 EStG		
Anwendung des Tarifsteuer lt § 33 Abs 1 EStG		
EStG nach § 33 Abs 1 EStG		
- Alleinverdiener		
- Unterhaltsabsetzbetrag		
- Penderleuro		
- Verkehrsabsetzbetrag		
- Pensionsabsetzbetrag		
Einkommenssteuerschuld		
- Entrichtete Lohnsteuer		
<i>- Entrichtete KEST bzw. ImmoESt</i>		
veranlagte Est		
- Est-Vorauszahlungen		
ESt-Zahlungen bzw. Est-Gutschrift		

Abbildung 6: Darstellung Schema Einkommenssteuerermittlung¹⁸⁹

ii. Umsatzsteuer

Gemäß § 6 Abs. 1 Z 16 UStG unterliegt die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken zu Wohnzwecken in Österreich grundsätzlich der Umsatzsteuer¹⁹⁰. Da sich

¹⁸⁹ Hilber, ABC der Steuern im Privat- und Unternehmensbereich⁹ (2015), 61.

¹⁹⁰ Bundesgesetz über die Besteuerung der Umsätze (Umsatzsteuergesetz 1994 – UStG 1994) BGBl. 663/1994 idF BGBl I 144/2024.

die in dieser Arbeit betrachteten Immobilien jedoch nicht im Inland befinden und das österreichische Umsatzsteuergesetz (UStG) daher nicht anwendbar ist, wird dieses Thema aufgrund seiner fehlenden Relevanz nicht weiter behandelt.

iii. Doppelbesteuerung

Doppelbesteuerungsabkommen sind völkerrechtliche Verträge (Staatsverträge), die darauf abzielen, die Besteuerungsrechte zwischen Staaten klar abzugrenzen, um eine Doppelbesteuerung zu reduzieren oder gänzlich zu vermeiden¹⁹¹.

Das Doppelbesteuerungsabkommen betrifft gemäß Art 1 Abs 1 Menschen, die in einem der Vertragsstaaten ansässig sind¹⁹².

In dieser Arbeit wird davon ausgegangen, dass der Anleger in Österreich ansässig ist. Art 23 des Doppelbesteuerungsabkommens mit Japan regelt, dass Einkünfte, die eine in Österreich ansässige Person in Japan erzielt und die dort besteuert werden dürfen, in Österreich von der Besteuerung ausgenommen sind. Eine Ausnahme besteht jedoch für Einkünfte, die unter Art 10 (Dividenden), Art 11 (Zinsen) und Art 20 (Stille Gesellschaft) fallen – in diesen Fällen kann Österreich die in Japan entrichtete Steuer auf die in Österreich zu zahlende Steuer anrechnen. Dabei darf die Anrechnungshöhe jedoch nicht den Steueranteil übersteigen, der auf die in Japan erzielten Einkünfte entfällt¹⁹³.

Gem Art 6 des Doppelbesteuerungsabkommens unterliegen **Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen** der Besteuerung in dem Vertragsstaat, in dem sich das Vermögen befindet, auch wenn die betreffende Person in einem anderen Vertragsstaat ansässig ist. Die Definition von „unbeweglichem Vermögen“ richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Staates, in dem sich das betreffende Vermögen befindet.

¹⁹¹ Kirchmayr/Hohenwarter in Doralt/Ruppe, Steuerrecht Band I¹² (2019), RZ. 1311.

¹⁹² Abkommen zwischen der Republik Österreich und Japan zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiete der Steuern vom Einkommen und zur Verhinderung der Steuerverkürzung und -Steuerungumgehung BGBl 127/1963 idF BGBl III 167/2018.

¹⁹³ Abkommen zwischen der Republik Österreich und Japan zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiete der Steuern vom Einkommen und zur Verhinderung der Steuerverkürzung und -Steuerungumgehung BGBl 127/1963 idF BGBl III 167/2018.

Dazu zählen in jedem Fall Zubehör zum Grundstück, Inventar von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, grundstücksgleiche Rechte, Nutzungsrechte sowie Vergütungen für die Ausbeutung natürlicher Ressourcen, darunter Mineralvorkommen, Wasserquellen und andere Bodenschätze. Nicht als unbewegliches Vermögen im Sinne dieser Regelung gelten hingegen Schiffe und Luftfahrzeuge¹⁹⁴.

iv. Ermittlung der anfallenden Steuer

Gemäß Art 26 des japanischen Einkommensteuergesetzes (Shotoku Zei Hō) zählen zu den Einkünften aus unbeweglichem Vermögen sämtliche Erträge, die aus der Vermietung oder Verpachtung von Immobilien oder grundstücksgleichen Rechten erzielt werden. Dazu gehören neben der klassischen Vermietung von Grundstücken und Gebäuden auch Einkünfte aus der Überlassung von Nutzungsrechten, wie beispielsweise Baurechte oder landwirtschaftliche Nutzungsrechte. Ebenso umfasst der Artikel Einkünfte aus der Vermietung von Schiffen oder Luftfahrzeugen, sofern diese nicht als betriebliche Einkünfte oder Kapitalgewinne klassifiziert werden¹⁹⁵.

Grundsätzlich unterliegen Nicht-Ansässige in Japan einer pauschalen Einkommensteuer von 20 % auf ihre brutto erzielten Einkünfte aus japanischer Quelle. Eine Ausnahme bilden jedoch Einkünfte aus japanischem Immobilienvermögen, die nach einem progressiven Steuersatz auf Basis des Nettoeinkommens besteuert werden¹⁹⁶.

¹⁹⁴ Abkommen zwischen der Republik Österreich und Japan zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiete der Steuern vom Einkommen und zur Verhinderung der Steuerverkürzung und -Steuerungumgehung BGBl 127/1963 idF BGBl III 167/2018.

¹⁹⁵ Shotoku Zei Hō Gesetz Nr. 33 von 1965 idF Gesetz Nr. 13 von 2009, japaneselawtranslation.co.jp (10.02.2025).

¹⁹⁶ KPMG Tax Corporation, Taxation in Japan 2023 (2023), 102.

Der progressive Steuersatz der Einkommenssteuer beträgt in Japan wie folgt:

steuerpflichtiges Einkommen [JPY]		Steuersatz	mögliche Abzüge [JPY]
von	bis		
-	1.950.000	5%	
1.950.000	3.300.000	10%	97.500
3.300.000	6.950.000	20%	427.500
6.950.000	9.000.000	23%	636.000
9.000.000	18.000.000	33%	1.536.000
18.000.000	40.000.000	40%	2.796.000
40.000.000		45%	4.796.000

Abbildung 7: Einkommenssteuer Japan in JPY¹⁹⁷

Zur besseren Vergleichbarkeit mit Österreich wurden die Beträge anhand eines Umrechnungsfaktors von 0,0064 JPY pro 1 EUR umgerechnet und die möglichen Abzüge vernachlässigt.

steuerpflichtiges Einkommen [JPY]		Steuersatz	mögliche Abzüge [JPY]
von	bis		
-	12.480	5%	-
12.480	21.120	10%	624
21.120	44.480	20%	2.736
44.480	57.600	23%	4.070
57.600	115.200	33%	9.830
115.200	256.000	40%	17.894
256.000	-	45%	30.694

Abbildung 8: Einkommenssteuer Japan in EUR (0,0064 JPY entspricht 1 EUR)¹⁹⁸

In Österreich beträgt der progressive Einkommenssteuersatz wie folgt:

steuerpflichtiges Einkommen [EUR]		Steuersatz
von	bis	
-	13.308	0%
13.308	21.617	20%
21.617	35.836	30%
35.836	69.166	40%
69.166	103.072	48%
103.072	1.000.000	50%
1.000.000		55%

Abbildung 9: Einkommenssteuer Österreich in EUR¹⁹⁹

¹⁹⁷ KPMG Tax Corporation, Taxation in Japan 2023 (2023), 97.

