

Bericht

des Finanzausschusses

über den Beschluss des Nationalrates vom 20. März 2024 betreffend ein Bundesgesetz, mit dem Finanzausgleichsgesetz 2024 geändert wird

Die Abgeordneten Karlheinz Kopf, Mag. Dr. Jakob Schwarz, BA, Kolleginnen und Kollegen haben den dem gegenständlichen Beschluss des Nationalrates zugrundeliegenden Initiativantrag am 28. Februar 2024 im Nationalrat eingebracht und wie folgt begründet:

„Mit der Novelle werden redaktionelle Bereinigungen bzw. Klarstellungen vorgenommen. Mit der Z 1 wird ein Fehler im Inhaltsverzeichnis korrigiert. Mit der Z 2 wird in § 25 Abs. 1 FAG 2024 (Finanzzuweisung für Gesundheit, Pflege und Klima) nunmehr der für die Gemeinden vorgesehene Betrag inklusive der Aufstockung um 6,0 Mio. € zu Lasten Wiens genannt (an den sich daraus ergebenden länderspezifischen Anteilen in Abs. 2 ändert sich dadurch nichts).“

Ein im Zuge der Debatte im Ausschuss des Nationalrates eingebrachter und beschlossener Abänderungsantrag wurde wie folgt begründet:

„Das Konjunkturpaket „Wohnraum und Bauoffensive“ der Bundesregierung sieht unter anderem einen Zweckzuschuss des Bundes an die Länder in Höhe von 1 Milliarde Euro vor, damit diese die Schaffung zusätzlicher leistbarer Eigentums- und Mietwohnungen fördern und die Sanierung vorantreiben können. Weiters soll den Ländern ermöglicht werden, bei vom Bund via ÖBFA zusätzliche Darlehen für Zwecke der Wohnbauförderung im Volumen von 500 Millionen Euro aufzunehmen, wobei die effektive Zinsbelastung der Länder durch Zuschüsse des Bundes bis zum Jahr 2028 auf 1,5 % p.a. gesenkt wird.

Mit dem vorliegenden Abänderungsantrag soll der zweite Punkt, nämlich die Zweckzuschüsse zu den Darlehenszinsen, im Finanzausgleichsgesetz 2024 im neuen **§ 29a „Zweckzuschüsse für Wohnbauförderung“** umgesetzt werden.

Zu § 29a Abs. 1 und 2 – Zweckzuschüsse an Länder zu Zinsen für Darlehen des Bundes via ÖBFA

Mit Zweckzuschüssen reduziert der Bund die von den Ländern zu leistenden Zinsen für zusätzliche Darlehen des Bundes via ÖBFA mit einem Volumen von insgesamt 500 Millionen Euro. Diese Mittel sind für Wohnbauförderungsdarlehen der Länder in den Jahren 2024 und 2025 an natürliche Personen von maximal 200 000,- Euro und mit einem maximalen Zinssatz von 1,5 % p.a. zweckgebunden.

Dieses Darlehensvolumen kann von den Ländern, ohne Vorgabe von Jahrestanchen, in den Jahren 2024 und 2025 den Förderwerbern zugesichert werden. Die länderspezifischen Anteile am Darlehensvolumen richten sich nach der Einwohnerzahl, und zwar – eben weil es keine Jahrestanchen gibt – zur Gänze nach der im Jahr 2024 anzuwendenden.

Zu § 29a Abs. 3 – Höhe der Zweckzuschüsse

Mit den Zweckzuschüssen des Bundes wird die Differenz zwischen dem aufgrund der Emissionsrendite vom Land effektiv zu tragenden Zinssatz (welcher regelmäßig insb. auf Grund eines Agios oder Disagios vom nominellen Zinssatz abweicht) und dem Zinssatz von 1,5 % p.a. ausgeglichen. Die Ausgaben des Landes für die Zinsen einerseits und die Einnahmen des Landes aus den Zweckzuschüssen beruhen auf unterschiedlichen Rechtsgrundlagen, beide Zahlungsströme werden daher sowohl vom Bund als auch von den Ländern jeweils brutto zu verbuchen sein.

Die Höhe des Zweckzuschusses des Bundes an das Land ist unabhängig vom Zinssatz, der von den Förderungsnehmern für das Wohnbauförderungsdarlehen des Landes zu leisten ist; dieser kann auch unter dem maximalen Zinssatz von 1,5 % (Abs. 1) liegen.

