

289 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates (V.G.P.).**Regierungsvorlage.**

**Bundesgesetz vom 1947,
womit der I. Abschnitt des Wohnbauför-
derungs- und Mietengesetzes vom 14. Juni
1929, B. G. Bl. Nr. 200, abgeändert wird.**

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I.

Der I. Abschnitt des Wohnbauförderungs- und Mietengesetzes vom 14. Juni 1929, betreffend die Förderung der Wohnbautätigkeit und Abänderung des Mietengesetzes (Wohnbauförderungs- und Mietengesetz), B. G. Bl. Nr. 200, wird durch nachfolgende Bestimmungen abgeändert und ergänzt:

(1) Der § 8, Abs. (2), hat zu lauten wie folgt:

„Die Tilgungsbeiträge sind während der Dauer der Beitragspflicht für jedes Kalenderjahr in barem zu entrichten. Die Beitragspflicht beginnt hinsichtlich jedes der in Betracht kommenden Wohnhäuser mit dem Kalenderjahr, in dem das betreffende Wohnhaus benützbar vollendet wird und erlischt, sobald die Summe der hinsichtlich dieses Wohnhauses — vorschriftsmäßig oder freiwillig (Absatz 10) — geleisteten Beiträge den im Absatz 1 vorgesehenen Gesamtbetrag erreicht hat.“

(2) Der § 8, Abs. (4), erhält nachstehende Fassung:

„Insoweit hinsichtlich eines Kalenderjahres der dem Beitragspflichtigen gemäß Abs. (3) verblei-

bende Teil der Ermittlungsgrundlage (Nettoertrag) nicht ausreicht, um eine Verzinsung der vom Bauwerber für die Ausführung des Bauvorhabens aufgewendeten Eigenmittel [§ 3, Abs. (2), lit. b] zu einem Zinssatz von 4 v. H. zu ergeben, ermäßigt sich für das betreffende Kalenderjahr das Ausmaß des Tilgungsbeitrages um denjenigen Betrag, der erforderlich ist, um zusammen mit dem Nettoertrag eine Verzinsung von 4 v. H. der bezeichneten eigenen Mittel zu ergeben.“

(3) Der § 8, Abs. (12), erhält nachstehenden Zusatz:

„d) hinsichtlich aller übrigen Liegenschaften (Baurechte) 1 v. H.“.

(4) Der § 9 hat zu lauten wie folgt:

„Der Ertrag der Tilgungsbeiträge ist zur Deckung des Erfordernisses für die zugesagten Bundeszuschüsse zu verwenden; darüber hinaus finden diese Bundeszuschüsse im Ertrag der Zinsgroschensteuer ihre Bedeckung. Über die Verwendung eines sodann noch erübrigenden Ertrages an Zinsgroschensteuer entscheidet das Bundesministerium für Finanzen.“

Artikel II.

(1) Die Bestimmungen des Artikels I, Abs. (2) und (3), gelten erstmalig bei der Berechnung des Tilgungsbeitrages für das Kalenderjahr 1946.

(2) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind die Bundesministerien für Finanzen und für soziale Verwaltung betraut.

Erläuternde Bemerkungen

zum Entwurf eines Bundesgesetzes, womit der I. Abschnitt des Wohnbauförderungs- und Mietengesetzes vom 14. Juni 1929, B. G. Bl. Nr. 200, abgeändert wird.

Zu Art. I, Abs. (2):

