

Pressekonferenz Jahresausblick 2016

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

09.12.2015, 9:00 Uhr, Café Landtmann

Baustelle Wohnpolitik: “Leistbares Wohnen“ - vom Wahlkampfhit zum politischen Rohrkrepiere

Die Themen *Wohnen* und *Immobilien* haben in der Österreichischen Politik schon seit längerem Hochkonjunktur – wenn auch mehr im übertragenen als im wirtschaftlichen Sinne. Obwohl leistbares Wohnen gefordert wird und insbesondere in den Ballungsräumen der Wohnraum in den nächsten Jahren knapp wird, setzt die Politik augenscheinlich alles daran Neubau und Investitionen in den Bestand so unattraktiv wie nur möglich zu gestalten.

Vor allem durch die Wohnrechtsnovelle 2015 und die Steuerreform 2015/2016 ist die Immobilienwirtschaft jetzt schon in Summe massiven Belastungen ausgesetzt, das Vorhaben die Grundsteuer anzuheben sowie der WGG Entwurf mit seinen Verschärfungen bezüglich Erhaltungspflichten des Vermieters lassen wenig Hoffnung auf bessere Zeiten zu.

1

An der politischen Kultur Österreichs erschrickt nicht nur der Abtausch strittiger Maßnahmen, sondern auch der Umstand, dass in der Gesetzgebung die erforderliche Legistikvakanz immer öfter nicht eingehalten wird und dadurch Rechtsunsicherheiten ausgelöst und vermeidbare Gesetzesreparaturen notwendig gemacht werden.

Immobilien als Financier der Steuerreform

Anstatt längst nötige Investitionsanreize zu setzen, wird eine Steuerpolitik betrieben, die das Vertrauen der Investoren nur schwinden lassen kann. Das Interesse, Wohnraum zur Vermietung zu schaffen, wird damit keinesfalls gefördert, im Gegenteil. Um nachhaltig die Herausforderungen der Immobilienwirtschaft zu meistern ist nicht nur ein modernes Mietrecht, sondern auch ein faires Steuerrecht Voraussetzung.

➤ **Immobilienverertragsteuer**

Mit der Steuerreform 2015/2016 wird die erst 2012 eingeführte Immobilienverertragsteuer beim Verkauf einer Immobilie um ein Fünftel erhöht; bislang vorgesehene Ausnahmen (Berücksichtigung der Wertsteigerung bzw. Inflation) werden abgeschafft, bevor sie überhaupt greifen konnten.

➤ **Abschreibungen**

Rückwirkend eingegriffen wird auch in die einkommensteuerrechtlichen Bereiche der AfA (Absetzung für Abnutzung) bei vermieteten Immobilien. Der für die Berechnung der AfA auszuscheidende Grundanteil wird massiv erhöht. Anders als bisher soll im Regelfall das Verhältnis Boden/Gebäude anstelle von 20/80 nun 40/60 betragen.

Gleichzeitig können Instandsetzungsmaßen nicht mehr auf 10, sondern nur noch auf 15 Jahre abgeschrieben werden. Auch für bestehende vermietete Immobilien ist ab 1.1.2016 diese Neuregelung anzuwenden.