¹⁹⁸ KPMG Tax Corporation, Taxation in Japan 2023 (2023), 97.

¹⁹⁹ BMF, Steuertarif Jahr 2025, bmf.gv.at/themen/steuern/arbeitnehmerinnenveranlagung/steuertarif-steuerabsetzbetraege/steuertarif-steuerabsetzbetraege.html (10.05.2025).

Zur besseren Vergleichbarkeit wurde die fällige Steuer für Japan und Österreich in Schritten von 10.000 EUR berechnet und gegenübergestellt.

Einkommen [EUR]	Steuer Österreich [EUR]	Steuer Japan [EUR]
10.000	-	500
20.000	1.338	1.376
30.000	4.177	3.264
40.000	7.593	5.264
50.000	11.593	7.430
60.000	15.593	9.970
70.000	19.660	13.270
90.000	29.260	19.870
100.000	34.060	23.170

Abbildung 10: Vgl Summe Einkommenssteuer Österreich und Japan in EUR

Die folgende Tabelle stellt die berechneten Steuerbeträge für beide Länder übersichtlich dar, gegliedert nach Einkommen in Schritten von 10.000:

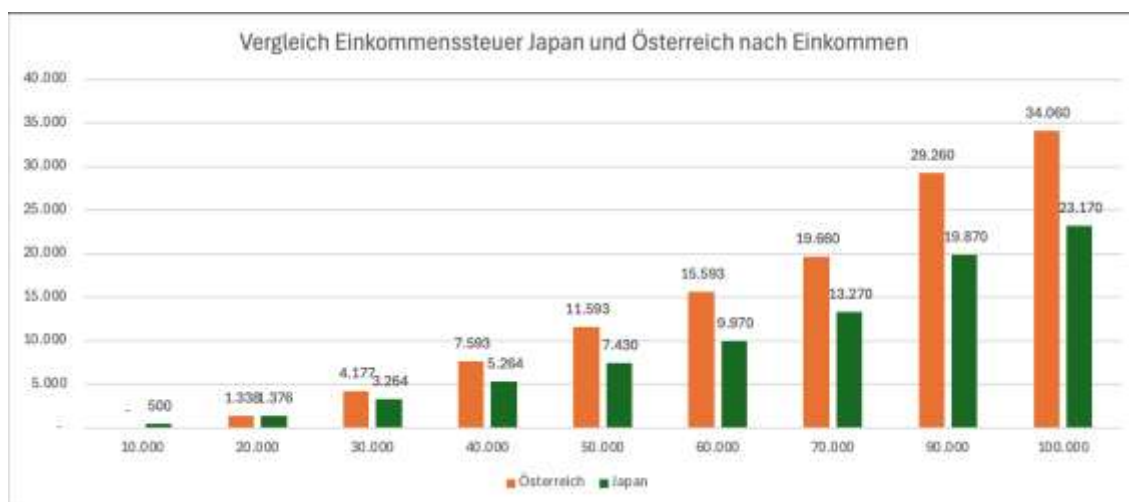


Abbildung 11: Tabelle Vgl Summe Einkommenssteuer Österreich und Japan in EUR

Die Tabellen verdeutlichen, dass Österreich ein stärker progressives Steuersystem hat, bei dem die Steuerbelastung mit steigendem Einkommen, insbesondere ab 60.000 EUR, überproportional ansteigt. In Japan verläuft die Steuerprogression flacher, wodurch mittlere Einkommen im Vergleich zu Österreich niedriger besteuert werden. Erst in den höchsten Einkommensstufen gleichen sich die Steuersätze an. Insgesamt zeigt sich, dass hohe Einkommen in Österreich deutlich stärker belastet werden, während Japan eine gleichmäßigere Steuerprogression aufweist.

Gemäß Art 13 des Doppelbesteuerungsabkommens dürfen **Gewinne aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen**, das sich in einem Vertragsstaat befindet, in eben diesem Staat besteuert werden, selbst wenn der Veräußerer in einem anderen Vertragsstaat ansässig ist. Diese Regelung knüpft an die Definition des unbeweglichen Vermögens in Art 6 an²⁰⁰.

Bei einer privaten Grundstücksveräußerung in Japan würde – wie bereits in Kapitel 3. b. iii. (6). „Steuern auf den Gewinn bei privater Veräußerung“ dargelegt – der anwendbare Steuersatz in Abhängigkeit von der Haltedauer entweder 30 % oder 15 % betragen. Eine Wohnsitzsteuer in Höhe von 9 % bzw. 5 % entfällt, da mangels steuerlicher Ansässigkeit in Japan keine Verpflichtung zur Entrichtung dieser Steuer besteht²⁰¹. Nicht-Ansässige sind in der Regel nicht zur Zahlung der Wohnsitzsteuer verpflichtet. Allerdings kann eine Steuerpflicht entstehen, wenn eine Eintragung im kommunalen Melderegister vorliegt²⁰². Wie in Kapitel 5. a. i. „Einkommensteuer“ dargelegt, unterliegt die private Veräußerung von Grundstücken in Österreich der Immobilienertragssteuer in Höhe von 30 %.

Insgesamt zeigt sich, dass Japan durch die gestaffelten Steuersätze eine gewisse Steuerentlastung für langfristige Immobilieninvestitionen bei der Vermietung von Immobilien bietet, während Österreich eine einheitliche und transparente Besteuerung anwendet. Die steuerliche Behandlung von Einkünften aus unbeweglichem Vermögen folgt dem Grundsatz, dass diese in dem Staat besteuert werden, in dem sich die Immobilie befindet. Dies gilt insbesondere für Mieteinnahmen, Verpachtungen sowie Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien. Durch diese Regelung wird eine klare Abgrenzung der Besteuerungsrechte zwischen den Vertragsstaaten geschaffen und eine Doppelbesteuerung vermieden.

Für Investoren bedeutet dies, dass Erträge aus der Vermietung oder Veräußerung von Immobilien in Japan primär dort steuerpflichtig sind, unabhängig vom Wohnsitz des

²⁰⁰ Abkommen zwischen der Republik Österreich und Japan zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiete der Steuern vom Einkommen und zur Verhinderung der Steuerverkürzung und -Steuerungsbekämpfung BGBl 127/1963 idF BGBl III 167/2018.

