

2453/AB XX.GP

Auf die aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit in Kopie beigeschlossene schriftliche parlamentarische Anfrage der Abgeordneten Dr. Alexander Van der Bellen und Genossen vom 10. Juni 1997, Nr. 25651J, betreffend Umsatzsteuer auf Mieten beehre ich mich folgendes mitzuteilen:

Nach dem EU-Beitrittsvertrag kann die Republik Österreich in Abweichung von Artikel 28 Abs. 2 der 6. Mehrwertsteuer-Richtlinie bis 31. Dezember 1998 einen ermäßigten Steuersatz auf die Vermietung von Grundstücken für Wohnzwecke anwenden, sofern der Satz nicht unter 10% liegt. Dies bedeutet, daß Österreich auf jeden Fall - also auch im Falle entgegenstehender Richtlinien-Bestimmungen - den ermäßigten Steuersatz von 10% für die Wohnungsvermietung bis 31. Dezember 1998 aufrechterhalten kann.

Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang allerdings auch die Übergangsbestimmung des Art. 28 Abs. 2 lit. d der 6. Mehrwertsteuer-Richtlinie, wonach Mitgliedstaaten, die am 1. Jänner 1991 auf Umsätze (unter anderem) von Wohnungen einen ermäßigten Steuersatz angewandt haben, diesen Satz weiter anwenden können. Diese Regelung bedeutet nach Auffassung des Bundesministeriums für Finanzen, daß Österreich den ermäßigten Steuersatz für die Wohnungsvermietung auch über den 31. Dezember 1998 hinaus anwenden kann. Nur bei einer Aufhebung dieser Übergangsbestimmung würde die Beibehaltung des ermäßigten Steuersatzes für die Wohnungsvermietung über den 31. Dezember 1998 hinaus nicht möglich sein. Eine derartige Aufhebung kann allerdings nach dem geltenden EU-Recht nur einstimmig - also mit Zustimmung Österreichs - erfolgen.

Aus diesen grundsätzlichen Ausführungen ergibt sich zu den konkreten Fragen folgendes:

Zu 1., 2. und 5.:

Die Notwendigkeit einer Mitwirkung Österreichs innerhalb der EU im Bereich der Mietenbesteuerung war bisher nicht geboten, weil eine Aufhebung der Übergangsbestimmung des Art. 28 Abs. 2 lit. d der 6. Mehrwertsteuer-Richtlinie derzeit nicht in Diskussion steht. Aus diesem Grund stellt sich die Frage des österreichischen Stimmverhaltens derzeit nicht. Auch Überlegungen hinsichtlich allfälliger Ausgleichsmaßnahmen bei Einführung einer unechten Steuerbefreiung für die Wohnungsvermietung erscheinen derzeit nicht zielführend.

Wie bereits eingangs ausgeführt, könnte nach derzeit geltendem EU-Recht die Übergangsbestimmung allerdings nicht ohne Zustimmung Österreichs aufgehoben oder abgeändert werden.

Zu 3.:

Zunächst ist zu bemerken, daß sich die Kostensteigerungen praktisch nur auf den Bereich der Vermietung an Private beziehen, da der begünstigte Umsatzsteuer (USt)-Satz nur für Wohnungsmieten, Beherbergung u.ä. gilt und USt-pflichtige Unternehmer die auf Mieten entfallende USt als Vorsteuer geltend machen können und daher von einer Satzerhöhung nicht berührt wären.

Generell am stärksten betroffen wäre das Beherbergungsgewerbe, das für Übernachtungen statt derzeit 10% den Normalsatz von 20% verrechnen müßte, was zu einer wettbewerbsmäßig ungünstigen Preiserhöhung von ca. 9% oder zu einer entsprechenden Verringerung der Spanne führen würde.

Bei den Wohnungsmieten wäre die Auswirkung einer Änderung der USt-Besteuerung auf die Mieten von Fall zu Fall sehr unterschiedlich. Bei Altbauobjekten ohne größere Investitionsnotwendigkeiten würde die Steuerbefreiung zu einer Kostensenkung führen, während bei Neubaumieten und Mieten von Wohnungen, die mittels hoher Investitionen instandgesetzt wurden, wegen des Wegfalls des Vorsteuerabzugs beträchtliche Kostenerhöhungen in Kauf zu nehmen wären. Diesem Effekt könnte insofern begegnet werden, als man bei sehr hoher Vorsteuerbelastung zur Besteuerung optiert; die Erhöhung der Bruttomieten wäre dadurch mit 10% der Miete ohne USt bzw. ca. 9% der derzeitigen Bruttomiete begrenzt. Allerdings werden erfahrungsgemäß Kostensenkungen schwächer preiswirksam als Kostenerhöhungen.

Eine gänzliche Steuerbefreiung der Mieten hat außerdem noch den Nachteil einer Abschwächung des Investitionsanreizes¹ da die Investitionen wegen des wegfallenden Vorsteuerabzugs teurer werden.

Zu4.:

Abgesehen davon daß mit dem Hinweis auf die „optionsmöglichkeit gemäß § 6 Abs. 2 UStG 1994“ die Frage implizit von einer unechten Befreiung als Generalregel ausgeht, gibt es zwischen den angegebenen Varianten keinen wirtschaftlichen Unterschied, da anzunehmen ist, daß sich die Steuerpflichtigen für die jeweils günstigere Möglichkeit entscheiden. Die Auswirkungen wurden bereits bei Frage 3 qualitativ dargelegt. Genauere quantitative Angaben würden eine aufwendige Studie erfordern und blieben selbst dann - in Anbetracht der großen Unterschiede von Fall zu Fall und der schwer prognostizierbaren Reaktionen der Betroffenen - weitgehend spekulativ.