Nach § 8, Abs. (3), des I. Abschnittes des Wohnbauförderungs- und Mietengesetzes, B. G. Bl. Nr. 200/1929, haben die Eigentümer von Wohnbauförderungshäusern die dem Bundeszuschußdarlehen gleichkommende Tilgungsbeitragsgesamtschuld zuzüglich einer Verzinsung von 1 v. H. durch Leistung von jährlichen Tilgungsbeiträgen in der Höhe von 60 v. H. des Nettoertrages der Liegenschaft in dem betreffenden Kalenderjahr zurückzuzahlen. Der verbleibende Restbetrag von 40 v. H. des Nettoertrages fällt dem Eigentümer der Liegenschaft zu. Erreicht in einem Kalenderjahr der Anteil des Eigentümers an diesem Restbetrag nicht den Betrag, der zur Verzinsung der von ihm für den Hausbau aufgewendeten Eigenmittel zum Zinssatz des unter Zusage der Bundeszuschüsse gewährten Darlehens erforderlich ist, so ermäßigt sich für dieses Kalenderjahr das Ausmaß des Tilgungsbeitrages um den entsprechenden Fehlbetrag. Nach dem Schuldschein über das Bundeszuschußdarlehen war dieses, je nachdem es in der I. oder II. Tranche der auf Grund des § 6 des eingangs zitierten Gesetzabschnittes ausgegebenen Schuldverschreibungen (Wohnbauanleihe) seine Deckung fand, mit 7, beziehungsweise 5 v. H. jährlich zu verzinsen, welcher Prozentsatz daher auch bei der Berechnung der Verzinsung für die Eigenmittel anzuwenden ist. Diese von Gesetzes wegen garantierte Eigenmittelverzinsung auch nur mit einem Zinssatz von 5 v. H. erscheint aber den heutigen wirtschaftlichen Verhältnissen nicht mehr angemessen, weshalb in dem vorliegenden Gesetzentwurf als zulässiger Zinssatz für die Eigenmittel 4 v. H., und zwar einheitlich ohne Rücksicht darauf, ob das Bundeszuschußdarlehen in die I. oder II. Tranche der Schuldverschreibungen (Wohnbauanleihe) eingereiht wurde, festgesetzt wird. Diese einheitliche Festsetzung des Zinssatzes für beide Tranchen ist schon deswegen gerechtfertigt, weil die Einreihung in die I. oder II. Tranche seinerzeit lediglich unter dem Gesichtspunkt des Zeitpunktes der Zuzahlung des Darlehens vorge-

nommen wurde und insbesondere jeder Einflußnahme des Liegenschaftseigentümers entzogen war, so daß kein Grund dafür gegeben ist, die bevorzugte Behandlung jener Eigentümer, deren Bundeszuschußdarlehen sohin in die I. Tranche fiel, weiter fortzusetzen. Der Zinssatz von 4 v. H. entspricht der nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zulässigen Eigenmittelverzinsung. Schließlich wird noch bemerkt, daß durch die im Herbst 1938 erfolgte Konvertierung der beiden Tranchen der Wohnbauanleihe in Reichsschatzanleihe 1938, II. Em., die Wohnbauanleihe und damit die Bindung des zulässigen Höchstausmaßes für die Verzinsung der Eigenmittel an die Zinssätze dieser Anleihe weggefallen ist.

Zu Art. I, Abs. (3):

Die Bemessung der jährlichen Tilgungsbeiträge erfolgt in allen Fällen zunächst auf Grund der Ertragsrechnung, wobei jedoch schon bisher gemäß § 8, Abs. (12), lit. a bis c, hinsichtlich Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern, soweit sie ausschließlich von nahestehenden Personen bewohnt werden, und Wohnhäusern, die im Eigentum einer Gebietskörperschaft stehen, ohne Rücksicht auf den Ertrag neben einer Verzinsung von 1 v. H. auch noch eine Kapitalstilgung von mindestens 2, beziehungsweise 3 v. H. der Tilgungsbeitragsgesamtschuld zu leisten war. In Anbetracht der schlechten Ertragslage der Wohnhäuser, die in zahlreichen Fällen nicht unverschuldet sein dürfte, und zwecks Anpassung der Laufzeit der Tilgungsbeitragsgesamtschuld an die Lebensdauer der Wohnhäuser erweist sich die generelle Einführung eines Mindesttilgungsbeitrages als notwendig. Eine Kapitalstilgungsquote von nur 1 v. H. jährlich kann als durchaus angemessen und tragbar bezeichnet werden.

Zu Art. I, Abs. (1) und (4):

Zufolge Umtausch der Wohnbauanleihe, Em. 1931 und 1936, in 4¹/2prozentige Reichsschatzanleihe 1938, II. Em., war die Entrichtung der Tilgungsbeiträge praktisch nur mehr in barem möglich. Die entsprechende Abänderung der Bestimmungen des § 8, Abs. (2), und § 9 des Gesetzes stellt daher nur eine Anpassung der gesetzlichen Vorschriften an tatsächlich bestehende Verhältnisse dar.