

23/SN-65/ME

BUNDESGESETZENTWURF	
Zl.	65-GE/10/96
Datum: 16. OKT. 1996	
17.10.96 A	

KAMMER DER
WIRTSCHAFTSTREUHÄNDER

Datum: 15. Okt. 1996

Befragte: Dullagen

Verfügung: Mag. Mi

An das
Bundesministerium für Justiz
zu Hdn. Herrn Dr. Tschugguel

Postfach 63
1016 Wien

Unser Zeichen: 1374/96/Mag. Mi/GG

Sachbearbeiter: Mag. Miller

Tel.Nr.: 40190-238 DW

Datum: 9.10.1996

Betreff: **Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das
Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert werden**

Stellungnahme der Kammer der Wirtschaftstrehänder

Zum vorliegenden Entwurf des Bundesministeriums für Justiz wird inhaltlich nur zu den Erläuterungen Stellung genommen. In diesen ist enthalten, daß hinsichtlich der Befristung von Mietverträgen von 3 Jahren, sowie über die Harmonisierung des § 20 MRG mit dem einkommensteuerrechtlichen Bestimmungen im vorliegenden Gesetzesentwurf keine Bestimmung aufgenommen worden ist.

Eine Regelung eben dieses Bereiches ist jedoch, neben den ohne Zweifel zweckmäßigen, vorgeschlagenen gesetzlichen Änderungen, dringend vonnöten. Die Kammer der Wirtschaftstrehänder verweist auf die verfassungsrechtlichen Bedenken hinsichtlich des Entfalles der steuerfreien Mietzinsrücklagen im Falle der fehlenden Änderungen im Mietrechtsgesetz. Eine Harmonisierung dieser gesetzlichen Bestimmungen wird gefordert. Ohne diese Anpassung wird der Entschließung des Nationalrats vom 17.4.1996 nicht entsprochen, und ist daher eine Änderung des Wohnrechtes ohne eine gesetzliche Anpassung unvollständig.

Da überdies auch die Endtermine bezüglich der auf 3 Jahre befristeten Verträge gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c MRG einen dringenden Handlungsbedarf nach sich ziehen, sollte auch dieser Bereich in dem vorliegenden Entwurf einer Lösung zugeführt werden, wenn dies auch wohnungspolitisch Schwierigkeiten bereitet.

Darüber hinaus wird ersucht, das Mietrechtsgesetz im Bereiche des § 4 MRG in jener Weise zu ändern, wie sie in dem beigefügten Artikel des Leiters der Arbeitsgruppe 24 des Fachsenates für Steuerrecht bei der Kammer der Wirtschaftstreuhänder, Herrn Mag.Stingl, vorgeschlagen wird. Auf die beiliegende Kopie wird verwiesen. Da die mietenrechtlichen Verbesserungen ohnedies nachrangig gegenüber den Erhaltungsarbeiten zu tätigen sind, bestehen meines Erachtens auch keine Bedenken bezüglich einer Aushöhlung der mietenrechtlichen Hauptmietzinsreserve.

Mit freundlichen Grüßen




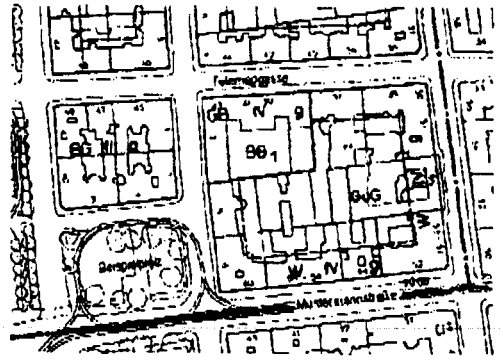
Dr. Gerald Klement
(Kammerdirektor)



Beilage

Die aktuellen Wiener Flächenwidmungs- und Bebauungspläne online!

TELE. DEMO-DISKETTE ANFORDERN!

MAP Telefon: 982 76 04 Fax: 985 07 19
 TeleMap Mailboxservice GmbH 1150 Wien, Nobilegasse 40



- rund um die Uhr verfügbar - per Telefon in Ihre EDV - handlich im A4-Format - beliebig oft ausdrückbar - jederzeit aktuell -

Steuerecke

Nützliche Verbesserungen im Mietrecht und Folgewirkungen im Steuerrecht

von Ing. Mag. Walter Stingl, Wirtschaftstreuhänder und Steuerberater in Wien

§ 28 Abs. 3 EStG 1988 in der Fassung des Strukturanpassungsgesetzes 1996 erlaubt die Absetzung des **Herstellungsaufwandes** gem. §§ 3-5 MRG auf 10 bis 15 Jahre. Dies stellt gegenüber der normalerweise gegebenen Aktivierungspflicht von Herstellungsaufwand eine steuerliche Begünstigung dar, welche auch schon im EStG 1972 und dem EStG 1988 vor dem Strukturanpassungsgesetz gegeben war.

