

ANTRAG

der Abg. Mag. Ruth Becher,

Genossinnen und Genossen

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, zuletzt geändert durch das Bundesgesetzblatt BGBl. I Nr. 157/2015, wie folgt geändert wird (WGG-Novelle 2017)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 157/2015, wird wie folgt geändert:

1. Die Bezeichnungen: „Artikel I, II und III“ entfallen, „Artikel IV“ wird durch die Bezeichnung: „§ 41“ ersetzt.

2. In § 7 Abs. 6 wird die Wortgruppe: „innerhalb der folgenden drei Geschäftsjahre“ durch die Wortgruppe: „innerhalb der folgenden zwei Geschäftsjahre“ ersetzt.

3. § 10a Abs. 1 lit. d lautet:

„d) die Veräußerung von gesamten Bauten, von mehr als vier Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten auf einem Grundbuchkörper und Anlagen an Personen, die nicht gemeinnützige Bauvereinigungen sind,“

4. In § 10a Abs. 1 lit. d wird der Punkt am Satzende durch einen Beistrich ersetzt und folgende lit. e eingefügt:

„e) den mittelbaren und unmittelbaren Erwerb von Anteilen an Unternehmen, deren überwiegender Geschäftszweck der mittelbare und unmittelbare Erwerb sowie das mittelbare und unmittelbare Halten und Verwalten von Anteilen an Bauvereinigungen ist.“

5. Nach § 10b wird folgender § 10c samt Überschrift eingefügt:

„Sonder-Mobilisierung von privatem Kapital

§ 10c. (1) Für den Fall, dass innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XX/XXXX, einzelne Gesellschafter gemeinnütziger Kapitalgesellschaften einmalig 50 vH ihrer mit 1. Jänner 2018 tatsächlich eingezahlten Anteile (Stammkapital, Grundkapital) gemäß § 10 Abs. 1 iVm Abs. 4 kapitalerhöhend zusätzlich bar und voll eingezahlt haben, sind für diese Gesellschafter die §§ 10 und 10a mit den folgenden Abweichungen der Abs. 2 bis 3 anzuwenden.

(2) Ab dem Tag einer Kapitalerhöhung gemäß Abs. 1:

1. sind abweichend von § 10 Abs. 1 alle tatsächlich eingezahlten Anteile (Stammkapital, Grundkapital) gemäß Z 3 wertgesichert. Die Valorisierungsbeträge gelten als eingezahlt im Sinne des § 10 Abs. 1 bis 3 und des § 10a Abs. 2.
2. gilt abweichend von § 10 Abs. 1 iVm § 14 Abs. 1 Z 3 erster Halbsatz ein Prozentsatz von grundsätzlich 2 vH; dieser Hundertsatz erhöht sich in dem Ausmaß, in dem der um 2,5 Prozentpunkte verminderte Periodenschnitt der „Umlaufgewichteten Durchschnittsrendite für Bundesanleihen“ des jeweils vorangegangenen Kalenderjahres diesen Hundertsatz übersteigt, beträgt jedoch höchstens 3,5 vH;
3. vermindern sich die eingezahlten Einlagen gemäß Z 1 nicht, erhöhen sich aber jährlich zum 31. Dezember eines jeden Jahres entsprechend der Veränderung des von der Bundesanstalt

Statistik Österreich verlaublichen Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2015 - oder eines an seine Stelle tretenden Index - des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Jahresdurchschnittswert des jeweils vorvergangenen Jahres höchstens jedoch um 3 vH.

- (3) Wird in einem Geschäftsjahr nach einer Kapitalerhöhung im Sinne des Abs. 1
1. ein verteilter Gewinn nicht oder nicht vollständig ausgeschüttet, können diese Beträge nach Abdeckung aller Verluste sowie nach Maßgabe vorhandener Jahresüberschüsse auch innerhalb der jeweiligen fünf Folgejahre verteilt werden;
 2. darüber hinaus ein nicht-verteilter Gewinn erwirtschaftet, kann dieser nach Abdeckung aller Verluste innerhalb der jeweiligen fünf Folgejahre ausgeschüttet werden; insgesamt darf die jährliche Ausschüttung im Sinne des § 10 Abs. 1 jedoch das Ausmaß gemäß Abs. 2 Z 2 nicht überschreiten.