Die Rückflüsse aus den Wohnbauförderungsdarlehen verbleiben bei den Ländern, umgekehrt werden die Zuschüsse des Bundes für die Zinsen bis zum Jahr 2028, sohin bis zum Ende der laufenden Finanzausgleichsperiode, begrenzt.

Zu § 29a Abs. 4 – Antispekulative Maßnahmen

Für Förderungen von natürlichen Personen, die vom Land aus den vom Bund bezuschussten ÖBFA-Darlehen finanziert werden, sind in den Förderverträgen die antispekulativen Regelungen gemäß § 15h WGG auf Förderdauer oder für 25 Jahre ab Abschluss Fördervertrages zu vereinbaren.

Zu § 29a Abs. 5 und 6 – Zusätzlichkeit der Wohnbauförderung

Die Bundesmittel sind von den Ländern für zusätzliche Wohnbauförderung zu verwenden.

Insoweit der in Abs. 1 vorgesehene Höchstbetrag für die Zweckzuschüsse des Bundes nicht in Anspruch genommen wird oder Zweckzuschüsse zurückzuzahlen sind, verbleiben diese Mittel beim Bund.“

Ein im Zuge der Debatte im Plenum des Nationalrates eingebrachter und beschlossener Abänderungsantrag wurde wie folgt begründet:

„Das Konjunkturpaket „Wohnraum und Bauoffensive“ der Bundesregierung sieht unter anderem einen Zweckzuschuss des Bundes an die Länder in Höhe von 1 Milliarde Euro vor, damit diese die Schaffung zusätzlicher leistbarer Eigentums- und Mietwohnungen fördern und die Sanierung vorantreiben können. Weiters soll den Ländern ermöglicht werden, bei vom Bund via ÖBFA zusätzliche Darlehen für Zwecke der Wohnbauförderung im Volumen von 500 Millionen Euro aufzunehmen, wobei die effektive Zinsbelastung der Länder durch Zuschüsse des Bundes bis zum Jahr 2028 auf 1,5 % p.a. gesenkt wird.

Einschließlich der bereits im Finanzausschuss beschlossenen Regelung für die Zweckzuschüsse zu den Darlehenszinsen sollen nunmehr mit dem vorliegenden Abänderungsantrag beide Punkte, sohin auch die Zweckzuschüsse an die Länder iHv. einer Milliarde Euro, im neuen **§ 29a „Zweckzuschüsse für Wohnbauförderung“** umgesetzt werden. Die Regelung für die Zweckzuschüsse für beim Bund via ÖBFA aufgenommene Darlehen wird zudem um eine Alternative, nämlich die Beteiligung des Bundes an Zinsenzuschüssen der Länder für Darlehen, die bei Kreditinstituten aufgenommen werden, ergänzt.

Zu § 29a Abs. 1 – Zweckzuschuss an die Länder für Wohnbauförderung iHv. 1 000 Millionen Euro

Der Bund stellt den Ländern einen Zweckzuschuss iHv. insgesamt 1 000 Millionen Euro zur Verfügung, wovon 780 Millionen Euro für Neubauförderung und 220 Millionen für Sanierungsförderung zweckgebunden sind. Hintergrund für die zusätzlichen Mittel für die Sanierungsförderung sind die Auswirkungen der mit der Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz BGBl. I Nr. 176/2023 (3. Mietrechtliches Inflationslinderungs-gesetz – 3. MILG) für die Jahre 2024 bis 2026 eingeführten Obergrenze für die Valorisierung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags, sodass dieser Teil des Zweckzuschusses für die Förderung von Sanierungen von eigenen Mietwohnungen nur von gemeinnützigen Bauvereinigungen bestimmt ist. Der für Neubauförderung bestimmte Teil ist hingegen für Förderungen zur Errichtung von Wohnraum durch gemeinnützige Bauvereinigungen oder gewerbliche Bauträger bestimmt.

Die Länder können diese Mittel grundsätzlich – wenngleich mit den in den folgenden Absätzen vorgesehenen Bedingungen – im Rahmen ihrer bisherigen Wohnbauförderungsregime zusätzlich verwenden. Es sind die Kriterien der jeweiligen Wohnbauförderungsrichtlinien der Länder für Neubau und Sanierung heranzuziehen. Es bleibt daher auch den Ländern überlassen, ob sie diese Mittel für verlorene Zuschüsse oder Förderungsdarlehen verwenden.