Gem. § 116 Abs. 5 (bei Liegenschaften im Betriebsvermögen § 116 Abs. 2) ist ab 1996 bis spätestens 1998 die Möglichkeit gegeben, Herstellungsaufwendungen gem. §§ 3-5 MRG in MRG-verrechnungspflichtigen Gebäuden im jeweiligen Gebäude, oder aber auch häuserübergreifend in anderen Gebäuden des Steuerpflichtigen mit steuerfreien Beträgen (steuerfreien Mietzinsrücklagen) gegenzurechnen.

Damit vermeidet der Steuerpflichtige die einkommenserhöhende Auflösung der allenfalls vorhandenen steuerfreien Beträge Ende des Jahres 1998. Dies kommt einer Sofortabschreibung gleich.

§§ 3-5 MRG beinhaltet nach Rechtsansicht maßgeblicher Mietrechtsexperten nicht den Dachbodenausbau. § 4 Abs. 2 Z 5 MRG beinhaltet zwar die Einreihung von Standardanhebungen auf eine höhere Kategorie als nützliche Verbesserung, spricht aber von einem Mietgegenstand. Sollte dieser neu geschaffen werden müssen (wie es beim Dachbodenausbau der Fall ist) könne man nach Expertenansicht nicht von einer „nützlichen Verbesserung“ im Sinne des § 4 MRG sprechen.

Das Strukturanpassungsgesetz verfolgt die Absicht, mit steuerlichen Maßnahmen die Baukonjunktur zu beleben. Die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen, aber auch die Kategorieanhebung von Wohnungen entspricht den Intentionen des Gesetzgebers. Da jedoch für die Kategorieanhe-

bung das Vorhandensein einer bestandfreien Wohnung Voraussetzung ist, ist oftmals weder die sachliche Basis gegeben, noch die wirtschaftliche, da das Mietrechtsgesetz jedwede Investition im Hinblick auf den zumeist gegebenen Richtwertmietzins als wirtschaftlich wenig attraktiv erscheinen läßt. Die Investition in Gemeinschaftsanlagen, wie Aufzugseinbau, etc. erscheint aus wirtschaftlicher Sichtweise noch weit weniger attraktiv.

Aus den bisherigen Diskussionen und Gesprächen ist zu erkennen, daß viele Hauseigentümer bestrebt wären, die steuerfreien Mietzinsrücklagen durch **Dachbodenausbauten** einer Verwendung zuzuführen. Dies würde meines Erachtens ein großes Investitionsvolumen nach sich ziehen, welches allein durch die **Umwegrentabilität** für den Fiskus von Vorteil wäre, vom volkswirtschaftlichen Nutzen der zusätzlichen Schaffung von **Wohnraum** ganz zu schweigen. Durch die hohe Lohnintensität dieser Maßnahme wäre darüber hinaus auch ein wesentlicher **Beschäftigungsimpuls** zu verzeichnen.

Meinem Dafürhalten nach wäre es aus obigen Gründen erstrebenswert, im Zuge der ohnedies erforderlichen Novellierung des Mietrechtsgesetzes (Anpassung des § 20 MRG im Hinblick auf die Einkommensteuerbeschwerde der Dotierung von Hauptmietzinsreserven) den § 4 Abs. 2 MRG durch eine Ziffer 6 in nachstehender Hinsicht zu ergänzen:

§ 4 Abs. 2 Z 6 MRG:

„die Neuschaffung von Mietgegenständen aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubauten; dies gilt insbesondere auch für die Neuschaffung des Mietgegenstandes durch den Ausbau eines Dachbodens.“

Diese Bestimmung ist dem § 16 Abs. 1 Z 2 MRG in der Fassung des 3. WAG nachgebildet, der die Mietzinsbildung für solche Objekte durch einen angemessenen Mietzins regelt. Da die Einnahmen aus solchen Mietgegenständen ohnedies wieder der Hauptmietzinsreserve zuzuführen sind, ist meines Erachtens auch kein mietenrechtlicher Einwand gegen diese Bestimmung ins Treffen zu führen.