



Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen
Revisionsverband

An das
Bundesministerium für Finanzen
Hintere Zollamtsstraße 2b
1030 Wien

Wien, 2012 02 27
Ö/Ke

Betrifft: Stabilitätsgesetz 2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben den Entwurf eines Stabilitätsgesetzes zur Begutachtung versendet. Unser Verband wurde nicht in das Begutachtungsverfahren einbezogen. Wir erlauben uns dennoch auf einige für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft bedeutsamen Fragen wie folgt hinzuweisen:

1.) Zu Artikel X3 Änderung des Umsatzsteuergesetzes 1994:
(§§ 6 Abs. 2, 12 Abs. 10 und 28 Abs. 38 UStG 1994)

Durch das 3.WÄG wurde ab 1994 für Mieter die Möglichkeit geschaffen, ihre Mietwohnungen in öffentlich geförderten Baulichkeiten unter bestimmten Voraussetzungen nach Ablauf von 10 Jahren im Wohnungseigentum zu erwerben. Die einschlägigen Bestimmungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (§§ 15b ff) wurden mehrfach novelliert (insbesondere WRN 1999 und WRN 2000) und durch die WRN 2002 grundlegend neu gefasst. Auch eine Reihe von Bestimmungen im WEG 2002 bzw. dem Wohnungseigentumsbegleitgesetz 2002 tragen diesen Modellen Rechnung.

Eine der wirtschaftlichen Voraussetzungen für diese Form der Eigentumsbegründung an Mietwohnungen nach Ablauf von 10 Jahren war die bisher geltende Rechtslage im Bereich der umsatzsteuerlichen Behandlung (siehe auch Bericht des Bautenausschusses zum 3.WÄG). Die Eigentumsbildungsvorschriften sehen derzeit in der Fassung der WRN 2002 den Eigentumserwerb nach Ablauf von 10 Jahren bis zum Ablauf von höchstens 15 Jahren vor und gehen davon aus, dass dieser umsatzsteuerfrei und ohne Vorsteuerberichtigung erfolgen kann.

Die im Entwurf geplanten Änderungen des § 12 UStG sehen eine Ausdehnung des Beobachtungszeitraumes für die Vorsteuerberichtigung von 10 auf 20 Jahre vor. Damit werden für künftige Mietkaufwohnungen nach der geltenden Gesetzeslage im WGG jedenfalls bei Erwerb nach Ablauf von 10 bis zum Ablauf des 15. Jahres Vorsteuerberichtigungen im Ausmaß von 25 bis 50 % der Umsatzsteuer kostenerhöhend zum Tragen kommen und damit die Eigentumsbildung an gemeinnützigen Mietwohnungen wirtschaftlich wesentlich erschweren. Im Schnitt wurden in der Vergangenheit jährlich rd. 7.500 Mietwohnungen mit Kaufoption fertiggestellt. Von der Kaufmöglichkeit machen jährlich rd. 2.300 Haushalte Gebrauch.

Der überwiegende Teil der Käufer sind Erstmieter, nur etwa 5 % (rd. 115 bis 120) sind Wohnungswechselfälle. Voraussetzung für das Entstehen eines Anspruchs auf Übertragung in das Wohnungseigentum war in verschiedenen Formen eine höhere Eigenmittelleistung für Grund- und/oder Baukostenbeiträge durch die Mieter, die erwarteten, die Wohnung nach Ablauf von 10 Jahren umsatzsteuerfrei und ohne Vorsteuerberichtigung erwerben zu können. Im Sinne des Vertrauensschutzes sowohl für die Mieter mit Kaufoption (von 15 Jahrgängen) als auch der gemeinnützigen Bauvereinigungen in ihre erwarteten Kaufquoten, wäre eine entsprechende Übergangsregelung erforderlich.

In den vorgesehenen Übergangsbestimmungen in § 28 Abs. 38 Z 2 UStG wird festgehalten, dass die neue Regelung nur bei den Grundstücken anzuwenden ist, die vom Unternehmer erstmals nach dem 31. März 2012 als Anlagevermögen verwendet oder genutzt werden. Weiters ist für die Vermietung von Grundstücken für Wohnzwecke vorgesehen, dass die neuen Bestimmungen auf jene Fälle anzuwenden sind, bei denen der Vertragsabschluss über die Vermietung (Nutzungsüberlassung) nach dem 31. März 2012 erfolgt. Diese Formulierung würde aber für Grundstücke zu Wohnzwecken bedeuten, dass bei einer Zweit- oder Drittvermietung nach Wohnungswechsel bei Verkauf der Wohnung innerhalb von 20 Jahren die Erweiterung der Berichtigungsfrist für die Vorsteuer ohne Berücksichtigung der Übergangsfrist 31. März 2012 anzuwenden wäre. Dies stellt einen unsachlichen Ausschluss der Übergangsregelung für Miet-/Nutzungswohnungen bei Mieterwechsel und Verkauf der Wohnung innerhalb des 20-jährigen Berichtigungszeitraumes dar.