(4) Sobald eine Kapitalherabsetzung erfolgt, gelten die Abs. 2 Z 1 erster Satz, Abs. 2 Z 3 und Abs. 3 nicht mehr, Abs. 2 Z 2 ist weiterhin anzuwenden.“

6. In § 41 (alt: Art. IV) wird folgender Abs. 1s eingefügt:

„(1s) Die §§ 7 Abs. 6, 10a Abs. 1 und 10c sowie der Entfall der Gliederung in Artikel, einschließlich der Neuzeichnung des bisherigen Art. IV als § 41, treten mit 1. Jänner 2018 in Kraft.“

Begründung:

Zur Z 1

Im Einklang mit den Legistischen Richtlinien, formale Bereinigung der bisherigen, inhaltsleer gewordenen Gliederung in Artikel.

Zur Z 2 (§ 7 Abs. 6)

Beseitigung eines Redaktionsversehens mit BGBl. I Nr. 157/2015.

Zur Z 3 (§ 10a Abs. 1 lit. d)

Unter „gesamten Bauten“ sind keinesfalls einzelne Reihen- und Siedlungshäuser sowie andere Einfamilienhäuser zu verstehen, deren Veräußerung an eine (natürliche oder juristische) Person wie auch die Veräußerung von vier oder weniger Einzelwohnungen bzw. -geschäftsräumen auf einem Grundbuchkörper keiner Zustimmung der Landesregierung bedürfen.

Zur Z 4 (§ 10a Abs. 1 lit. e)

Im Sinne einer vertieften Absicherung der gemeinnützigen Vermögensbindung sollen durch § 10a Abs. 1 lit. e auch indirekte Erwerbsvorgänge von Anteilen an gemeinnützigen Bauvereinigungen erfasst werden:

(a) einerseits jeglicher Anteile an (nicht gemeinnützigen) Unternehmen, die Beteiligungen an gemeinnützigen Bauvereinigungen halten, mit der Einschränkung, dass dies ihr überwiegender Geschäftszweck ist, und

(b) andererseits jeglicher Anteile an (nicht gemeinnützigen) Unternehmen, deren überwiegender Geschäftszweck das Halten von Anteilen an solcherart spezialisierten Beteiligungsgesellschaften ist.

Mit dem Institut der Rechtsunwirksamkeit bedroht, sollen solche Erwerbsvorgänge zugunsten der gemeinnützigen Vermögensbindung in Hinkunft der Genehmigung durch die Landesaufsichtsbehörden bedürfen, um Umgehungsgeschäfte zu verhindern.

Zur Z 5 (§ 10c)

Mit gegenständlicher Novellierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) basierend auf Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG (Volkswohnungswesen) soll - in Entsprechung zum AP 2017/2018 der Bundesregierung - insbesondere für langfristig interessierte Investoren sowohl ein Anreiz gesetzt werden, ihr Engagement in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft jedenfalls beizubehalten als auch zusätzliches Eigenkapital im möglichen Ausmaß von insgesamt bis zu 250 Mio. € in gemeinnützige Kapitalgesellschaften „nachzuschießen“. Dadurch soll zusätzliches Eigenkapital mobilisiert und die wohnungswirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Branche zugunsten einer Erweiterung des Angebotes an leistbarem Wohnraum gesteigert werden, wodurch insgesamt preisdämpfende Effekte am Wohnungsmarkt zu erwarten sind.

Zu diesem Zweck wird, beschränkt auf Kapitalgesellschaften, ein zukünftig (innerhalb von fünf Jahren) autonom zu wählendes Modell etabliert. Entsprechend den Intentionen dieses BG soll (nur) im Fall Eigenkapital erhöhender, von (Anteils-) Eigentümern möglichst rasch zu leistender zusätzlicher Einlagen im Ausmaß von (genau) 50% ihrer ursprünglich, mit Stichtag 1. Jänner 2018 geleisteten Anteile (am Stamm- oder Grundkapital) ab dem Datum der bar und im vollen Ausmaß einbezahlten Kapitalerhöhung gelten, dass:

- einerseits nicht in einem allgemein unternehmens-, wohl aber in einem WGG-rechtlichen Sinn sowohl (a) für die bisherigen Einlagen als auch (b) für die zusätzlich geleisteten Einlagen samt (c) der im

Zeitablauf entstehenden Valorisierungsbeträge eine Art Substanzwert sichernde Indexierung entsprechend dem VPI (jedoch ohne Wertminderung und erhöhend maximal im Ausmaß von jährlich 3%) vorgesehen ist (Abs. 2 Z 1 und 3),