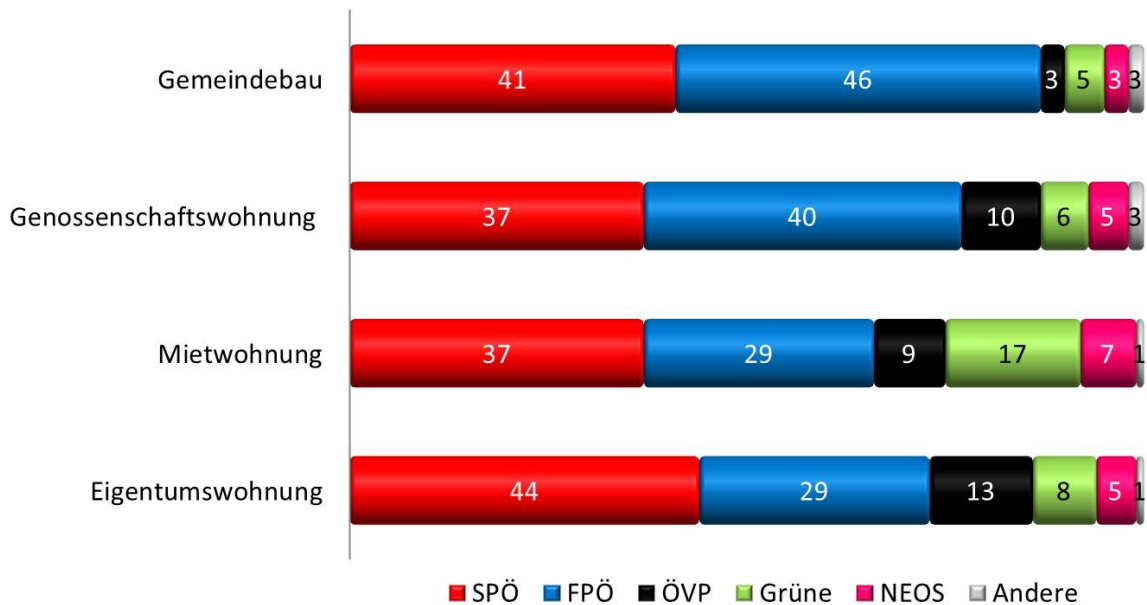
➤ **Grunderwerbsteuer**

Massiv erhöht wird auch die Grunderwerbsteuer bei unentgeltlichen Übertragungen indem größtenteils vom Einheitswert abgegangen, und auf einen vom (höheren) Verkehrswert abgeleiteten Wert abgestellt wird. Wie genau dieser „Grundstückswert“ pauschal ermittelt werden soll, wird letztendlich erst einige Tage vor In-Kraft-Treten mit dem Jahreswechsel 2016 veröffentlicht werden. „Eine für wesentliche Investitionsentscheidungen maßgebliche Verordnung so knapp zu veröffentlichen, ist auch nicht mit dem Umfang der Angelegenheit zu rechtfertigen!“, moniert ÖVI Geschäftsführer Anton Holzapfel.

Das im Verordnungsentwurf angeführte „Pauschalwert-Modell“ erweist sich als äußerst umständliche Modellberechnung unter Anwendung von Hochrechnungsfaktoren, die wohl vom durchschnittlichen Steuerpflichtigen in der Praxis ohne professionelle (und damit in der Regel kostenpflichtige) Beratung nicht selbständig durchgeführt werden kann. Welche steuerlichen Folgen eine unentgeltliche oder teilentgeltliche Übertragung von Grundstücken somit hat, ist auf einfachem Weg nicht kalkulierbar. Die genannten Hochrechnungsfaktoren sollen die seit 1.1.1973 stattgefundenen Wertänderungen für unbebaute Grundstücke in einzelnen Gemeinden bzw. Bezirken der Großstädte abbilden. Oftmals sind die Faktoren aber nicht nachvollziehbar und wenig plausibel. Steuergerechtigkeit wird damit jedenfalls nicht erzielt.

Alle Erschwernisse in Bezug auf den Erwerb oder die Weitergabe von Wohnungseigentum sind in einem Land mit 60%igem Eigentümeranteil abzulehnen. „Von der Verpflichtung der ÖVP zum "Schutz des Eigentums" und der "Sicherung der Eigentumsrechte", die sich die ÖVP selbst auferlegt hat, ist nicht viel zu spüren.“, so ÖVI Geschäftsführer Anton Holzapfel. Aber auch die SPÖ wäre gut beraten, auf ihre Wählerklientel mehr einzugehen: Laut einer Umfrage des Institutes Peter Hajek nach der jüngsten Landtagswahl in Wien haben 44% der Wohnungseigentümer SPÖ gewählt - selbst wenn da nur „geliehene“ Stimmen verängstigter Bürgerlicher dabei gewesen sein sollten, wie nachfolgende Grafik zeigt:

Wahlverhalten nach Wohnform



Quelle: ATV/Peter Hajek

Mietrecht neu – der WGG-Entwurf als mietrechtlicher Pflöck?

Im Gesetzesentwurf zum WGG, der heute im Parlament behandelt wird, ist eine neue, dynamische Definition der Erhaltungsregelungen für Objekte (Wohnungen, Geschäftsräume), die dem Gemeinnützigkeitsregime unterliegen, enthalten. Die Tücke liegt im Detail: Wortreich ergeben sich die Erläuternden Bemerkungen in Phrasen, die nur Eingeweihte zu entschlüsseln wissen. Es sei kein Paradigmenwechsel, was mit der nunmehr umfassenden Erhaltungspflicht des (gemeinnützigen) Vermieters da statuiert würde. Denn die entsprechende OGH Judikatur (gemeint sind die sogenannten Klauselentscheidungen des OGH in verschiedenen Verbandsverfahren aus den Jahren 2006 ff) hätte das gleiche intendiert. Es gäbe im Übrigen ein Sozialpartnerpapier, auf das man sich schon einmal verständigt hätte. Mit einem Nebensatz wird zwar die spätere, im Individualfall völlig konträre Judikatur des OGH erwähnt, die Verfasser der Erläuternden Bemerkungen versteigen sich aber sogar zur Vorhersage, dass „ohnehin davon auszugehen war, dass die Rechtsprechung künftighin im Bereich des WGG von einer Zwingendstellung des § 1096 ABGB ausgegangen wäre“.