Die länderweisen Anteile an den 780 Millionen Euro für Neubauförderung richten sich nach den in den Jahren 2024 bis 2026 jeweils anzuwendenden Einwohnerzahlen. Die länderweisen Anteile an den 220 Millionen Euro an gemeinnützige Bauvereinigungen für Sanierungsförderung richten sich hingegen nach einem Schlüssel, der den Anteil der von den gemeinnützigen Bauvereinigungen verwalteten eigenen Mietwohnungen im jeweiligen Land von allen von den gemeinnützigen Bauvereinigungen verwalteten eigenen Mietwohnungen sowie den Anteil dieser Mietwohnungen, die mit Fossilienenergien geheizt werden, berücksichtigt.

Zu § 29a Abs. 2 – Aufteilung auf die Jahre 2024 bis 2026

Von ihrem jeweiligen Landesanteil können die Länder im Jahr 2024 maximal 25 %, im Jahr 2025 maximal 50 % und im Jahr 2026 maximal 25 % in Anspruch nehmen, vom Gesamtbetrag iHv. 1 000

Millionen Euro entfallen somit 250 Millionen Euro auf das Jahr 2024, 500 Millionen Euro auf das Jahr 2025 und wiederum 250 Millionen Euro auf das Jahr 2026. Allerdings soll jedem Land offenstehen, 50 % seines Anteils für das Jahr 2024 und 2025 erst im jeweils folgenden Kalenderjahr in Anspruch zu nehmen. Ein Übertrag ins Jahr 2027 ist somit aber nicht vorgesehen.

Die Zweckzuschüsse werden vom Land in jenem Jahr in Anspruch genommen, in dem dem Förderwerber die Förderung zugesagt wird, also unabhängig vom Zeitpunkt der Zuzählung des Betrags an den Fördernehmer. Der Zeitpunkt der Zuzählung kann daher allenfalls auch erst im nächsten Jahr liegen, in diesem Fall wird aber auch der Zweckzuschuss des Bundes erst in diesem späteren Jahr zu überweisen sein.

Diese Jahrestanchen beziehen sich auf den länderweisen Anteil insgesamt, aber nicht auf die Aufteilung der Mittel zwischen Sanierungs- und Neubauförderung (Abs. 1) und auch nicht auf die Aufteilung der Neubauförderung zwischen Eigentum und Miete (Abs. 3).

Zu § 29a Abs. 3 – Aufteilung zwischen Eigentum und Miete

Die Hälfte des jeweiligen Landesanteils am Zweckzuschuss iHv. 780 Millionen Euro für Neubauförderung ist für die Förderung von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen mit Kaufoption zweckgebunden, die zweite Hälfte für Mietwohnungen.

Wie schon oben beim Abs. 2 ausgeführt, müssen diese Anteile nicht in jedem einzelnen Jahr erreicht werden.

Zu § 29a Abs. 4 – Höhe der Mieten und antispekulative Regelungen, Photovoltaikanlagen

Bedingung für die Gewährung der Zweckzuschüsse ist, dass die Länder für die mit diesen Mitteln geförderten Neubauten die in §§ 13 bis 15a WGG für gemeinnützige Bauvereinigungen vorgesehenen Begrenzungen des Entgelts für die Überlassung und Übertragung von Räumlichkeiten und Liegenschaften auch mit solchen Förderungsnehmern vereinbaren, die nicht dem WGG unterliegen.

Eine weitere Bedingung ist, dass die Länder mit allen Förderungsnehmern, sohin auch mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern, für die mit diesen Mitteln geförderten Neubauten die antispekulativen Regelungen der §§ 15g, 15h und 15i WGG für den – gegenüber dem im WGG um 10 Jahre verlängerten – Zeitraum von 25 Jahren vereinbaren, wobei die §§ 15g und 15i WGG nur für gemeinnützige Bauvereinigungen zur Anwendung gelangen, zumal bei jenen das Vermögensbindungsprinzip iSd. § 1 Abs. 2 und 3 WGG besteht und der Differenzbetrag der §§ 15g und 15i WGG wieder in den gemeinnützigkeitsrechtlichen Kreislauf eingespeist werden muss; überdies wird iSd. Art. 15a-Vereinbarung zwischen Bund und Ländern, BGBl. Nr. 390/1989, sichergestellt, dass die das Zivilrecht einschränkenden Maßnahmen der Länder entweder die Förderdauer oder 25 Jahre nicht übersteigen.

