

1040 Wien, Favoritenstr. 24/11

01 505 48 75, www.ovi.at

An das Parlament

1017 Wien

Per Mail: begutachtungsverfahren@parlinkom.gv.at**Begutachtung Steuerreform 2015/16 ME 129****Stellungnahme ÖVI**

Wien, 03.06.2015

Der Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft ist die größte freiwillige und unabhängige Vereinigung der besten Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger und Immobilien-Sachverständigen des Landes. Bereits seit 1979 setzt sich der Verband erfolgreich für die Interessen der Branche ein und ist in Fragen der Interessenvertretung, politischen Meinungsbildung und der beruflichen Qualifikation Ansprechpartner der Politik und der Medien und Stimme der Immobilienwirtschaft. Daher erlauben wir uns, zu den immobilienpezifischen Teilen der Gesetzesentwürfe der Steuerreform 2015 wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Allgemeines

Werden die in den Entwürfen skizzierten Pläne eins zu eins umgesetzt, steht wohl eines fest: Auf Immobilien kommt eine massive Mehrbelastung zu, die offenbar dazu dient, die Gegenfinanzierung der steuerlichen Begünstigungen der Reform dergestalt zu gewährleisten. Ein Wesentliches wird unseres Erachtens dabei aber übersehen: Die Verschlechterung der steuerlichen Rahmenbedingungen schafft keine neuen Arbeitsplätze. Investitionen zu fördern, anstatt sie zu hemmen, wäre Gebot der Stunde. Der Tenor von Wirtschaftsforschern in europäischen und internationalen Institutionen ist einhellig im Hinblick auf das Ranking von Österreichs Wachstumsprognosen. Diese fallen mehr als verhalten aus. Diesen Teufelskreis durch weitere Investitionshindernisse nicht zu verstärken, sondern zu durchbrechen, wäre Gebot der Stunde. Auch eine weitere Belastung des Mittelstandes, der die wesentliche Steuerlast trägt¹, ist hier sicherlich nicht zuträglich.

Die wenigen Versuche einer Verwaltungsvereinfachung (Maßnahme 17) und eines fairen Interessenausgleiches (Maßnahme 19) sind rühmliche Ausnahme.

2. Zu den geplanten Maßnahmen² im Einzelnen:**Zu Maßnahme 17:**

Besteuerung der Leistungen einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) im Zusammenhang mit Fahrzeugabstellplätzen

Beschreibung der Maßnahme: Durch die Änderung soll die umsatzsteuerliche Behandlung von Leistungen einer WEG im Zusammenhang mit Fahrzeugabstellplätzen, jener der Vermietung dieser Räumlichkeiten oder Plätze gemäß § 6 Abs. 1 Z 16 gleichgestellt werden.

¹ Vgl. <http://www.agenda-austria.at/steuerreform/#1>

² Zitiert auch in der Folge jeweils aus 129/ME XXV. GP - Ministerialentwurf - Wirkungsorientierte Folgenabschätzung Steuerreformgesetz 2015 - Steuer

Diese Maßnahme ist uneingeschränkt zu begrüßen, da die Rechtsunsicherheit im Hinblick auf den einzelnen Wohnungseigentümer erreicht wird und hoher administrativer Aufwand damit wegfällt.

Gleichzeitig wird dringend angeregt, die Rechtsunsicherheiten, die durch das Stabilitätsg 2012 bei der Verrechnung von USt an nicht fast ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechnete Mieter entstanden sind, einer gründlichen Evaluierung zu unterziehen (Option auf Regelbesteuerung). Der Vermieter ist hinsichtlich seines Vorsteuerabzuges oftmals von zufällig eintretenden Ereignissen bei Mietern abhängig. Zudem besteht nach wie vor eine Inkonsistenz im Hinblick auf mietrechtliche Abrechnungsvorschriften und zivilrechtliche Verpflichtungen im Hinblick auf den Erwerber eines Objektes, der an die Mietvereinbarungen mit bestehenden Mietern gebunden ist, von den USt-RL aber als neuer Unternehmer iS des UStG eingestuft wird³.

Zu Maßnahme 19:

Änderung bei der Verlustverrechnung für Einnahmen-Ausgaben-Rechner Beschreibung der Maßnahme: Dem Vorschlag der Steuerreform-Kommission entsprechend sollen Verluste von Einnahmen-Ausgaben Rechnern zeitlich unbegrenzt vorgetragen werden können.

Auch diese Maßnahme wird uneingeschränkt begrüßt, wird doch damit eine langjährige Forderung der gewerblichen Immobilienwirtschaft erfüllt, wo oftmals Einkünfte aus V+V in Form von Einnahmen-Ausgaben Rechnern lukriert werden.