- andererseits gleichzeitig und quasi „im Ausgleich“ eine Reduktion der ausschüttungsfähigen Erträge per anno erfolgt, wobei anstelle eines Zinssatzes von 3,5% bis 5% nur ein solcher von 2% bis 3,5% gem. § 10c Abs. 2 Z 2 zweiter Halbsatz WGG zur Anwendung gelangt. Als Bezugsgröße für die Veränderung dieses Zinssatzes innerhalb der Bandbreite wurde gem. § 1 UDRBG die „Sekundärmarktrendite Bund“ (SMR-B) mit 1. April 2015 durch die „Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen“ (UDRB) ersetzt.

Gegenüber den geltenden Regelungen der §§ 10 und 10a WGG, die für alle (1) Genossenschaften unternehmensbezogen und (2) nicht Modell-gemäß Eigenkapital erhöhende (Anteils-) Eigentümer von Kapitalgesellschaften weiterhin und ausschließlich anzuwenden sind, führt das befristete „angebotene“, in § 10c WGG normierte, neue Modell dazu, dass die §§ 10 und 10a mit der Besonderheit anzuwenden sind, als

- a) gem. § 10 Abs. 1 der zulässige Prozentsatz für den jährlich verteilbaren Gewinn im neuen Modell nicht 3,5% (wie aktuell) sondern nur 2% beträgt (iVm § 10c Abs. 2 Z 2), allerdings bezogen auf zukünftig indexierte Einlagen (iVm § 10c Abs. 2 Z 3), darüber hinaus gilt eine zeitlich flexibilisierte Gewinnausschüttungsmöglichkeit (iVm § 10c Abs. 3) - hingegen gelten die Vorschriften zur „Gewinnrücklagenveränderung“ bzw. betreffend „vermögensrechtliche Vorteile“ uneingeschränkt,
- b) gem. § 10 Abs. 2 ein ausscheidender (Anteils-) Eigentümer neben den tatsächlich geleisteten (aber indexierten) Einlagen auch nur einen entsprechend verringerten Gewinnanteil erhalten darf (iVm § 10c Abs. 2),
- c) gem. § 10 Abs. 3 iVm § 10c Abs. 2, bei Auflösung einer Gemeinnützigen das zu § 10 Abs. 2 Gesagte gilt,
- d) § 10 Abs. 4 bis 6 und § 10a Abs. 1 uneingeschränkt gelten, wobei schon nach geltender Rechtslage gem. § 10a Abs. 1 lit. a davon auszugehen ist, dass der zustimmungspflichtige „Erwerb von Anteilen“ auch den zusätzlichen Anteilserwerb bereits bestehender (Anteils-) Eigentümer gemeinnütziger Kapitalgesellschaften umfasst, jedenfalls sofern sich das Verhältnis der Anteile verschiebt,
- e) gem. § 10a Abs. 2 lit. a iVm § 10c Abs. 2 Z 1 unter „eingezahlte Einlagen“, nur in einem WGG-rechtlichen Sinn alle modellgemäß ursprünglich oder nachträglich kapitalerhöhend, tatsächlich geleisteten Einlagen samt der im Zeitablauf entstehenden Valorisierungsbeträge zu verstehen sind und
- f) § 10a Abs. 2 lit. b und c und Abs. 3 uneingeschränkt gelten.

Von einer Kapitalerhöhung gem. § 10c Abs. 1 (und damit einer Indexierung gem. Abs. 2 Z 3 samt der übrigen Rechtsfolgen) ist ab dem Zeitpunkt auszugehen, sobald aufgrund Beschlusses einzelner oder aller Eigentümer zugunsten einer Kapitalerhöhung (abhängig und auf Basis der jeweils geltenden unternehmensrechtlichen Vorschriften), das zusätzliche Eigenkapital auch tatsächlich bar und in vollem Umfang einbezahlt worden ist. Das Ausmaß der modellabhängig erforderlichen, einmalig möglichen Kapitalerhöhung in Höhe von (genau) 50% errechnet sich aufgrund der mit Stichtag 1. Jänner 2018 tatsächlich eingezahlten Einlagen.