Mitnichten! Hier werden einzig mietrechtliche Pflöcke in den laufenden Wohnrechtsverhandlungen der beiden Regierungsparteien eingeschlagen. Falls der Bereich der Erhaltung im Vollenwendungsbereich des MRG neu geregelt werden sollte, sind zwei Aspekte zu berücksichtigen:

- Der Verweis auf das sogenannte Sozialpartnerpapier aus 2008 ist wegen "Wegfalls der Geschäftsgrundlage" völlig überholt. Die Judikatur des OGH hat ab 2009 in den Individualprozessen eine deutlich andere Sprache gesprochen! Die Autoren des WGG-Entwurfs negieren dies jedoch völlig.

- Anzustreben wäre, dass allenfalls adaptierte Erhaltungspflichten nur bei Neuvermietung gelten, keinesfalls aber bei Mietverhältnissen aus der Zeit vor Inkrafttreten des Richtwertgesetzes. Dies würde nur die Ungleichheit zwischen jenen, die sich erst auf dem Markt mit Wohnraum versorgen müssen, und dem sogenannten „Mietadel“ weiter verstärken!

Mit Baurecht zu leistbaren Wohnraum?

Baulandmobilisierung - Voraussetzung für Neubauten

Vor dem Hintergrund steigender Bodenpreise ist die Verfügbarkeit von Bauland von besonderer Bedeutung für den Wohnbau, bedenkt man, dass alleine in Wien eine Neubauleistung von 10.000 zusätzlichen Wohnungen pro Jahr erforderlich ist und nur ausreichendes Angebot Leistbarkeit schaffen kann. „Die Vergabe von Baurechten wäre ein probates Mittel für öffentliche oder private Eigentümer, die ihr Grundstück zwar für Bebauung zur Verfügung stellen möchten, aber nicht verkaufen wollen.“, ist ÖVI Maklersprecherin Sandra Bauernfeind überzeugt.

Seit Jahren gibt es einen Entwurf zu einer Gesetzesnovelle, der von einer hochrangigen Expertengruppe mit Beteiligung des ÖVI im Justizministerium auf Initiative der Notare erarbeitet wurde, um dieses Rechtsinstrument zeitgemäßer zu machen. Konkret soll das Superädifikat auf den ursprünglich vorgesehenen Anwendungsbereich, nämlich auf „labile“ Bauwerke zurückgedrängt werden. Auch als Belehnungsobjekt soll das sichere Baurecht dem unsicheren Superädifikat vorgezogen werden. Durch Eintragung jeder Änderung des Baurechtsvertrags im Grundbuch würde zudem die Rechtssicherheit erhöht. Zu beachten wären die gebührenrechtlichen Aspekte des Baurechts, die bislang eher das Superädifikat bevorzugt haben.

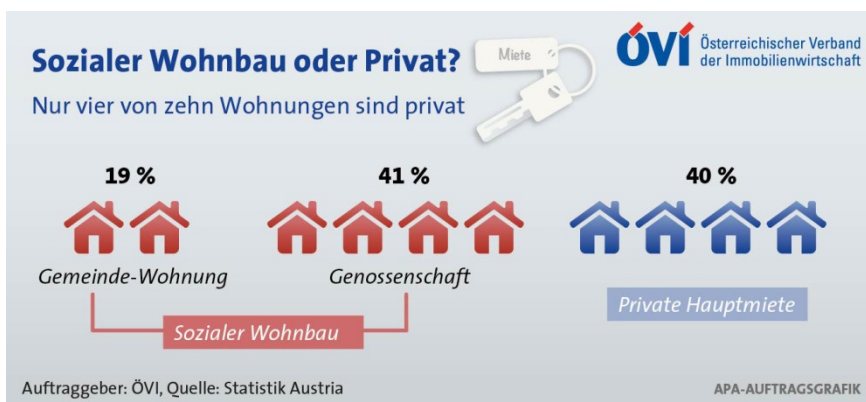
„Der Fiskus wäre gut beraten, hier mangels Gegenleistung auf seine Gebühren zu verzichten, am besten in einem Aufwaschen mit der schon seit Jahren angekündigten Abschaffung der Mietvertragsvergebühnung. Aus politischem Abtauschkalkül wird der Entwurf aber derzeit in der Schublade gehalten.“, so Bauernfeind weiter.