²⁰¹ KPMG Tax Corporation, Taxation in Japan 2023 (2023), 98.

²⁰² KPMG Tax Corporation, Taxation in Japan 2023 (2023), 102.

Eigentümers. Diese Bestimmung schafft Rechtssicherheit und ermöglicht es ausländischen Investoren, die steuerlichen Rahmenbedingungen im Vorfeld besser zu kalkulieren.

v. Wer darf Immobilien in Japan kaufen?

Ausländische Staatsbürger haben grundsätzlich das Recht, private Rechte wahrzunehmen, sofern dies nicht durch Gesetze, Verordnungen oder internationale Abkommen untersagt ist²⁰³.

Wie bereits im Kapitel „2.e.i. Die japanische Wirtschaft und ihre Entwicklung“ ermittelt, ist für Ausländer der Kauf für Immobilien in Japan uneingeschränkt möglich²⁰⁴.

Einige wirtschaftliche Transaktionen sind jedoch gem Gesetz über den Devisen- und Außenhandel (Gaikoku Kawase Oyobi Gaikoku Bōeki Hō) genehmigungspflichtig²⁰⁵. Hier werden unter anderem spezifische Kapitaltransaktionen geregelt. Gem Art 20 (i) zählt dazu auch der Erwerb von Immobilien im Inland durch Ausländer²⁰⁶.

Gem Art 21 Abs 1 des Gesetzes über den Devisen- und Außenhandel kann der Finanzminister eine Genehmigungspflicht für Kapitaltransaktionen sowohl für Inländer als auch für Ausländer festlegen. Dies kann eintreten wenn:

- Japan seine völkerrechtlichen Verpflichtungen nicht mehr erfüllen kann,
- die internationale Friedenssicherung beeinträchtigt wird, oder
- das Ziel dieses Gesetzes gefährdet wird²⁰⁷

In Art 21, Abs 2 sind weitere wirtschaftliche Kriterien aufgeführt, bei deren Vorliegen der Finanzminister eine Genehmigungspflicht für Kapitaltransaktionen anordnen kann.

²⁰³ Oda, Japanese Law⁴ (2021), 127.

²⁰⁴ Signer in Budliger, Demografie, Immobilien, Wohnen (2022), 157.

²⁰⁵ Oda, Japanese Law⁴ (2021), 127.

²⁰⁶ Gaikoku Kawase Oyobi Gaikoku Bōeki Hō Gesetz Nr. 228 von 1949 idF Gesetz Nr. 60 von 2019, japaneselawtranslation.co.jp (11.04.2025).

²⁰⁷ Gaikoku Kawase Oyobi Gaikoku Bōeki Hō Gesetz Nr. 228 von 1949 idF Gesetz Nr. 60 von 2019, japaneselawtranslation.co.jp (11.04.2025).

Eine solche Verpflichtung kann insbesondere dann erlassen werden, wenn die Kapitaltransaktion zu folgenden Auswirkungen führt:

- Beeinträchtigung der japanischen Zahlungsbilanz,
- starke Schwankungen des Yen-Wechselkurses, oder
- negative Auswirkungen auf den japanischen Finanz- und Kapitalmarkt durch massive Kapitalabflüsse²⁰⁸.

Ausländische Staatsbürger können grundsätzlich uneingeschränkt Immobilien in Japan erwerben, da das japanische Recht keine generellen Beschränkungen für den Immobilienkauf durch Ausländer vorsieht. Allerdings unterliegen bestimmte Kapitaltransaktionen, darunter auch der Erwerb von Immobilien, den Regelungen des Gesetzes über den Devisen- und Außenhandel.

Während es in anderen Bereichen, wie dem Erwerb von Anteilen an Energieversorgungsunternehmen durch ausländische Fonds, bereits zu Einschränkungen gekommen ist²⁰⁹, konnten keine vergleichbaren Maßnahmen für Immobilienkäufe festgestellt werden. Damit bleibt Japan für ausländische Immobilieninvestoren ein weitgehend offener Markt.

²⁰⁸ Gaikoku Kawase Oyobi Gaikoku Bōeki Hō Gesetz Nr. 228 von 1949 idF Gesetz Nr. 60 von 2019, japaneselawtranslation.co.jp (11.04.2025).

²⁰⁹ Oda, Japanese Law⁴ (2021), 128.

6. Chancen, Risiken und Herausforderungen für österreichische Privatinvestoren

a. Chancen Akiya

Trotz verschiedener wirtschaftlicher Faktoren entwickelte sich der Preistrend für japanische Wohnimmobilien während der Pandemie überraschenderweise positiv. Dabei bleibt der hohe Leerstand unübersehbar: Bereits 2018 lag die Quote unbewohnter Immobilien bei über 13 %, und mehr als 8 Millionen Häuser stehen leer oder wurden aufgegeben. Das Phänomen der sogenannten „Akiya“ wurde international breit diskutiert. Ein entscheidender Aspekt, der oft übersehen wird, ist die steuerliche Behandlung ungenutzter Wohnhäuser. In Japan sind die Grundsteuern für bebaute Grundstücke deutlich niedriger als für unbebaute Flächen, was dazu führt, dass viele Eigentümer ihre leerstehenden Häuser lieber verfallen lassen, anstatt sie abzureißen. Um diesem Trend entgegenzuwirken, haben zahlreiche Kommunen spezielle „Akiya“-Datenbanken eingerichtet, um potenzielle Käufer oder Mieter für diese Immobilien zu gewinnen. Einige Gemeinden bieten sogar finanzielle Unterstützung für Renovierungen an. Dennoch bleibt das Problem aufgrund des demografischen Wandels ungelöst: Ohne eine signifikante Trendwende könnte die Leerstandsquote innerhalb des nächsten Jahrzehnts auf über ein Drittel ansteigen²¹⁰.

Neben gewöhnlichen leerstehenden Gebäuden gibt es auch Fälle, in denen die Eigentumsverhältnisse unklar sind und selbst die Eigentümer nicht ermittelt werden können.

Immobilien, deren Eigentümer nicht unmittelbar aus Registern oder Grundbüchern ersichtlich ist oder nicht kontaktiert werden kann, werden als "Immobilien mit unbekanntem Eigentümer" bezeichnet. Dies kann sowohl für Gebäude als auch für Grundstücke gelten. Die Gründe für unbekannte Eigentumsverhältnisse sind vielfältig. Oft sind veraltete Registereinträge, unauffindbare Eigentümer nach einem Umzug oder mehrere Erben ohne aktualisierte Besitzübertragung dafür verantwortlich. Auch

²¹⁰ Signer in Budliger, Demografie, Immobilien, Wohnen (2022), 158.

gemeinschaftlich genutztes Land kann betroffen sein, wenn nicht alle Miteigentümer im Grundbuch eingetragen sind. Dieses Problem besteht seit Langem, wurde aber besonders in Zeiten von Agrarreformen, Flurbereinigungs- und Stadtentwicklungsprojekten sichtbar. Nach der Großen ostjapanischen Erdbebenkatastrophe von 2011 stellte es eine erhebliche Hürde für Wiederaufbauprojekte dar. Seit dem Platzen der Bubble Economy in den 1990er Jahren hat sich das Problem verschärft. Da ungenutzte Immobilien mit hohen Verwaltungs- und Instandhaltungskosten verbunden sind, werden sie zunehmend als "negative Immobilien" betrachtet. Laut der Masuda Working Group entspricht die Gesamtfläche dieser unklaren Grundstücke in Japan mittlerweile der Größe der Insel Kyūshū²¹¹.