Es wird daher folgende Änderungsformulierung in § 28 Abs. 38 Z 2 zweiter Halbsatz UStG vorgeschlagen: „...; bei der Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Grundstücken für Wohnzwecke, wenn der erste Vertragsabschluss über die Vermietung (Nutzungsüberlassung) einer Wohnung nach dem 31.3.2012 erfolgt.“ Es könnte auch die Geltung des Neurechtes ausgeschlossen werden, wenn die Wohnung in einem Gebäude gelegen ist, dessen Baubeginn oder im Falle der Errichtung unter Inanspruchnahme öffentlicher Mittel, die Zusicherung der Förderung vor dem 1. April 2012 erfolgt ist.

2.) Zu Artikel X2 Änderung des Körperschaftssteuergesetzes 1988: (§§ 21 Abs. 3 iVm § 26c und § 24 Abs. 2 KStG 1988)

Die in § 21 Abs. 3 KStG neu eingefügte Ziffer 4 bewirkt, dass bei nach § 1 Abs. 3 Z 2 und 3 KStG beschränkt steuerpflichtigen Körperschaften (gemeinnützige Bauvereinigungen fallen grundsätzlich unter § 1 Abs. 3 Z 3 KStG) sich die Steuerpflicht („Immobilienvertragssteuer“) auch auf Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen im Sinne des § 30 des EStG 1988 erstreckt. Nach § 26c Z 33 KStG ist die „Immobilienvertragssteuer“ auf alle derartigen Veräußerungen nach dem 31.3.2012 anzuwenden.

§ 30 neu EStG 1988 definiert private Grundstücksveräußerungen als Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, soweit sie keinem Betriebsvermögen angehören. Da gemeinnützige Bauvereinigungen Körperschaften sind, die unter § 7 Abs. 3 KStG fallen, ist unseres Erachtens das gesamte Vermögen dem Betriebsvermögen zuzurechnen, sodass für die Frage der Körperschaftsteuerpflicht ausschließlich die Zuordnung des Grundstückes zum steuerbefreiten oder steuerpflichtigen Betrieb der Bauvereinigung maßgeblich ist (siehe dazu die Erläuterungen zum Entwurf Stabilitätsgesetz 2012, II. Besonderer Teil, zu Artikel X2, zu Z 3,4 und 5 sowie die Ausführungen in Rz 207a KStR zur Frage der Abgabe einer Befreiungserklärung für Zinserträge aus Bankguthaben und Forderungswertpapieren). Soweit die Grundstücksveräußerungen dem zulässigen Geschäftsbereich des § 7 Abs. 3 WGG zu-

zuordnen sind, ist daher die beschränkte Steuerpflicht nach § 21 Abs. 3 Z 4 KStG („Immobilienvertragssteuer“) unseres Erachtens nicht anzuwenden.

Da diese Rechtsmeinung weder aus dem Gesetz noch aus den erläuternden Bemerkungen deutlich erkennbar ist, wäre zur Herstellung der Rechtssicherheit in der nachfolgenden Abgabenverwaltung unserer Meinung nach eine ausdrückliche Regelung für gemeinnützige Bauvereinigungen erforderlich (zumindest in den erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage; derzeit ist in den Erläuterungen lediglich allgemein festgehalten, dass von der „Immobilienvertragssteuer“ Grundstücksverkäufe von Betrieben ausgenommen sind, „...die einem steuerbefreiten Betrieb zuzurechnen sind (z.B. unentbehrlicher Hilfsbetrieb eines gemeinnützigen Vereines)“.

3.) Zweckbindung und Verwendung der steuerlichen Mehrerträge

(§§ 30, 30a, 30b, 30c und 31 EStG 1988; §§ 6 Abs. 2, 12 Abs. 10 und 28 Abs. 38 UStG 1994)

Gewinne aus der Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken sollen künftig der Einkommenssteuerpflicht unterliegen. Da die Grundstückspreise in den letzten Jahren beträchtlich angestiegen sind und dadurch der Errichtung von leistbaren Wohnungen zunehmend erschwert wird, sollte daran gedacht werden, einen Anteil der Mehrerträge aus der Besteuerung von Grundstücksgewinnen (Immobilienvertragssteuer) ebenso wie der Mehreinnahmen aus der Verlängerung des Umsatzsteuerberichtigungszeitraumes von Grundstücken von zehn auf 20 Jahre im Wege einer Bund-Länder-Vereinbarung im Finanzausgleichsgesetz zweckgebunden für den geförderten Wohnbau (zur Anschaffung neuer Grundstücke) zur Verfügung zu stellen.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Stellungnahme und verbleiben

mit vorzüglicher Hochachtung

Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen-
Revisionsverband