Forderungen des ÖVI an die Wohnpolitik

Der ÖVI hatte Anfang dieses Jahres die unabhängige Volksökonomin MMag. Agnes Streissler-Führer mit der Erstellung einer Studie zu „Leistbarem Mieten – Leistbarem Leben“ beauftragt, um eine wissenschaftlich fundierte Grundlage für die dringend notwendige Versachlichung der Diskussion zu schaffen. Die Studie beurteilt das Leben in Österreich als insgesamt sehr leistbar, zeigt aber gleichzeitig bei differenzierter Betrachtung der Daten und Fakten die Schwächen der österreichischen Wohnpolitik und problematische Tendenzen auf.

➤ Treffsicherheit im sozialen Wohnbau erhöhen

Gerade für „ärmere“ Haushalte (Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 60% des medianen Äquivalenzeinkommens) in Österreich ist der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen mit über 40% deutlich über dem Durchschnitt. Hier wirft sich die Frage auf, wieso dieser Wert trotz eines 60%igen Anteils an sozialem Wohnbau in Österreich überhaupt möglich ist.



In Österreich gehören 51% der Mieter auf dem privaten Markt der Gruppe mit niedrigen Einkommen an, während 47% der Mieter aus der Gruppe des oberen Einkommens (>180% des Medianeinkommens) in einer Gemeindeförderung- oder Genossenschaftswohnung leben.

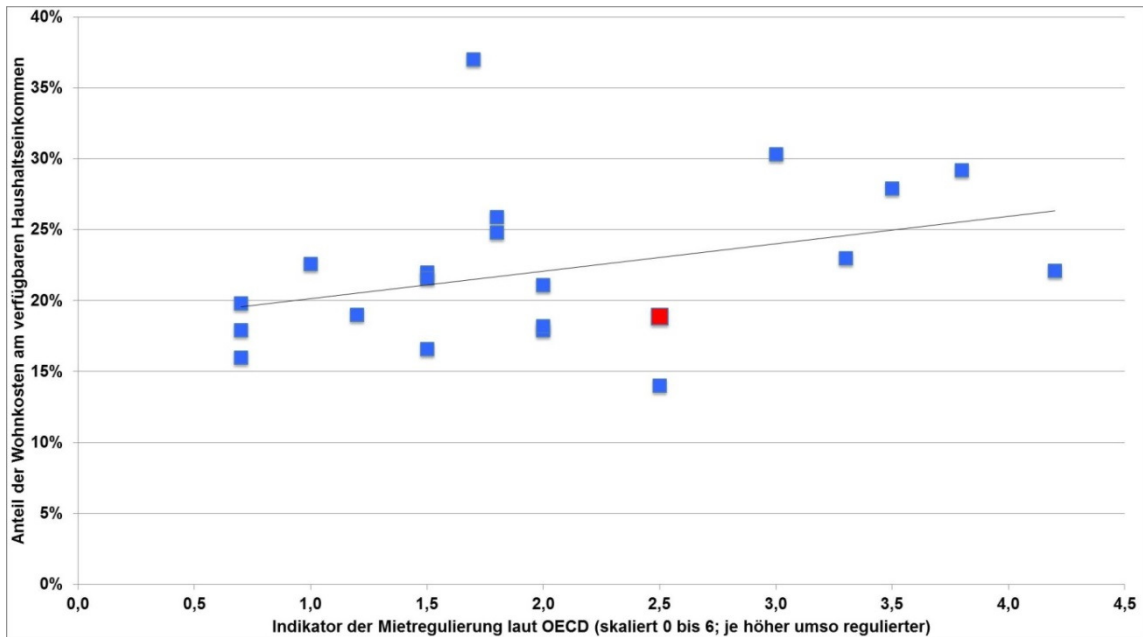


„Diese Faktenlage macht die mangelnde Treffsicherheit und Reformbedürftigkeit des österreichischen sozialen Wohnbaus wohl mehr als deutlich evident“, stellt Georg Flödl fest und fordert die Bundesländer, allen voran Wien, auf, ihre kommunalen Wohnungsvergabe- und Wohnbauförderungssysteme einer Evaluierung zu unterziehen und entsprechende Maßnahmen setzen. „Im Sinne der sozialen Gerechtigkeit bedarf es einer regelmäßigen Überprüfung der Förderwürdigkeit. Ist diese nicht mehr gegeben, soll – um die soziale Durchmischung aufrecht zu erhalten – eine Anhebung des Mietzinses auch im sozialen Wohnbau möglich sein. Die dadurch entstandenen Mehreinnahmen sind zweckgebunden für Wohnbauoffensiven zu verwenden“, so Flödl weiter.