Die Existenz von Immobilien mit unbekanntem Eigentümer stellt erhebliche Herausforderungen dar, insbesondere im Rahmen öffentlicher Bauprojekte. Das Enteignungsgesetz (Tochi Shūyōhō) ermöglicht zwar die Übertragung von Grundstücken für öffentliche Zwecke, doch bei Immobilien mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen gestaltet sich dieser Prozess schwierig. Besonders bei kleineren Projekten kann das Gesetz oft nicht angewendet werden, sodass unklare Eigentumsverhältnisse den Fortschritt blockieren²¹².

Es stellt sich nun die Frage, ob leerstehende Gebäude ein attraktives Investitionspotenzial für ausländische Investoren bieten.

Japans sinkende und alternde Bevölkerung führt zu einem Überangebot an Wohnraum, insbesondere in ländlichen Regionen. Laut dem Ministerium für Infrastruktur, Land und Verkehr sind derzeit fast 13 % des Wohnraumes in Japan unbewohnt. Diese leerstehenden Häuser, werden zu geringen Preisen oder teilweise sogar kostenlos abgegeben. Prognosen zufolge wird die Anzahl dieser leerstehenden Immobilien in den kommenden 15 Jahren auf 21,7 Millionen steigen, was etwa ein Drittel des gesamten Wohnbestands in Japan ausmachen würde. Dieses Phänomen betrifft das gesamte Land, tritt jedoch besonders

²¹¹ Iwasaki in Asami/Higano/Fukui, *Frontiers of Real Estate in Japan* (2021), 9f.

²¹² Iwasaki in Asami/Higano/Fukui, *Frontiers of Real Estate in Japan* (2021), 10.

stark in ländlichen Gebieten auf, wo der Bevölkerungsrückgang noch ausgeprägter ist als in den urbanen Zentren²¹³.

Für ausländische Käufer, die einen Ortswechsel anstreben, bieten Akiya-Häuser die Möglichkeit, kostengünstig Wohneigentum im Ausland zu erwerben. Einige Investoren nutzen diese leerstehenden Immobilien sogar gezielt, um durch kurzfristige Vermietungen wirtschaftlichen Gewinn zu erzielen²¹⁴.

Es ist allgemein bekannt, dass der Preis eines Hauses je nach Art der Immobilie, Größe und Lage stark variieren kann, doch konkrete Durchschnittswerte werden selten genannt. Laut einer Studie der Housing Finance Support Organization, liegen die durchschnittlichen Kaufpreise in Japan bei (Umrechnung: 1 JPY = 0,0063951 EUR):

- Individuell geplante Einfamilienhäuser mit Grundstück: 49.034.000 JPY entsprechen etwa 313.577 EUR.
- Neue Einfamilienhäuser: 36.032.000 JPY entsprechen etwa 230.428 EUR.
- Neue Eigentumswohnungen: 52.450.000 JPY entsprechen etwa 335.423 EUR.
- Gebrauchte Einfamilienhäuser: 25.356.000 JPY entsprechen etwa 162.154 EUR.
- Gebrauchte Eigentumswohnungen: 30.371.000 JPY entsprechen etwa 194.226 EUR.

Diese Zahlen verdeutlichen die erheblichen Preisunterschiede zwischen Neubauten und Bestandsimmobilien sowie zwischen Einfamilienhäusern und Wohnungen²¹⁵.

Wie bereits erwähnt, werden leerstehende Häuser in Japan zu geringen Preisen oder teilweise sogar kostenlos angeboten, da die Eigentümer oft versuchen, die mit dem Besitz verbundenen Instandhaltungs- und Steuerlasten zu vermeiden²¹⁶.

²¹³ International Monetary Fund, Japan: Selected Issues (2020), 6.

²¹⁴ Business Insider, Why Japan has more than 8 million cheap abandoned houses that people are renovating into dream homes (2024), businessinsider.com/japan-abandoned-houses-renovations-dream-homes-akiya-2024-1 (08.02.2025).

²¹⁵ Japan Institute of Life Insurance, Wie hoch ist der durchschnittliche Kaufpreis eines Hauses und die Höhe der Hypothekenrückzahlung?, jili.or.jp/lifeplan/lifeevent/714.html (08.02.2025).

²¹⁶ International Monetary Fund, Japan: Selected Issues (2020), 6.

Die hohe und weiter steigende Zahl leerstehender Immobilien in Japan bietet ausländischen Investoren eine einzigartige Gelegenheit, Wohneigentum günstig zu erwerben. Aufgrund steuerlicher Anreize lassen viele Eigentümer ihre leerstehenden Häuser ungenutzt, was Gemeinden dazu veranlasst hat, spezielle Akiya-Datenbanken und Förderprogramme zur Wiederbelebung dieser Immobilien einzuführen.

Für Investoren ergeben sich dadurch mehrere Chancen: Der günstige Erwerb von Akyias ermöglicht niedrige Einstiegskosten. Besonders in ländlichen Gebieten, wo der Bevölkerungsrückgang anhält, könnten strategische Investitionen zur Kurzzeitvermietung wirtschaftlich interessant sein.

b. Risiken und Herausforderungen

i. Sanierung und Wiederaufbau von Eigentumswohnungen

Gem dem Einstimmigkeitsprinzip für gemeinschaftliches Eigentum im japanischen Zivilgesetzbuch standen die Regelungen zur Rekonstruktion von Eigentumswohnungen und dem Verkauf von Grundstücken lange Zeit im Widerspruch zur rechtlichen Praxis. Das Grundstück von Eigentumswohnungen gehört mehreren Eigentümern gemeinsam, während die Wohneinheiten individuelle Rechte darstellen, die eine komplexe Entscheidungsfindung zwischen den einzelnen Eigentümern erfordern. Im Gegensatz dazu sind Einfamilienhäuser und Mietwohnungen mit einem einzigen Eigentümer leichter instand zu halten, zu renovieren oder abzureißen, da diese Maßnahmen allein vom jeweiligen Eigentümer bestimmt werden²¹⁷.

