



Betrifft: Bundesgesetz, mit dem das Einkommensteuergesetz 1988 geändert wird – Konjunkturpaket 2009

Zu dem Entwurf für ein Konjunkturpaket 2009, mit welchem Bestimmungen des Einkommensteuergesetzes geändert werden sollen, übermittelt der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund fristgerecht folgende

Stellungnahme

1. Grundsätzliche Überlegungen

Grundsätzlich wird zur Förderung der Konjunkturbelebung die Einführung eines vorzeitigen einmaligen AfA-Satzes von 30% für körperliche Anlagegüter, die ab 1. 1. 2009 angeschafft oder hergestellt werden, begrüßt.

Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund weist jedoch darauf hin, dass auch der private Haus- und Grundbesitz als wesentlicher Faktor für eine Belebung der Konjunktur zu berücksichtigen ist – einerseits als ein Personenkreis, der einerseits nicht unerhebliche Beiträge durch seine Steuerleistungen aufbringt, andererseits als Auftraggeber insbesondere der Bauwirtschaft.

Es ist daher vollkommen unverständlich, dass Investitionen in Form von Herstellungs- und Verbesserungsmaßnahmen in Gebäuden von der geplanten Änderung des Einkommensteuergesetzes, welche eine Konjunkturbelebung zum Ziel hat, ausgenommen werden sollen.

Das gilt in gleicher Weise für eine Lockerung der Abgrenzung zwischen Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen.

2. Auswirkungen des Gesetzesvorhabens auf den Bereich Haus- und Grundbesitz

Gerade in Zeiten der Wirtschaftskrise ist der Hauseigentümer als Motor der Wirtschaft anzusehen.

Ohne Stützung durch die öffentliche Hand in Form von Direktförderungen und/oder von steuerlichen Anreiz- oder Entlastungsmaßnahmen ist jedoch die private Wohnwirtschaft nicht in der Lage, verstärkt diese Investitionen zu finanzieren, da die Mieter aufgrund der strengen mietrechtlichen Mietzinsbegrenzungen ohne behördliches

Verfahren nicht zur Mittragung der Kosten herangezogen werden können.

Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund verlangt daher mit aller Entschiedenheit die Einbeziehung von Investitionen in vermieteten Häusern und Wohnungen in die geplante vorzeitige AfA-Regelung.

Unter Herstellungskosten im vermieteten Wohnbereich fallen u.a. der Einbau von Liftanlagen, Dachbodenausbauten, sowie der Anschluss an Fernwärmeanlagen.

3. Überlegungen betreffend Klimaschutz und thermische Sanierungen

Als zusätzliche Auflagen für den Haus- und Grundbesitzer kommen noch die im Zusammenhang mit dem Klimaschutzmaßnahmen so wichtigen und daher im Regierungsprogramm geforderten und festgelegten thermischen Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden.

Ab 1. 1. 2009 besteht auch die gesetzliche Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises, in welchem auch die Durchführung von konkreten Wärmedämmungsmaßnahmen anzuführen ist.

Wenn der Staat thermische Sanierungen – zurecht – sogar ausdrücklich fördert, so ist davon auszugehen, dass allgemeine Sanierungen – also auch solche außerhalb des rein thermischen Bereiches – wohl im Sinne des Gewerbes, insbesondere des als Konjunkturbarometer ja wesentlichen Bau- und Baunebengewerbes sein müssen. Gerade bei der in Österreich vorherrschenden klein- und mittelständischen Struktur dieser Unternehmen könnte hier eine Konjunkturankurbelung für diese Betriebe im zu erwartenden schwierigen Jahr 2009 und 2010 erfolgen.

4. Verfassungsrechtliche Bedenken

Abschließend sind erhebliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der Ausnahmen von Grund und Boden und für Gebäude anzumerken. Ohne jegliche Begründung werden diese dem Katalog des § 10 Abs 4 EStG gleichgesetzt und dazu nur ausgeführt, dass die Ausnahmen mit § 10 Abs 4 weitgehend deckungsgleich sind.

Es gibt keine sachliche Begründung für die Ausnahme von Grund und Boden sowie Gebäude, da diese in § 7 ff EStG enthalten sind. Es könnte eine Ausnahme analog zu § 10 Abs 3 EStG argumentierbar sein, die Abnutzung nur für Gebäude, die dem Betriebszweck dienen, zu gewähren.

5. Resümee

Durch den Wegfall der Möglichkeit, eine steuerlich begünstigte Mietzinsreserve zu bilden, ist für den Wirtschaftstreibenden im Bereich von Vermietung und Verpachtung bereits in den vergangenen Jahren ein steuerlicher Anreiz für Investitionen weggefallen.

Derzeit sind Investitionen in Miethäuser durch die Abschreibungsvorschriften erschwert. Da durch die steuerliche Umgestaltung wohl auch ein gewisser Rückstau bei Investitionen zu vermuten ist, wären durch die Möglichkeit einer kürzeren Abschreibungsdauer – zumal dies ja nur befristet möglich sein soll – erhebliche Aufträge an Bau- und Baunebengewerbe zu erwarten.

Diese Maßnahme würde – insbesondere durch die Befristung dieser Möglichkeit – für den Staat keine Belastung (abgesehen von einem Zinsverlust durch schnellere Abschreibbarkeit) darstellen.

Eine Ausweitung der vorgesehenen Maßnahmen auf den Bereich der Vermietung und Verpachtung würde also das Investitionsvolumen erhöhen und somit zum Gesetzesziel einer Konjunkturbelebung wesentlich beitragen.

Gesetzestechisch müsste zusätzlich zu einer Änderung des § 7a EStG in § 16 Abs 1 Z 8 EStG auch ein Verweis auf den neuen § 7a EStG aufgenommen werden.

Überlegt werden könnte auch eine Einschränkung der vorzeitigen AfA für den Bereich der Instandsetzungen (§ 28 Abs 2 EStG) bzw der auf 15 Jahre verteilten Herstellungsaufwendungen gem § 28 Abs 3 EStG.

Da die Maßnahmen zum Klimaschutz große Kostenfaktoren darstellen, wäre auch eine Rücklagenbildung – wenn auch mit kürzerer Befristung – notwendig.

Dr. Friedrich Noszek
Präsident des ÖHGB

Wien, 9.2.2008