Zu Maßnahme 33:

Anpassungen bei der Immobilienabschreibung Beschreibung der Maßnahme: Im Bereich der Immobilienabschreibungen gibt es einige Anpassungen. Die wichtigsten Eckpunkte dabei sind: die Vereinheitlichung der Gebäudeabschreibung betrieblicher Immobilien auf den einheitlichen Afa-Satz von 2,5% (für zu Wohnzwecken überlassene betriebliche Gebäude ohne Nachweis der Nutzungsdauer beträgt der Afa-Satz 1,5%); die Verlängerung der Abschreibungen für Instandsetzungsaufwendungen von 10 auf 15 Jahre; die Anhebung des Grundanteils bei Aufteilung eines bebauten Grundstücks von bisher 20% auf 40%.

Die wahren wirtschaftlichen Auswirkungen dieser Bestimmungen werden im Gesetzesentwurf selbstredend nicht angesprochen. Betrachten wir primär die Einkünfte aus V+V: Erhöhte Steuereinnahmen aus geringeren Afa-Sätzen (15-tel statt 10-tel, Anhebung Grundanteil auf 40%) bringen vielleicht in den ersten Jahren einen fiskalischen Mehrertrag, über einen längeren Zeitraum als bis zum nächsten Wahltermin gerechnet jedoch nicht. Zudem wird völlig außer Acht gelassen, dass damit Investitionen generell gebremst werden. Mit der geplanten Rückwirkung der Änderung sind nicht einmal budgetäre Vorzieh- oder Einmaleffekte für das Jahr 2015 zu erwarten. Die geplanten steuerlichen Änderungen werden jedoch viele Menschen in Bedrängnis bringen, die sich zur Absicherung der eigenen Zukunft im Vertrauen auf die Rechtslage eine Wohnung gekauft haben, wenn sich etwa durch den Eingriff in bestehende Afa-Sätze die Finanzierung nicht mehr darstellen lässt.

3 Dazu ausführlich *Holzapfel/Weinberger* in *immolex* 2012, 298 Geschäftsraumvermietung und Umsatzsteuer ab dem 1. 9. 2012

Zur geplanten Festlegung des Grundanteils bei der AfA:

Wenn man bedenkt, dass bei der Bewertung des Grundanteils von namhaften Vertretern der Immobilienwirtschaft in einem langjährigen Diskurs mit der Finanzverwaltung vehement gefordert wurde, dass der Grundanteil bei mietzinsbeschränkten Immobilien im Vollarwendungsbereich des MRG aufgrund fehlender Zugriffsmöglichkeit auf den Boden im Zeitfenster der AfA eigentlich gegen Null anzusetzen wäre, ist die **geplante Verdoppelung des Grundanteils rundweg abzulehnen**. Auch die umfangreich geführten Diskussionen über die Nutzungsdauer von Immobilien und das Anerkennen von Gutachten im Abgabenverfahren⁴ sind hier anzuführen und gleich mit einer Forderung seitens der Immobilienwirtschaft zu versehen: **Die 2%-ige AfA bei Immobilien mit einem Errichtungsjahr vor 1915 sollte jedenfalls gesetzlich festgeschrieben werden, um jedenfalls Rechtssicherheit für Investoren zu erreichen.**

Zur Verlängerung der AfA für Instandsetzungsaufwendungen von 10 auf 15 Jahre:

Sollte politisch ein Aufschneiden dieser Bestimmung nicht mehr wünschenswert sein, so gilt es doch, investitionsfördernde Maßnahmen zu überdenken: **Sinnvoll wäre es, mit einer Neudefinition von Erhaltungsmaßnahmen die wirtschaftlich unvernünftigen Begrenzungen der Absetzbarkeit von Sanierungsmaßnahmen zu durchbrechen.** Thermisch-energetische Sanierungen und Maßnahmen im Sinne des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes sollten jedenfalls als Erhaltungsmaßnahme im steuerrechtlichen Sinn konzipiert werden.

Investition durch befristete Förderung von Herstellungsaufwendungen

Die Bau- und Immobilienwirtschaft hat sich immer wieder als sehr brauchbarer Konjunkturmotor erwiesen. Daher sollten Investitionen der Privatwirtschaft angekurbelt werden, die letztendlich zu steuerlichen Mehrerträgen führen. **Im Konnex zur Schaffung von mehr Angebot von leistbarem Wohnraum wird eine auf 5 Jahre befristete Abschreibung von Herstellungsaufwendungen auf 25 Jahre angeregt**, die durch Umwegrentabilität sicherlich aufkommensneutral sein wird.