Früher wurden Eigentumswohnungen rechtlich als gemeinschaftliches Eigentum betrachtet, was bedeutete, dass ein Wiederaufbau ohne einstimmige Zustimmung aller Eigentümer nicht möglich war. Durch das Gesetz über Wohnungseigentum (Kubun Shoyūhō) sowie das Gesetz zur Erleichterung des Wiederaufbaus von Eigentumswohnungen (Manshon no Tatekae no Enkatsuka-tō ni Kansuru Hōritsu) ist heute eine Mehrheit von 80 % der Eigentümerstimmen erforderlich, um einen Wiederaufbau oder Verkauf zu beschließen. In der Praxis ist es jedoch äußerst schwierig, diese Mehrheit zu erreichen. Selbst bei baufälligen oder erdbebengefährdeten Gebäuden

²¹⁷ Fukui in Asami/Higano/Fukui, *Frontiers of Real Estate in Japan* (2021), 57.

kommt es nur selten zu einer Rekonstruktion oder einem Abriss. Viele Eigentumswohnungen verbleiben trotz massiver baulicher Mängel in schlechtem Zustand, da sich die Eigentümer nicht auf eine gemeinsame Lösung einigen können. Erfolgreiche Beispiele für Wiederaufbauprojekte sind äußerst selten, was in der Immobilienbranche und unter Fachleuten intensiv diskutiert wird²¹⁸.

Im Gegensatz zu den aufgezeigten Herausforderungen bei Eigentumswohnungen, insbesondere der erschwerten Entscheidungsfindung für Sanierung oder Abriss, bieten Einfamilienhäuser oder Grundstücke eine flexiblere und risikoärmere Investitionsmöglichkeit. Da hier allein der Eigentümer über Maßnahmen entscheiden kann, sind langfristige Wertsteigerungen und Anpassungen leichter realisierbar.

ii. Technische Mängel

In Japan besteht eine starke Präferenz für Neubauten, da das Land regelmäßig von Erdbeben betroffen ist und die baulichen Standards zur Erdbebensicherheit in den letzten Jahrzehnten mehrfach überarbeitet wurden. Dennoch gibt es zahlreiche Bestandsgebäude, insbesondere Eigentumswohnungen in Großstädten wie Tokio und Osaka, die den heutigen Vorschriften nicht mehr entsprechen. Viele dieser Gebäude stammen aus der Zeit des rapiden wirtschaftlichen Wachstums in den 1960er und 1970er Jahren und wurden bislang nicht saniert oder ersetzt²¹⁹. Strengere Vorgaben zur Erdbebensicherheit wurden erst mit der Baugesetznovelle von 1981 eingeführt²²⁰.

Nach dem Kauf eines zuvor verlassenen Gebäudes müssen potenzielle Folgeprobleme berücksichtigt werden, die sich aus dessen vorherigem Zustand ergeben. Solche Immobilien waren möglicherweise vernachlässigt, was nicht nur das Stadtbild beeinträchtigen, sondern auch das Risiko von Gebäudeeinstürzen oder Brandstiftung erhöhen kann. Zudem könnten sie hygienische Mängel aufweisen, etwa durch illegale

²¹⁸ Fukui in Asami/Higano/Fukui, *Frontiers of Real Estate in Japan* (2021), 57f.

²¹⁹ Higano in Asami/Higano/Fukui, *Frontiers of Real Estate in Japan* (2021), 116f.

²²⁰ Business Insider, *Why Japan has more than 8 million cheap abandoned houses that people are renovating into dream homes* (2024), [businessinsider.com/japan-abandoned-houses-renovations-dream-homes-akiya-2024-1](https://www.businessinsider.com/japan-abandoned-houses-renovations-dream-homes-akiya-2024-1) (08.02.2025).

Müllentsorgung oder Schädlingsbefall. In dicht besiedelten Wohngebieten ist zudem zu bedenken, dass der frühere Leerstand möglicherweise Kriminalität begünstigt hat und das soziale Umfeld beeinflussen könnte²²¹.

Flutrisiken werden von potenziellen Käufern oft unterschätzt, während aktuelle Eigentümer sich dieser Gefahr in der Regel bewusster sind. Dies kann dazu führen, dass Immobilien in gefährdeten Gebieten häufiger von Verkäufern angeboten werden, da sie das Risiko realistischer einschätzen als mögliche Käufer²²².

Die technischen Mängel vieler Bestandsgebäude in Japan stellen sowohl für Käufer als auch für die Stadtentwicklung eine Herausforderung dar. Vor allem ältere Immobilien, die nicht den heutigen Erdbebensicherheitsstandards entsprechen, bergen ein erhöhtes Risiko und erfordern Sanierungen.

iii. Währungsschwankungen

Ein erhebliches Risiko ergibt sich aus der Wechselkursentwicklung zwischen dem japanischen Yen und dem Euro. So hätte man Anfang 2015 für eine Mieteinnahme von 67.750 JPY noch etwa 500 EUR erhalten. Aufgrund der fortschreitenden Yen-Stärkung würde diese Summe Anfang 2025 jedoch nur noch rund 420 EUR betragen.

²²¹ Kanayama/Sadayuki, Journal of The Japanese and International Economies 62 (2021), What types of houses remain vacant? Evidence from a municipality in Tokyo, Japan, 1.

²²² Kanayama/Sadayuki, Journal of The Japanese and International Economies 62 (2021), What types of houses remain vacant? Evidence from a municipality in Tokyo, Japan, 10.

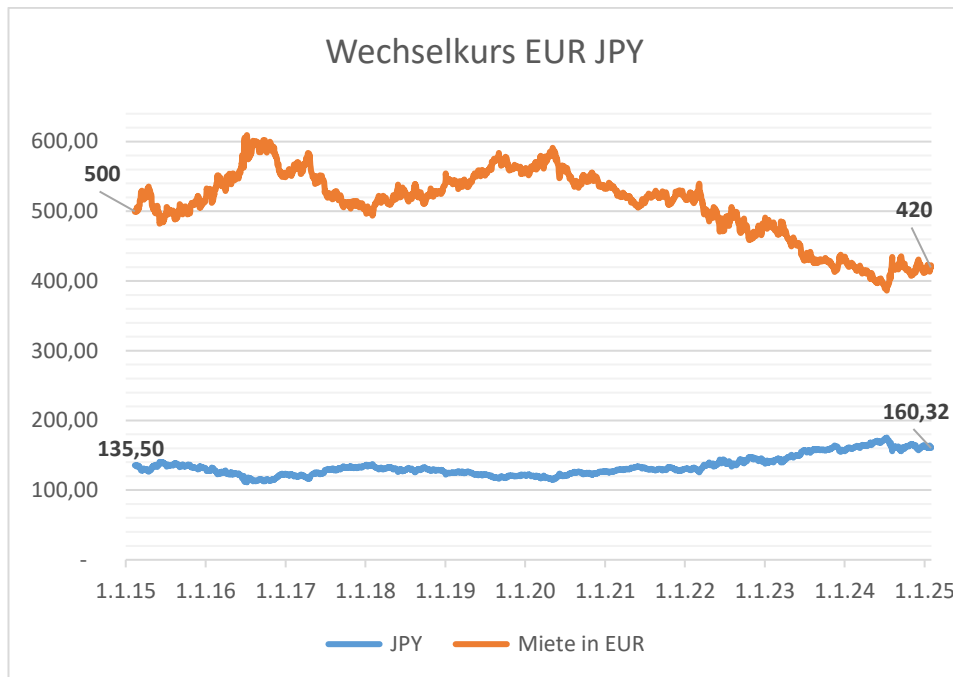


Abbildung 12: Wechselkurs EUR in JPY²²³

iv. Risiken aufgrund demografischer Entwicklung

Japans schrumpfende und alternde Bevölkerung trägt zu einem wachsenden Überangebot an Wohnraum bei, insbesondere in ländlichen Gebieten²²⁴.