➤ **Einführung eines marktaffinen Mietzinsbildungssystem**

60 Prozent aller Mietwohnungen sind ohnehin im gemeinnützigen und kommunalen Sektor und werden mit hohen öffentlichen Mitteln quersubventioniert. Für den privaten Bereich muss ein marktaffines Mietzinsbildungssystem, das leicht anwendbar und nachvollziehbar ist, möglich sein. Wenn sich die Mietzinsbildung nicht an einem marktaffinen System orientieren kann, bleiben nicht nur Investitionen in die Qualität und Ausstattung aus, auch das Wohnungsangebot wird dadurch ausgedünnt.

Insbesondere in Wien stellt der künstlich niedrig gehaltene Richtwert für den Markt ein erhebliches Problem dar. Noch dazu besteht zwischen Regulierungsgrad und Wohnkostenbelastung kein Zusammenhang, wie folgende Grafik zeigt:



Quelle: OECD-Indikator aus Andrews et al (2011). Wohnkosten aus EU-SILC. Eigene Berechnung und Darstellung.

7

Wenn an den bestehenden Regelungen festgehalten wird, sind zumindest folgende Anpassungen dringend vorzunehmen:

Neuregelung der Eintrittsrechte – Abschaffung des „Mietadels“

Die Eintrittsrechte von privilegierten Personen (Eheleute, minderjährige Kinder) sollten auch weiterhin unangetastet bleiben. Nicht privilegierte Personen sollten weiterhin ein Eintrittsrecht oder Vormietrecht haben, aber zu marktkonformen Bedingungen.

Abschaffung des Befristungsabschlages

Anstelle einer Pönalisierung sollten Anreize für längerfristige Vermietung geschaffen werden. Grund für die hohe Anzahl der befristeten Verträge ist der Umstand, dass eine unbefristete Vermietung derzeit einer de facto Enteignung gleich kommt und Kündigungen selbst bei Eigenbedarf nur sehr schwer durchzusetzen sind.

Aufhebung des Lagezuschlag-Verbots in den Wiener Gründerzeitvierteln

Der Wegfall des Lagezuschlages in Gründerzeitvierteln bezieht sich auf die Qualität des Gebäudebestands in der Zeit von 1870 bis 1917 und berücksichtigt den heutigen Zustand der Gebäude und der Lage in keinsten Weise.

➤ **Sachpolitik statt Abtausch von politischen Forderungen**

Anstelle des Abtausches von nicht zusammenhängenden Verhandlungsgegenständen sollten strittige Maßnahmen nicht innerhalb der Regierungsparteien abgetauscht, wie es etwas bei der Wohnrechtsnovelle 2015 der Fall war, sondern Probleme vielmehr sach- und fachgerecht gelöst werden, um zukunftstaugliche Lösungen zu finden!

Fazit

Um nachhaltig die Herausforderungen der Immobilienwirtschaft zu meistern, ist die Schaffung von positiven Investitionsanreizen unerlässlich. Ein modernes Mietrecht und ein faires Steuerrecht sind Grundvoraussetzung dafür: es braucht Regelungen, die nicht hemmend wirken, sondern Investitionen fördern.

„Wenn die Politik nicht das Gesetz des Handelns übernimmt, wird es am Verfassungsgerichtshof liegen, im Rahmen der neu eröffneten Möglichkeiten zur Anrufung des VfGH auch bei Mietrechtsangelegenheiten hier Anstöße für sachgerechte Veränderungen zu liefern, da sich der Verfassungsgerichtshof im Herbst 2015 auch für Beschwerden Einzelner in Mietrechtsfragen zuständig erklärt hat.“, so ÖVI Präsident Georg Flödl abschließend.

Rückfragehinweis:

MMag. Anton Holzapfel, Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

1040 Wien, Favoritenstraße 24/11

Tel: 01 505 48 75, email: a.holzapfel@ovi.at, www.ovi.at