

837/AB XXI.GP

Auf die schriftliche parlamentarische Anfrage der Abgeordneten Dr. Gabriela Moser und Genossen vom 18. Mai 2000, Nr. 828/J, betreffend Wohnungsmieten und EU - Mehrwertsteuer - RL, beehre ich mich Folgendes mitzuteilen:

Zu 1. und 6.:

Nach der 6. Mehrwertsteuer - Richtlinie ist die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken (wozu auch die Wohnungsvermietung zählt) grundsätzlich von der Umsatzsteuer zu befreien, wobei es sich um eine unechte Steuerbefreiung handelt, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt. Die 6. Mehrwertsteuer - Richtlinie sieht aber auch vor, dass die Mitgliedstaaten ihren Steuerpflichtigen bei der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken das Recht einräumen können, zur Steuerpflicht zu optieren, wobei in diesem Fall die Miet- (Pacht-)Einnahmen dem Normalsteuersatz unterliegen und dem Vermieter (Verpächter) der Vorsteuerabzug zusteht.

Auf Grund des EU - Beitrittsvertrages war es der Republik Österreich möglich, in Abweichung von Artikel 28 Abs. 2 dieser 6. Mehrwertsteuer - Richtlinie bis 31. Dezember 1998 einen ermäßigten Steuersatz - der allerdings nicht unter 10% liegen durfte - auf die Vermietung von Grundstücken für Wohnzwecke anzuwenden.

Österreich hat von dieser Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht und wendet gemäß § 10 Abs. 2 Z 4 lit. a des Umsatzsteuergesetzes (UStG) 1994 den ermäßigten Steuersatz von 10% für die Vermietung von Grundstücken für Wohnzwecke an, wobei darauf hinzuweisen

ist, dass diese Besteuerungsform für die Wohnungsmieten schon im Umsatzsteuergesetz 1972, das vor dem Beitritt Österreichs zur EU in Geltung stand, vorgesehen war.

Von Österreich wurde die Beibehaltung dieser Regelung im Umsatzsteuergesetz 1994 angestrebt, weil es bei der unechten Steuerbefreiung durch den Verlust des Vorsteuerabzuges zu einer Erhöhung der Baukosten um rund 20% und damit auch zu höheren Mieten für diese Wohnungen gekommen wäre, wobei sich der damit verbundene Wegfall der Steuerpflicht nur in Höhe von 10% bzw. - soweit nicht steuerbare Wohnbauförderungen vorliegen - überhaupt nicht ausgewirkt hätte. Außerdem hätten die höheren Baukosten zu einer insgesamt schwierigeren Finanzierung des Wohnbaus mit weniger Wohnungen geführt. Die mögliche Option zur Steuerpflicht würde zwar - wie nach der derzeitigen österreichischen Rechtslage - den Vorsteuerabzug für den Wohnungsbau gewährleisten, die Mieten würden sich aber um 10% verteuern, da bei der Option der Normalsteuersatz - dieser beträgt in Österreich 20% - anzuwenden wäre.

Dieselben negativen Auswirkungen ergeben sich für Altbauten in Bezug auf Instandhaltungsarbeiten, Renovierungen und dergleichen. Auch für die meisten laufenden Betriebskosten für Wohnungen würden sich bei Anwendung der Regelungen der 6. Mehrwertsteuer - Richtlinie Nachteile für die Mieter ergeben, da diese Kosten - unabhängig, ob die unechte Steuerbefreiung angewendet wird oder von der Option zur Steuerpflicht Gebrauch gemacht wird - letztlich mit 20% (anstelle derzeit mit 10%) Umsatzsteuer belastet wären.