Jüngere Generationen in Japan zeigen eine ausgeprägte Neigung zur Wohnortverlagerung in zentralere Städte. Dies lässt sich darauf zurückführen, dass zahlreiche junge Menschen nach ihrem Studienabschluss oder mit dem Eintritt ins Berufsleben von ländlichen Regionen in die großen Städte migrieren. Während dieses Muster weltweit zu beobachten ist, ist die Präferenz für zentrale Lagen unter japanischen Jugendlichen besonders stark ausgeprägt. Darüber hinaus ist die Attraktivität urbaner Räume in Japan über alle Generationen hinweg höher als im internationalen Vergleich. Dies hängt maßgeblich mit der Konzentration von Beschäftigungsmöglichkeiten in städtischen Zentren, insbesondere in der Metropolregion Tokio, zusammen. Zudem bevorzugen nach einer Umfrage rund 90 % der Befragten, weiterhin regelmäßig im Büro zu arbeiten oder zumindest mehrere Tage pro Woche dort zu verbringen – ein Anteil, der über dem

²²³ Österreichische Nationalbank, Zeitreihen zum EURO, oenb.at/Service/Zins--und-Wechselkurse/Zeitreihen-zum-Euro.html (13.02.2025).

²²⁴ International Monetary Fund, Japan: Selected Issues (2020), 6.

globalen Durchschnitt liegt und die hohe Attraktivität urbaner Lebensräume zusätzlich unterstreicht. Diese Umfrageergebnisse decken sich mit den demografischen Prognosen, die von einer anhaltenden Binnenmigration in die großen Städte ausgehen. Dies spricht dafür, dass urbane Regionen auch künftig eine junge Bevölkerungsstruktur aufweisen werden. Die ausgeprägte Präferenz für das Leben in zentralen Stadtlagen deutet darauf hin, dass die Nachfrage nach Wohnraum in den Metropolen weiterhin auf einem hohen Niveau verbleiben wird²²⁵.

Die demografische Entwicklung Japans, insbesondere der Bevölkerungsrückgang und die zunehmende Alterung, führt zu einem Überangebot an Wohnraum, vor allem in ländlichen Regionen. Die starke Präferenz jüngerer Generationen für zentrale Stadtlagen verstärkt diesen Trend, da viele nach ihrem Studium oder mit dem Eintritt ins Berufsleben in die großen Metropolen ziehen. Dadurch bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in urbanen Gebieten hoch, während in weniger zentralen Regionen die Wiedervermietung von Immobilien zunehmend schwieriger wird.

v. Herausforderung bei der Finanzierung

Eine Herausforderung ergibt sich bei der Finanzierung mit japanischen Hypothekarkrediten²²⁶.

Nur wenige japanische Banken bieten Kredite für Ausländer ohne dauerhafte Aufenthaltsgenehmigung an. Diese Kredite sind oft mit höheren Zinsen und strengeren Bedingungen hinsichtlich Eigenkapital und Rückzahlungszeitraum verbunden, verglichen mit den Krediten für japanische Staatsbürger. Selbst große Banken bieten gelegentlich Kredite für Ausländer an, jedoch nur eingeschränkt und abhängig von Faktoren wie Arbeitgeber, Einkommensniveau und Grad der Verwurzelung in Japan²²⁷.

²²⁵ CBRE Research, Japan rental housing: Solid investment fundamentals despite an ageing population, Report July 2023 (2023), 29.

²²⁶ *Signer* in *Budliger*, Demografie, Immobilien, Wohnen (2022), 157.

²²⁷ Continental, Housing Loans in Japan for Foreigners Without Permanent Residency: Requirements and Options, continental-immigration.com/hsp/english/housing-loan/ (11.02.2025).

Aufgrund der strengeren Kreditvergaberichtlinien für Ausländer und der höheren Zinsen bei ausländischen oder spezialisierten Kreditinstituten ist es vorteilhafter, eine Finanzierung über eine in Österreich ansässige Bank anzustreben. Wenn eine Finanzierung unumgänglich ist, bietet eine inländische Bank oft bessere Konditionen und größere Sicherheit hinsichtlich langfristiger Rückzahlungsmodalitäten.

7. Zusammenfassung und Ausblick

a. Zusammenfassung

Die vorliegende Masterarbeit untersuchte die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für österreichische Privatinvestoren beim Erwerb von Wohnimmobilien in Japan. Dabei wurde analysiert, welche gesetzlichen Vorgaben beim Kauf zu beachten sind und welche wirtschaftlichen Chancen und Risiken sich aus der besonderen Marktdynamik des japanischen Immobilienmarktes ergeben.

Die Untersuchung ergab, dass der Immobilienerwerb für ausländische Käufer in Japan grundsätzlich ohne rechtliche Einschränkungen möglich ist. Das japanische Eigentumsrecht gewährt ausländischen Investoren dieselben Rechte wie inländischen Käufern. Die Eigentumsübertragung erfolgt bereits mit Abschluss eines gültigen Vertrags, allerdings ist die Eintragung im Grundbuch erforderlich, um die Rechte gegenüber Dritten durchzusetzen. Neben der grundbuchrechtlichen Eintragung sind verschiedene Steuern und Gebühren zu berücksichtigen, darunter die Grunderwerbsteuer, die jährliche Grundsteuer sowie die Immobilienertragssteuer, dessen Höhe insbesondere von der Haltedauer der Immobilie abhängt.

Aus wirtschaftlicher Sicht zeigt sich, dass der japanische Wohnimmobilienmarkt in vielerlei Hinsicht von europäischen Märkten abweicht. Während in anderen Ländern Bestandsimmobilien oft eine langfristige Wertentwicklung aufweisen, verlieren ältere Immobilien in Japan tendenziell schneller an Wert. Dies ist vor allem auf die starke Neubaupräferenz japanischer Käufer zurückzuführen, die dazu führt, dass bestehende Gebäude häufig als weniger attraktiv wahrgenommen werden. Zudem wirkt sich die demografische Entwicklung stark auf den Immobilienmarkt aus: Während urbane Zentren wie Tokio, Osaka, Nagoya und Fukuoka weiterhin stabile oder steigende Preise verzeichnen, sind ländliche Regionen zunehmend von Preisverfall betroffen.