Zusätzlich ist in den Förderverträgen vorzusehen, dass die Neubauten mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn landes- oder bundesgesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

Zu § 29a Abs. 5 – Rückflüsse

Insoweit ein Land den Zuschuss gemäß Abs. 1 nicht für verlorene Zuschüsse, sondern für die Vergabe von Förderungsdarlehen verwendet, fließen die Rückflüsse aus Zinsen- und Annuitätenzahlungen wieder an den Bund zurück. Gleiches gilt aber generell für sonstige Rückflüsse wie beispielsweise aufgrund von Rückzahlungen von Zuschüssen, weil die Förderbedingungen nicht eingehalten wurden.

Zu § 29a Abs. 6 und 7 – Zweckzuschüsse an Länder zu Zinsen für Darlehen des Bundes via ÖBFA

Mit weiteren Zweckzuschüssen reduziert der Bund die von den Ländern zu leistenden Zinsen für zusätzliche Darlehen des Bundes via ÖBFA mit einem Volumen von insgesamt 500 Millionen Euro. Diese Mittel sind für Wohnbauförderungsdarlehen der Länder in den Jahren 2024 und 2025 an natürliche Personen von maximal 200 000,- Euro und mit einem maximalen Zinssatz von 1,5 % p.a. zweckgebunden.

Dieses Darlehensvolumen kann von den Ländern, ohne Vorgabe von Jahrestanchen, in den Jahren 2024 und 2025 den Förderwerbern zugesichert werden. Die länderweisen Anteile am Darlehensvolumen richten sich nach der Einwohnerzahl, und zwar – eben weil es keine Jahrestanchen gibt – zur Gänze nach der im Jahr 2024 anzuwendenden.

Zu § 29a Abs. 8 – Höhe der Zweckzuschüsse

Mit den Zweckzuschüssen des Bundes wird die Differenz zwischen dem aufgrund der Emissionsrendite vom Land effektiv zu tragenden Zinssatz (welcher regelmäßig insb. auf Grund eines Agios oder Disagios vom nominellen Zinssatz abweicht) und dem Zinssatz von 1,5 % p.a. ausgeglichen. Die Ausgaben des Landes für die Zinsen einerseits und die Einnahmen des Landes aus den Zweckzuschüssen beruhen auf

unterschiedlichen Rechtsgrundlagen, beide Zahlungsströme werden daher sowohl vom Bund als auch von den Ländern jeweils brutto zu verbuchen sein.

Die Höhe des Zweckzuschusses des Bundes an das Land ist unabhängig vom Zinssatz, der von den Förderungsenehmern für das Wohnbauförderungsdarlehen des Landes zu leisten ist; dieser kann auch unter dem maximalen Zinssatz von 1,5 % (Abs. 6) liegen.

Die Rückflüsse aus den Wohnbauförderungsdarlehen verbleiben bei den Ländern, umgekehrt werden die Zuschüsse des Bundes für die Zinsen bis zum Jahr 2028, sohin bis zum Ende der laufenden Finanzausgleichsperiode, begrenzt.

Zu § 29a Abs. 9 – Zinsenzuschüsse der Länder zu Darlehen von Kreditinstituten als Alternative

Der Zweckzuschuss des Bundes soll einem Land auch dann gewährt werden, wenn das Land nicht selbst Wohnbauförderungsdarlehen vergibt und daher auch keine Darlehen beim Bund aufnimmt, sondern die Fördernehmer durch – in ihrer Höhe landesrechtlich zu bestimmenden – Zinsenzuschüsse für Darlehen von Kreditinstituten unterstützt.

Da für die Ermittlung der Höhe des Zweckzuschusses nicht auf ein Darlehen des Landes beim Bund zurückgegriffen werden kann, sollen in diesem Fall Durchschnittswerte für vergleichbare Darlehen herangezogen werden, und zwar konkret auf Basis der Konditionen für 10-jährige Bundesanleihen des der Antragstellung durch das Land vorangegangenen Quartals. Der Zweckzuschuss des Bundes wird auch in diesem Fall mit der Differenz zwischen diesem Referenzwert und dem Zinssatz von 1,5 % ermittelt.

