

6/SN-92/ME

**ÖSTERREICHISCHER MIETER- UND
WOHNUNGSEIGENTÜMERBUND**

1080 WIEN, Laudongasse 16

Telefon: 0699/19572252

Fax: 01/53454-310

e-mail: helga.seeliger@goed.at

Herrn
Präsidenten
des Nationalrates

Parlament
1010 Wien

Wien, 08.10.2003

**Betr. Entwurf mit dem in Artikel IV das Umsatzsteuergesetz 1994 geändert wurde /
Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren !

Der Österreichische Mieter- und Wohnungseigentümerbund hat den Entwurf des Gesetzes auf der Homepage des Bundesministeriums für Finanzen entnommen und erlaubt sich wie folgt Stellung zu nehmen.

In Artikel IV sieht der Entwurf eine Änderung des § 12 Abs. 10 dritter und vierter Unterabsatz (Punkt 20) und die Beifügung eines Absatz 10a (Punkt 21) vor.

Im Wesentlichen wird hier für Wohnungen festgelegt, dass der Berichtigungszeitraum für Vorsteuern von 9 auf 19 Kalenderjahre verändert werden soll. Absatz 10a enthält eine Übergangsbestimmung, die mit einer anderen Rechenart im Wesentlichen für vor dem 31.12.2003 errichtete Wohnungen einen Übergang auf eben diese 19 Jahre vorsieht.

Grundsätzlich stellt diese Regelung eine Verhinderung von Übereignungen dar und steht zu dem zur Zeit in einem Konkurrenzverhältnis zu dem §§ 15b ff des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Dieses sieht eine Übereignung bzw. die Option dafür nach vollendetem 10. Nutzungsjahr vor, wobei allfällige Preisanbote der Gemeinnützigen bis zum 15. Jahr wahrgenommen werden müssen. Bei einer Nachleistung von rückzuführender Vorsteuer durch den Optionsanwärter fällt die Vorsteuer wieder den Herstellungskosten zu und verteuert so den Ankauf der Wohnung um zwischen 8 und 9%. Dies wird in den meisten Fällen und zwar in den nächsten 10 Jahren steigend die Nutzer wirtschaftlich hindern den Ankauf auch tatsächlich zu tätigen.

Für den Fiskus gedacht erscheint diese Neufassung mit ihrer eigentumshindernden Wirkung auch kontraproduktiv, da für die nichtvollzogenen Übereignungen der entsprechende Anteil an Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr (derzeit 4,5%) als Abgabeneinnahmequellen entgehen.

Bedenkt man, dass in den letzten 10 Jahren von gemeinnützigen Unternehmen an die 100.000 Wohnungen errichtet wurden, so werden von dieser Maßnahme unter Berücksichtigung von Mehrpersoneneigentum wahrscheinlich etwa 180.000 Personen einseitig betroffen sein. In diesem Sinne stellt die Änderung einen schweren Eingriff in bestehende Verträge dar und ist aus diesem Grunde schon abzulehnen.

Die Bundesinnung der Baumeister und auch insbesondere die Landesinnung Niederösterreich hat wiederholt darauf hingewiesen, dass in den nördlichen Staaten der EU sogar Mehrwertsteuererleichterungen gewährt werden, um den Wohnbau, der auch ein wesentlicher Wirtschafts- und Konjunkturmotor ist, zu forcieren. Den ursprünglichen Regelungen in den Benelux-Staaten sind schon andere europäische Staaten gefolgt. In Österreich wurde vielfach, vor allem unter dem Gesichtspunkt der Förderung und der anschließend an die Option geltenden zehnjährigen Spekulationsfrist dieses Optionskaufmodell als Äquivalent der Teilentlastung gesehen, wobei dem Staat für 10 Jahre bis zur Optionswahrnehmung und hiebei auch für den Zinsendienst im Rahmen der Nutzungsentgelte Umsatzsteuer zugeflossen ist. – Die hier vorgesehene Regelung entspricht somit in keinsten Weise jenem Weg zur Entlastung des Wohnens, der im Regelfall in anderen EU-Staaten begangen wird.

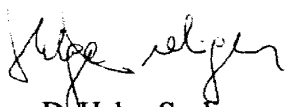
In den letzten Jahren war wahrnehmbar, dass die zentralen Wohnkosten zwar gesunken sind, aber jene, die Abgaben an die öffentliche Hand betreffen, (Wasser, Müll, Kanal, Grundabgaben) diesen Vorteil in vielen Fällen zumindest egalisiert haben. Gerade für die jüngere Bevölkerung, die noch nicht im Genuss von Wohnungseigentum steht und sowieso schon Hauptträger der in den letzten Jahren gesetzten Mehrbelastungen ist, stellt daher die gegenständliche Regelung entweder eine wesentliche Zukunftsbelastung oder gar eine zumindest zeitweise Verhinderung von Eigentum dar.

Insgesamt ist dabei festzustellen, dass jeder mögliche Preisvorteil den die Wirtschaft zu erarbeiten imstande ist, dem Konsumenten offensichtlich durch Abgaben- und Steueränderungen wieder entzogen werden soll.

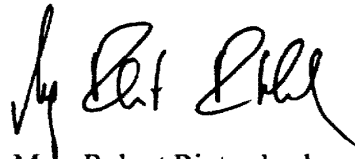
Der Österreichische Mieter- und Wohnungseigentümerbund verwehrt sich daher als konsumentenorientierte Mitgliederorganisation gegen diese im Entwurf enthaltene Neuregelung als eine Maßnahme der Abschöpfung von Volksvermögen für künftige Budgetsanierung, die unter Beachtung der gegenwärtigen Koalitionsverhältnisse in dieser Form von dieser Regierung als Vorlage niemals zu erwarten gewesen wäre.

Der Österreichische Mieter- und Wohnungseigentümerbund ersucht daher dringlich, Punkt 20 und 21 aus Artikel IV des Entwurfes samt Begleitbestimmungen bereits vor Vorlage an die Bundesregierung herauszunehmen.

In der Hoffnung, im Sinne der Wohnungsnehmer kein Fehlersuchen getätigt zu haben, verbleiben wir



LABg a.D. Helga Seeliger
Präsidentin



Mag. Robert Rintersbacher
Vorstandsmitglied