Für österreichische Privatinvestoren ergeben sich daraus sowohl Chancen als auch Risiken. Besonders der Erwerb von Akiya-Immobilien – leerstehender Häuser in schrumpfenden Regionen – erscheint aufgrund niedriger Kaufpreise zunächst attraktiv, birgt jedoch erhebliche Risiken, da die Wiederverkäuflichkeit und Vermietbarkeit dieser Objekte oft eingeschränkt ist. Hingegen können Investitionen in Großstädten stabilere

Wertentwicklungen bieten, erfordern jedoch eine fundierte Marktanalyse, um Standortrisiken und die langfristige Rentabilität einzuschätzen. Zusätzlich stellt die Finanzierung eine Herausforderung dar, da ausländische Käufer in der Regel nur einen erschwerten Zugang zu Hypothekarkrediten japanischer Banken haben und auf Eigenkapital oder alternative Finanzierungsmodelle angewiesen sind.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Erwerb von Wohnimmobilien in Japan für österreichische Privatinvestoren rechtlich möglich, wirtschaftlich jedoch mit erheblichen Herausforderungen verbunden ist. Die rechtlichen Rahmenbedingungen bieten grundsätzlich Sicherheit, setzen jedoch eine sorgfältige steuerliche und finanzielle Planung voraus. Die spezifische Marktdynamik – geprägt durch die demografische Entwicklung und die Neubaupräferenz – erfordert eine differenzierte Betrachtung je nach Standort, Immobilientyp und Investitionsziel.

b. Ausblick

Die zukünftige Entwicklung des japanischen Wohnimmobilienmarktes bleibt ungewiss und wird maßgeblich durch demografische, wirtschaftliche und politische Faktoren beeinflusst. Besonders die Maßnahmen der japanischen Regierung zur Belebung ländlicher Regionen sowie steuerliche Anreize für den Erwerb von Bestandsimmobilien könnten langfristige Auswirkungen auf den Markt haben.

Für Investoren bleibt es entscheidend, die Entwicklungen in urbanen und ländlichen Gebieten genau zu beobachten. Während Großstädte weiterhin stabile Renditen versprechen, bleibt die Attraktivität von Immobilien in ländlichen Regionen stark von staatlichen Maßnahmen und Infrastrukturentwicklungen abhängig. Eine Liberalisierung der Finanzierungsbedingungen für ausländische Käufer oder steuerliche Anpassungen könnten zudem neue Investitionsperspektiven eröffnen.

Für weiterführende Forschung wäre eine detaillierte Analyse konkreter Investitionsstrategien von österreichischen Anlegern in Japan sinnvoll, um praktische Erfolgsfaktoren und Herausforderungen empirisch zu untersuchen. Ebenso wäre eine weitergehende Betrachtung der langfristigen Auswirkungen staatlicher Förderprogramme auf die Stabilität des Wohnimmobilienmarktes von Interesse.

8. Literaturverzeichnis

a. Fachliteratur

- Aoki/Tateishi* in *Andersson/Palm/Bohman/Balivet/Akinsomi*, The Routledge Companion to International Housing Markets (2022).
- Artner* in *Artner/Kohlmaier*, Praxishandbuch Immobilienrecht (2020).
- Bauerfeind*, Vorsorgewohnung² (2012).
- Bayer*, Grundbuch NEU⁴ (2018).
- Behringer/Passardi/Noto*, Kryptowährungen im Rechnungswesen (2021).
- Beike/Schültz*, Finanznachrichten⁶ (2015).
- Benesch/Schuch*, Basiswissen zu Investition und Finanzierung³ (2013).
- Brauer*, Grundlagen der Immobilienwirtschaft⁸ (2013).
- Doralt*, Steuerrecht 2021²² (2021).
- Embacher*, Basiswissen Immobilienverwaltung² (2019).
- Flath*, The Japanese Economy⁴ (2022).
- Fukui* in *Asami/Higano/Fukui*, Frontiers of Real Estate in Japan (2021).
- Gaedke/Huber-Wurzinger*, Die Immobilienertragsteuer³ (2023).
- Gondring*, Immobilienwirtschaft³ (2013).
- Groß*, Geldanlage für Faule³ (2013).
- Hartzell/Baum*, Real Estate Investment² (2021).
- Hashimoto/Hong/Zhang*, IMF Working Paper: Demographics and the Housing Market: Japan's Disappearing Cities (2020).
- Hellwig/Karlic/Huchzermeier*, Entwicklen Sie Ihre eigene Blockchain (2020).
- Higano* in *Asami/Higano/Fukui*, Frontiers of Real Estate in Japan (2021).
- Hilber*, ABC der Steuern im Privat- und Unternehmensbereich⁹ (2015).
- Hofer/Klinger*, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis³ (2022).
- Hosp*, Kryptowährungen² (2018).
- Hubner* in *Artner/Kohlmaier*, Praxishandbuch Immobilienrecht⁴ (2023).
- Iwasaki* in *Asami/Higano/Fukui*, Frontiers of Real Estate in Japan (2021).
- Kaspar/Schön*, Einführung in das japanische Recht² (2024).
- Kanamori/Kosai*, Japanische Wirtschaft¹³ (1997).

Kanayama/Sadayuki, Journal of The Japanese and International Economies 62 (2021), What types of houses remain vacant? Evidence from a municipality in Tokyo, Japan.

Kirchmayr/Bodis/Hammerl in *Doralt/Ruppe*, Steuerrecht Band I¹² (2019).

Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017).

Leser/Leser/Habsburger-Lothringen, Finanzinstrumente (2013).

Lindmayer/Dietz, Geldanlage und Steuer 2016 (2016).

Luegmair/Praher in *Luegmair*, Handbuch Liegenschaftserwerb (2023).

Meissel/Ofner/Perthold-Stoitzner/Windisch-Graetz, Grundbegriffe der Rechtswissenschaften⁵ (2023).

Oda, Japanese Law⁴ (2021).

Perl, Steuerrecht für das Studium² (2021).

Rebitzer in *Schäfer/Conzen*, Praxishandbuch der Immobilieninvestitionen² (2011).

Riedler, Zivilrecht I⁶ (2015).

Riedler, Zivilrecht V⁵ (2018).

Ritz, Grundsteuer und BAO, AFS (2024).

Roberts/Mosena/Winter, Gabler Wirtschaftslexikon¹⁷ (2010).

Rottke in *Rottke/Thomas*, Immobilienwirtschaftslehre Management (2011).

Schultz, Basiswissen Betriebswirtschaft⁵ (2014).

Schulze/Stein/Tietgen/Möller, Immobilien als Geldanlage² (2017).

Shirakawa/Okoshi in *Asami/Higano/Fukui*, Frontiers of Real Estate in Japan (2021).

Signer in *Budliger*, Demografie, Immobilien, Wohnen (2022).

Spruzina/Jungwirth in *Artner/Kohlmaier*, Praxishandbuch Immobilienrecht (2020).