Maßnahme 34:

Anpassung bei der Immobilienertragsteuer (ImmoEST)

Beschreibung der Maßnahme: Bei der Immobilienertragsteuer kommt es zu zwei Anpassungen: Der besondere Steuersatz für Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen wird von 25% auf 30% angehoben. Die Geltendmachung eines Inflationsabschlages wird für Grundstücksveräußerungen ab dem 1. Jänner 2016 nicht mehr möglich sein. Ziel 5

Das Ziel 5 ist mit Konsolidierung und Absicherung des Budgetpfades definiert: Reformen können nur nachhaltig sein, wenn sie auf dem Fundament solider Staatsfinanzen aufbauen. Das Bündel von Maßnahmen dient daher – vermeintlich - dem Ziel der Erreichung eines strukturellen Nulldefizits ab dem Jahr 2016. So soll die Erhöhung der erst 2012 eingeführten Immobilienertragsteuer von 25% auf 30% bei gleichzeitigem Wegfall des Inflationsabschlages Geld in die Staatskasse spülen, de facto ist das nichts anderes als eine kalte Progression für Immobilienbesitzer – untechnisch gesprochen. Diese beiden Maßnahmen in Kombination bewirken nicht nur eine **Versteuerung eines Scheingewinns** sondern auch eine **massive Steuererhöhung**.

⁴ Siehe dazu im Überblick mwN Fuhrmann/Kunisch in *Immobilienbewertung Österreich*, Edition ÖVI, 3. Auflage 2014, Abschnitt 6 Kap. 2.3, 2.4, 2.5

Nachstehendes **Beispiel** veranschaulicht dies deutlich:

Eine gebrauchte Wohnung wurde 2014 um EUR 300.000 angeschafft und wird nach 20 Jahren um EUR 450.000 verkauft. (Angenommen wurde lediglich eine Inflationsrate von 2% aber keine sonstige Wertsteigerung und keine Instandsetzungsarbeiten, da das Objekt vor dem Ankauf umfassend saniert wurde.) Nach geltender gesetzlicher Lage würde in diesem konkreten Beispiel eine Steuerbelastung von EUR 30.000 entstehen. Nach der Steuerreform in vorliegender Fassung wäre eine Immobilienertragsteuer in der Höhe von EUR 45.000 abzuführen, das ist in diesem Fall eine Steuererhöhung von 50%! Zudem handelt es sich um einen Scheingewinn, denn allein die Annahme einer 2%igen Inflation p.a. bewirkt in 20 Jahren eine Erhöhung des Kaufpreises in diesem Ausmaß (EUR 446.000)!

Angeregt wird, dass der Gesetzgeber jedenfalls wie bisher den Inflationsabschlag ab dem 10. Jahr berücksichtigt, allenfalls nicht mit einem fiktiven Wert von jährlich 2%, sondern den tatsächlichen Werten, deren Berechnung ja leicht möglich ist.

Maßnahme 40:

Änderung der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer (GrESt) bei der unentgeltlichen/teilentgeltlichen Übertragung von Grundstücken, ausgenommen bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, sowie Anpassung der Steuersätze.

Beschreibung der Maßnahme: Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wird im Hinblick auf die mit Wirksamkeit 1. Jänner 2015 neu festgestellten Einheitswerte an der bisherigen Besteuerungssystematik festgehalten. Im Übrigen soll anstelle des nicht mehr aktuellen Einheitswertes bei unentgeltlichen oder teilentgeltlichen Erwerbsvorgängen sowie bei Anteilsvereinigungen, Übertragungen aller Anteile und Umgründungen iSd Umgründungssteuergesetz (UmgrStG) der vom gemeinen Wert abgeleitete Grundstückswert die Bemessungsgrundlage sein. Der Grundstückswert ist ein nur für Zwecke der GrESt zu ermittelnder Wert; die näheren Ausführungen für die pauschale Ermittlung dieses Wertes sollen in der aufgrund der Verordnungsermächtigung für den Bundesminister für Finanzen zu erlassenden Verordnung erfolgen. Die Vorlage eines Schätzungsgutachtens ist somit nicht erforderlich. Zur Abfederung der Umstellung der Bemessungsgrundlage sind vorgesehen: Erhöhung des Betriebsfreibetrages auf 900.000 Euro, Einführung eines Stufentarifs für unentgeltliche Erwerbsvorgänge (beginnend mit einem Steuersatz von 0,5%), Deckelung der Steuer für den unentgeltlichen Anteil bei Betriebsübertragungen mit 0,5%, Steuersatz von 0,5% bei Anteilsvereinigungen, Übertragung aller Anteile oder Vorgängen nach dem Umgründungssteuergesetz, Steuerbefreiung für Erwerbe von Todes wegen (Erbchaft, Vermächtnis) durch den Ehegatten oder eingetragenen Partner hinsichtlich des Hauptwohnsitzes, Möglichkeit der Steuerentrichtung in höchstens fünf gleichen Jahresbeträgen (Verteilung), soweit der Stufentarif oder der Steuersatz von 0,5% zur Anwendung kommt. Weiters soll zur Erschwerung von Umgehungen der Tatbestand der Anteilsvereinigung modifiziert werden (Absenkung auf 95%, Einbeziehung der Gruppe).