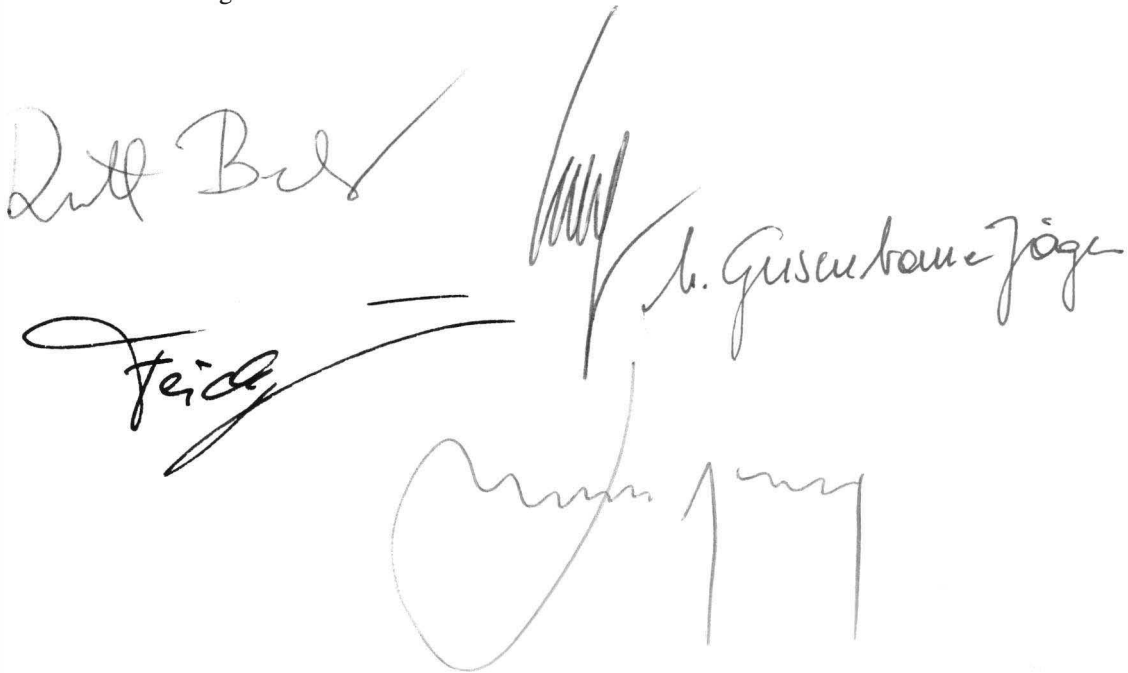
In Einem ist nur im Rahmen des neuen Modells für die Zukunft eine Flexibilisierung der gesetzlich beschränkten jährlichen Gewinnausschüttung (insbesondere in zeitlicher Hinsicht) vorgesehen: Anstelle der bisherigen, starr auf ein Geschäftsjahr gerichteten Regelung, wird für die Zukunft die Möglichkeit geschaffen - abhängig von der Geschäftsentwicklung und Unternehmensstrategie - (a) verteilbare Gewinne nicht im jeweiligen Geschäftsjahr, sondern allenfalls (kumuliert) auch erst innerhalb der jeweils (höchstens) fünf Folgejahre auszuschütten (Abs. 3 Z 1) bzw. (b) in Jahren eines Fehlbetrages auch auf vergangene, in den jeweils fünf vergangenen Jahren erzielte, aber nicht verteilbare Gewinne zu greifen (Abs. 2 Z 2).

Die modellabhängigen Abweichungen und Besonderheiten zu den §§ 10 und 10a sollen gem. Abs. 1 grundsätzlich nur solange zur Anwendung gelangen als keine Kapitalherabsetzung durchgeführt wird. Im Fall einer Kapitalherabsetzung erfolgt ab diesem Zeitpunkt ex lege keine weitere „Indexierung“ und

Wertsicherung, jedoch ist im Rahmen der (diesfalls nicht mehr gem. Abs. 3 flexibilisierten) Gewinnausschüttungsmöglichkeiten weiterhin der „verringerte“ Zinssatz anzuwenden.

Zur Z 6 (§ 41 Abs. 1s)

Inkrafttretensbestimmung



Handwritten signatures and text:

- Left side: "Dittl B..." (partially visible)
- Right side: "b. Guseubauer-Jäger" (partially visible)
- Bottom center: "Feid..." (partially visible)
- Bottom right: A large, stylized signature.

In formeller Hinsicht wird die Zuweisung an den Bautenausschuss vorgeschlagen