Taucher in *Urnik/Fritz-Schmied/Kanduth-Kristen*, Steuerwissenschaften und betriebliches Rechnungswesen (2009).

Teufelsdorfer, Handbuch Immobilientransaktionen² (2015).

Trübstein, Praxishandbuch Immobilieninvestments (2012).

Walch in *Walch/Weichselbaum*, Handbuch Immobilienfinanzierung² (2018).

Yamazaki in *Asami/Higano/Fukui*, Frontiers of Real Estate in Japan (2021).

b. Gesetzestexte

Abkommen zwischen der Republik Österreich und Japan zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiete der Steuern vom Einkommen und zur Verhinderung der Steuerverkürzung und -Steuerungumgehung BGBl 127/1963 idF BGBl III 167/2018.

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie JGS 946/1811 idF BGBl I 33/2024.

Bundesgesetz über die Besteuerung der Umsätze (Umsatzsteuergesetz 1994 – UStG 1994) BGBl. 663/1994 idF BGBl I 144/2024.

Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988) BGBl. 400/1988 idF BGBl I 144/2024.

Fudōsan Tōki-hō Nr. 123 von 2004 idF Gesetz Nr. 37 von 2021.

Gaikoku Kawase Oyobi Gaikoku Bōeki Hō Gesetz Nr. 228 von 1949 idF Gesetz Nr. 60 von 2019.

Minpō Gesetz Nr. 89 von 1896 idF Gesetz Nr. 37 von 2021.

Shakuchi Shakuya Hō Gesetz Nr. 90 von 1991 idF Gesetz Nr. 53 von 2023.

Shotoku Zei Hō Gesetz Nr. 33 von 1965 idF Gesetz Nr. 13 von 2009.

Takuchi-tatemono torihiki-gyō-hō Gesetz Nr. 176 von 1952 idF Gesetz Nr. 56 von 2013.

c. Sonstige Quellen

BMF, Steuertarif Jahr 2025,

bmf.gv.at/themen/steuern/arbeitnehmerinnenveranlagung/steuertarif-steuerabsetzbetraege/steuertarif-steuerabsetzbetraege.html (10.05.2025).

Business Insider, Why Japan has more than 8 million cheap abandoned houses that people are renovating into dream homes (2024), [businessinsider.com/japan-abandoned-houses-renovations-dream-homes-akiya-2024-1](https://www.businessinsider.com/japan-abandoned-houses-renovations-dream-homes-akiya-2024-1) (08.02.2025).

CBRE Research, Japan rental housing: Solid investment fundamentals despite an ageing population, Report July 2023 (2023).

Continental, Housing Loans in Japan for Foreigners Without Permanent Residency: Requirements and Options, continental-immigration.com/hsp/english/housing-loan/ (11.02.2025).

Federal Reserve Bank of St. Louis, Residential Property Prices for Japan, fred.stlouisfed.org/series/QJPN628BIS (11.02.2025).

International Monetary Fund, Japan: Selected Issues (2020).

Japan Institute of Life Insurance, Wie hoch ist der durchschnittliche Kaufpreis eines Hauses und die Höhe der Hypothekenrückzahlung?, jili.or.jp/lifeplan/lifeevent/714.html (08.02.2025).

JKU Tax, Steuerrecht (2016).

KPMG Tax Corporation, Taxation in Japan 2023 (2023).

Österreichische Nationalbank, Zeitreihen zum EURO, oenb.at/Service/Zins--und-Wechselkurse/Zeitreihen-zum-Euro.html (13.02.2025).

PWC, Worldwide Tax Summaries (2018).

Tokyo Kantei, Pressemitteilung Jahresausgabe zu Mietpreisen für Eigentumswohnungen, kantei.ne.jp/report/T2024.pdf (11.02.2025).

9. Anhang

a. Abstract Deutsch

Titel	Rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Kauf von Wohnimmobilien in Japan durch österreichische Privatinvestoren
Inhalt	Diese Masterarbeit untersucht die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für österreichische Privatinvestoren, die Wohnimmobilien in Japan erwerben möchten. Dabei werden die zentralen Rechtsgebiete wie Eigentumsrecht, Steuerrecht und Immobilienwirtschaft beider Länder analysiert und verglichen.
Forschungs-kontext	Der Forschungskontext umfasst eine umfassende Betrachtung des japanischen Immobilienmarktes unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Aspekte. Die Arbeit beleuchtet zudem Unterschiede zum österreichischen Immobilienrecht sowie mögliche Chancen und Herausforderungen für österreichische Investoren.
Forschungs-frage	Welche rechtlichen und wirtschaftlichen Faktoren sind beim Kauf von Wohnimmobilien in Japan durch österreichische Privatinvestoren zu beachten, und welche Chancen und Risiken ergeben sich daraus?
Methode	Zur Beantwortung dieser Frage wurde eine qualitative Literatur- und Gesetzesrecherche durchgeführt, ergänzt durch Marktanalysen und steuerliche Betrachtungen. Dabei wurden insbesondere Gesetzestexte, Fachliteratur, Marktstudien und wirtschaftliche Daten herangezogen.
Ergebnisse	Die Untersuchung zeigt, dass Japan als Immobilienstandort für ausländische Investoren durchaus attraktiv sein kann, insbesondere aufgrund der geringen Markteintrittsbarrieren. Dennoch bestehen Risiken, insbesondere in Bezug auf Währungsschwankungen und demografische Entwicklungen. Die Analyse verdeutlicht, dass der Erfolg eines Immobilieninvestments in Japan stark von einer fundierten Kenntnis der rechtlichen Rahmenbedingungen und Marktstrukturen abhängt.

Schlagwörter	Japan, Immobilieninvestition, Wohnimmobilien, Eigentumsrecht, Steuerrecht, österreichische Privatinvestoren, Immobilienmarkt
--------------	--

b. Abstract Englisch

Title	Legal and Economic Framework for the Acquisition of Residential Real Estate in Japan by Austrian Private Investors
Topic	This master's thesis examines the legal and economic framework for Austrian private investors seeking to acquire residential real estate in Japan. The study analyzes and compares key legal aspects such as property rights, tax regulations, and real estate market conditions in both countries.
Background	The research context includes a comprehensive analysis of the Japanese real estate market, taking into account economic, legal, and tax aspects. The thesis highlights differences from Austrian real estate law and explores the opportunities and challenges for Austrian investors.
Research question	What legal and economic factors must Austrian private investors consider when purchasing residential real estate in Japan, and what opportunities and risks arise from such investments?
Method	To answer this question, a qualitative literature and legal research approach was adopted, supplemented by market analyses and tax assessments. Relevant legal texts, academic literature, market studies, and economic data were reviewed.
Results	The findings indicate that Japan can be an attractive location for foreign real estate investors, particularly due to low market entry barriers. However, risks exist, especially currency fluctuations, and demographic trends. The analysis emphasizes that the success of a real estate investment in Japan depends largely on a thorough understanding of the legal framework and market structures.
Keywords	Japan, real estate investment, residential property, property law, tax law, Austrian private investors, real estate market