Der Zweckzuschuss des Bundes wird nur für das Darlehensvolumen unterstützt, dessen Zinsen vom Land tatsächlich durch Zinsenzuschüsse gestützt werden, d.h. dass Rückflüsse an das Kreditinstitut auch den Zweckzuschuss des Bundes reduzieren. Die Regelung in Abs. 8, dass Rückflüsse aus Förderungsdarlehen dem Land verbleiben und bis zum Ende des Jahres 2028 für Zwecke der Wohnbauförderung zu verwenden sind, hat mangels Förderungsdarlehen des Landes und Rückflüssen ans Land keinen Anwendungsbereich.

Alle übrigen Zweckbindungen und Bedingungen für den Zweckzuschuss gelten aber auch für diese Alternative. Das gilt insbesondere für die Einschränkung auf die Förderung von natürlichen Personen, für das maximale Darlehensvolumen von 200 000 Euro, den länderweisen Anteil am begünstigten Volumen von 500 Millionen Euro, die zeitliche Beschränkung des Zuschusses des Bundes auf Zinsen, die bis zum Ende des Jahres 2028 fällig sind, die Bedingung der antispekulativen Regelung in den Förderverträgen und die Zusätzlichkeit.

Zu § 29a Abs. 10 – Antispekulative Maßnahmen

Auch für Förderungen von natürlichen Personen, die vom Land aus den vom Bund bezuschussten ÖBFA-Darlehen finanziert werden, ist in den Förderverträgen die antispekulative Regelung gemäß § 15h WGG auf Förderdauer oder für 25 Jahre ab Abschluss Fördervertrages zu vereinbaren.

Zu § 29a Abs. 11 und 12 – Zusätzlichkeit der Wohnbauförderung

Die Bundesmittel sind von den Ländern für zusätzliche Wohnbauförderung zu verwenden. Diese Zusätzlichkeit ist von den Ländern in ihren Anträgen und Abrechnungen der Zweckzuschüsse zu belegen, wobei für den Zuschuss gemäß Abs. 1 im Neubaubereich der Vergleich zur Anzahl der im Durchschnitt der letzten zwei Jahre zugesicherten Wohnungen für den Nachweis der Zusätzlichkeit heranzuziehen ist.

Das Erfordernis der Zusätzlichkeit gilt für den Betrachtungszeitraum der Jahre 2024 bis 2026 (Abs. 1) bzw. der Jahre 2024 und 2025 (Abs. 6) in einer Gesamtschau, muss also nicht in jedem einzelnen Jahr erreicht werden. Dieser Spielraum wird durch die in Abs. 2 vorgesehene Möglichkeit, einen Teil der jeweiligen Landesmittel erst in späteren Jahren abzurufen, ermöglicht, aber gleichzeitig auch begrenzt.

Insoweit der in den Abs. 1 und 6 vorgesehene Höchstbetrag für die Zweckzuschüsse des Bundes nicht in Anspruch genommen wird oder Zweckzuschüsse zurückzuzahlen sind, verbleiben diese Mittel beim Bund.“

Der Finanzausschuss hat den gegenständlichen Beschluss des Nationalrates in seiner Sitzung am 3. April 2024 in Verhandlung genommen.

Berichterstatter im Ausschuss war Bundesrat Ernest **Schwindsackl**.

Gemäß § 30 Abs. 2 GO-BR wurde beschlossen, Bundesrat MMag. Dr. Karl-Arthur **Arlamovsky** mit beratender Stimme an den Verhandlungen teilnehmen zu lassen.

An der Debatte beteiligten sich die Mitglieder des Bundesrates Dipl.-Ing. Dr. Maria **Huber** und MMag. Dr. Karl-Arthur **Arlamovsky**.

Bei der Abstimmung wurde einstimmig beschlossen, gegen den Beschluss des Nationalrates keinen Einspruch zu erheben.

Zum Berichterstatter für das Plenum wurde Bundesrat Ernest **Schwindsackl** gewählt.

Der Finanzausschuss stellt nach Beratung der Vorlage einstimmig den **Antrag**, gegen den vorliegenden Beschluss des Nationalrates keinen Einspruch zu erheben.

Wien, 2024 04 03

Ernest Schwindsackl

Berichterstatter

Mag. Sascha Obrecht

Vorsitzender