Um diese aufgezeigten Nachteile für die Wohnungsmieter zu vermeiden, ist Österreich bestrebt, die auf Grund des Beitrittsvertrages eingeräumte umsatzsteuerliche Ausnahme - regelung für die Wohnungsvermietung weiterhin, also auch für Zeiträume ab dem 1. Jänner 1999 aufrechtzuerhalten. Seitens der Europäischen Union bestehen gegen die Weitergeltung dieser Ausnahmeregelung keine Einwände. Nach einem Vorschlag der Kommission für eine Richtlinie des Rates zur Änderung der 6. Mehrwertsteuer - Richtlinie vom 17. Dezember 1999, KOM (1999) 703 endgültig, darf die Republik Österreich auf die Vermietung von Grundstücken für Wohnzwecke einen ermäßigten Steuersatz anwenden, sofern dieser Satz mindestens 10% beträgt. Diese Richtlinie soll nach dem Vorschlag der Kommission vom 1. Jänner 1999 bis zum Ende der in Artikel 281 der 6. Mehrwertsteuer - Richtlinie genannten Übergangszeit anwendbar sein. Diese Übergangszeit betrifft die Binnenmarkt - Übergangsregelung und endet erst mit dem Übergang auf das endgültige System der Besteuerung des Handelsverkehrs zwischen den Mitgliedstaaten (Übergang auf

das Ursprungslandprinzip). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Dauer dieses Übergangszeitraums derzeit zwar nicht absehbar aber doch als eher langfristig einzustufen ist.

Der Richtlinienvorschlag wird insbesondere damit begründet, dass die Aufhebung des ermäßigten Steuersatzes von 10% für die Wohnungsmieten zwangsläufig Mietpreissteigerungen auf der Ebene des Endverbrauchs zur Folge hätte, was der österreichischen Wohnungspolitik zuwiderliefe. Weiters wird in der Begründung ausgeführt, dass gegen die Ausnahmeregelung für Österreich keine Beschwerden eingegangen seien und nach Auffassung der Kommission praktisch keine Gefahr der Wettbewerbsverzerrung gegeben wäre. Nach Ansicht des Bundesministeriums für Finanzen besteht daher derzeit keine Notwendigkeit, die in Österreich geltende Rechtslage in Bezug auf die Umsatzbesteuerung der Vermietung von Grundstücken für Wohnzwecke zu ändern.

Zu 2.:

Die Umsatzsteuer - Einnahmen aus der Vermietung von Grundstücken zu Wohnzwecken werden mit jährlich ca. 6 Milliarden S geschätzt.

Zu 3.:

Eine (unechte) Befreiung der Wohnungsmieten von der Umsatzsteuer würde - wie bereits bei den Punkten 1 und 6 dargelegt - einen erheblichen Finanzierungsnachteil für den Wohnbau, damit verbunden eine Erhöhung der Mietzinse bei Neubauten und Nachteile bei den Altbauten in Bezug auf den Vorsteuerabzug bei den meisten Betriebskosten und den Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten zur Folge haben und damit ebenfalls zu Mietzinserhöhungen beitragen.

Zu 4.:

Eine Besteuerung der Wohnungsmieten mit einem Steuersatz von 15% ist in Österreich auch bei Anwendung der Bestimmungen der 6. Mehrwertsteuer - Richtlinie nicht möglich. Der Vermieter hat nach dieser Richtlinie nur die Möglichkeit, die (unechte) Umsatzsteuerbefreiung in Anspruch zu nehmen oder für die Steuerpflicht zu optieren, wobei im Fall der Besteuerung der im betreffenden Land geltende Normalsteuersatz, der in Österreich 20% beträgt, anzuwenden ist.

Zu 5.:

Wie bereits unter Punkt 4 dargelegt, ist eine Besteuerung der Umsätze aus der Vermietung von Grundstücken zu Wohnzwecken mit 15% nicht möglich. Nach Meinung des Bundesministeriums für Finanzen ist daher eine Schätzung der diesbezüglichen Mehreinnahmen nicht zielführend. Sinnvoll wäre nur eine Schätzung der Umsatzsteuer - Einnahmen, die bei der unechten Befreiung der Wohnungsmieten mit Optionsmöglichkeit zur 20%igen Steuerpflicht zu erzielen wären. Diesbezüglich ist aber eine fundierte Schätzung leider nicht möglich, da nicht abzusehen ist, inwieweit die Vermieter die unechte Steuerbefreiung oder die Option zur Steuerpflicht in Anspruch nehmen würden.