Einheitswert oder Verkehrswert?

Bislang liegen noch keine plausiblen Modelle vor, die eine vereinfachte Berechnung der Ausgangswerte für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer regeln würden. Eine Verordnungsermächtigung an den Bundesminister für Finanzen im Einvernehmen mit dem BMASK ist der ideale Ort für politischen (Kuh-)Handel, nicht aber für die Erlangung von jener Rechtssicherheit, die Investoren benötigen. Auch aus verfassungsrechtlichen Gründen (Art 18 B-VG), wonach eine formalgesetzliche Delegation verboten ist, weil eine Norm zu wenig determiniert ist, ist diese **Regelung in ihrer Unbestimmtheit jedenfalls abzulehnen.**

Angeregt wird, dass eine Vervielfachung des Einheitswertes zumindest für eine Übergangszeit bis zum Aufbau entsprechender Preis-Datenbanken die Ermittlung von Verkehrswerten ersetzt.

Betriebsübergaben im Immobilienbereich

Abgesehen von den fehlenden methodischen Werkzeugen sei noch eine grundlegende Anmerkung zur Grunderwerbsteuer *bei der unentgeltlichen/teilentgeltlichen Übertragung von Grundstücken* gestattet. Vielfach wurden in den vergangenen Wochen **Betriebsübergaben** im Familienbereich thematisiert. Der **Betriebsfreibetrag** in Höhe von EUR 900.000,- und die **Deckelung** dieses Stufentarifs sind Antwort auf die nachvollziehbare Gefährdung von KMUs im Rahmen einer Weitergabe an die nachfolgende Generation. Dies gilt aber offenbar nicht für Zinshauseigentümer. Warum sind Vermieter von Immobilien als Geschenkgeber bzw. Erblasser von vermieteten Grundstücken mit Erträgen aus V+V anders gestellt als die vielzitierten Tourismusbetriebe? Aus dem verfassungsrechtlich gesicherten Gleichheitsgrundsatz heraus ist nicht einzusehen, warum Gleiches nicht auch gleich behandelt wird. Berechnet man die Grunderwerbsteuer vom Verkehrswert, so kommt es zu einer Vervielfachung der Grunderwerbsteuer-Belastung, die letztendlich schon rein cashmäßig betrachtet oftmals 2-3 Jahreserträge erreichen wird. Verkauf oder Verschuldung der Immobilie sind naheliegende eigentumsfeindliche Folgen. Aus diesen Gründen ist jedenfalls zu fordern, dass der Betriebsfreibetrag und die Deckelung des Stufentarifs eine Gleichbehandlung sicherstellen.

Auch die **Investitionsbereitschaft** von potentiellen Geschenkgebern und Erblassern wird deutlich gemindert werden: in den Jahren vor einer geplanten Übergabe oder bei Erreichen eines gewissen Lebensalters werden Immobilieneigentümer davon Abstand nehmen, **gebäudeerhaltende und somit werterhöhende Maßnahmen zu treffen, da ihre Nachfolger diese dann auch zu versteuern hätten.**

Fazit:

Zusammenfassend sei daher festgestellt, dass die angeführten geplanten Neuerungen eine große Belastung für die Menschen und die Immobilienwirtschaft dieses Landes darstellen und im Wesentlichen nur abgelehnt werden können.

Der ÖVI fordert von der Regierung, mit der Steuerreform 2015/2016 Eigentum zu fördern und ein investitionsfreundliches Klima zu schaffen, gerade im Sinne des leistbaren Wohnens - auch wenn der Bundesminister für Finanzen den Interessenvertretungen via Medien schon geraten hat, keine übertriebenen Hoffnungen auf wesentliche Nachbesserung des Entwurfes zu hegen.

Georg Flödl, M.A., MRICS e.h.
Präsident

MMag. Anton Holzapfel e.h.
Geschäftsführer