

Hartwig Löger
Bundesminister für Finanzen

Johannesgasse 5, 1010 Wien

Herrn Präsidenten
des Nationalrates
Mag. Wolfgang Sobotka
Parlament
1017 Wien

Geschäftszahl: BMF-310205/0218-GS/VB/2018

Wien, 18. Jänner 2019

Sehr geehrter Herr Präsident!

Auf die schriftliche parlamentarische Anfrage Nr. 2308/J vom 20. November 2018 der Abgeordneten Mag. Bruno Rossmann, Kolleginnen und Kollegen beehre ich mich Folgendes mitzuteilen:

Zu 1.:

Das Bundesministerium für Finanzen (BMF) hat im Budget-Unterausschuss darauf hingewiesen, dass mit dem Budget 2018/2019 erstmals ein eigenes Kapitel zu „Fiskalischen Risiken“ in den Budgetbericht aufgenommen wurde. Sollten budgetäre Auswirkungen aus diesem Themenkomplex im Raum stehen, wird das BMF entsprechende Inhalte mit Fokus auf das Budget in die kommenden Budget- und Strategieberichte aufnehmen. Bisher war diese Notwendigkeit nicht gegeben.

Die anwesenden Beamten waren, entsprechend der Tagesordnung, Budget- und Steuerexperten. Es waren keine Auskunftspersonen aus dem Bereich Wirtschaftspolitik im Ausschuss.

Zu 2.a.:

Ja. Die jüngste Broschüre der OeNB, „Immobilien Aktuell – Österreich“, beschreibt die aktuelle Lage.

Zu 2.b. und c.:

Die Entwicklungen werden regelmäßig z.B. im Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) diskutiert.

Zu 3.:

Es werden die vorhandenen Statistiken und Analysen der OeNB und Forschungsinstitute herangezogen.

Zu 4.:

Das FMSG hat in seiner 17. Sitzung am 21. September 2018 die Lage analysiert. Demnach sind derzeit die systemischen Risiken aus der Finanzierung von privaten Wohnimmobilien vor allem aufgrund der hohen Risikotragfähigkeit der Kreditgeber und der vergleichsweise geringen Haushaltsverschuldung begrenzt.

Das FMSG beobachtet gemeinsam mit FMA und OeNB die Entwicklungen am Wohnimmobilienmarkt. Sollten systemische Risiken aus der Immobilienkreditvergabe entstehen, kann das FMSG der FMA Maßnahmen nach § 22b Bankwesengesetz (BWG) empfehlen.

Das BMF hat keine zusätzliche Einschätzung.

Zu 5.:

In den letzten Jahren gab es einen Angleichungsprozess der Preise an das internationale Niveau, der von internationalen Kapitalströmen begleitet war, nicht aber dominant kreditgetrieben ist. Daher ist die Krisenwahrscheinlichkeit derzeit gering.

Zu 6.:

Der OeNB-Indikator weist darauf hin. Brezinschek sieht aber keine Krise heraufdrehen: „Die RBI-Experten gehen davon aus, dass sich die Angebotslücke im Wohnbau schließen wird, die Baugenehmigungen stünden auf Rekordniveau. Auch wenn die konjunkturelle Dynamik im kommenden Jahr an Schwung verliert, werde fleißig weiter gebaut, so Brezinschek. Auch die Wohnkredite haben zuletzt deutlich zugelegt, die rege Kreditvergabe dürfte aber nicht langfristig sein. Möglicherweise wollen sich viele noch mit günstigen Krediten eindecken, so Heller. Für die Banken sei das Risiko gering. Abzuwarten sei, was Basel IV bringen wird, so Brezinschek.“ (Quelle: wie Anfrage).

Zu 7. und 8.:

Hinsichtlich der Grunderwerbsteuer lässt sich die aktuell erwartbare Abweichung des Erfolg 2018 vom BVA mit den Dynamiken auf den Immobilienmärkten begründen, die, getragen von Preis- sowie Mengeneffekten, zu einem gewissen Mehraufkommen führen werden.

Die Wachstumsrate der direkt abgeführten Anteile aus Immobilienertragsteuer, auf den in der Anfrage offensichtlich Bezug genommen wird, bedarf einer differenzierteren Betrachtung:

Die Immobilienertragsteuer in ihrer Gesamtheit ist ein inhärenter Teil der Einkommens- bzw. Körperschaftsbesteuerung und geht daher in den Aufkommen dieser Steuern auf. Die Erklärung von Immobilienerträgen kann auf verschiedenen Wegen erfolgen, wie z.B. über die sogenannte Selbsterklärung (mit oder ohne besonderer Vorauszahlung) in Verbindung mit der Direktabfuhr der Steuer, unter Nutzung der Veranlagungsoption oder unter Nutzung der Regelbesteuerungsoption. Das Gesamtaufkommen aus der Immobilienertragsteuer ist daher nicht direkt verfügbar – es wird gemeinsam mit der veranlagten Einkommensteuer bzw. der Körperschaftsteuer verarbeitet und kann nicht gesondert ausgewertet werden.

Aufgrund des erheblichen Interesses an der Größenordnung der innerhalb der Ertragsteuern direkt abgeführten Immobilienertragsteuer („Selbsterklärungen“), gibt das BMF diesen Aufkommensteil in seinen Monatsberichten ans Parlament an. Dieser Anteil darf jedoch nicht mit dem endgültigen, gesamten Aufkommen aus Immobilienerträgen verwechselt werden.

Selbst wenn bereits im Wege der Selbsterklärung Immobilienertragsteuer bezahlt wurde, steht Steuerpflichtigen noch immer die Veranlagungs- bzw. Regelbesteuerungsoption offen, die zu einer Korrektur der im direkten Wege abgeführten Steuer führen kann.

Das unmittelbare Aufkommen aus Selbsterklärungen kann daher nur sehr eingeschränkt als Beurteilungsmaßstab für die Situation auf den Immobilienmärkten dienen. In diesem Zusammenhang ist auch noch zu beachten, dass erst 2016 der Steuersatz bei der Immobilienertragbesteuerung von 25 % auf 30 % angehoben wurde, und Steuersatzanhebungen immer zu gewissen zeitlichen Verzerrungen beim Aufkommen (insb. zu Vorzieh- und Nachholeffekten) führen.

Das Aufkommen an Grunderwerbsteuer sowie Immobilienertragsteuer ist geprägt durch Vorzieheffekte im Vorfeld der Steuerreform 2016, was sich insbesondere auf die Fallzahlen der letzten Jahre auswirkt. Die vorhandenen Daten aus den Selbsterklärungen zur Immobilienertragsteuer zeigen, mit einer Steigerung der Verkaufserlöse pro Fall, in Höhe von rund 5% pro Jahr kein ungewöhnliches Bild. Für das Jahr 2018 lassen sich noch keine endgültigen Aussagen treffen, da das Jahr noch nicht abgeschlossen ist.

Zu 9. und 10.:

Hinzuweisen ist darauf, dass erst mit dem StRefG 2015/2016 der für Grundstücksveräußerungen nach dem EStG 1988 geltende besondere Steuersatz von 25 % auf 30 % angehoben wurde. Im privaten Bereich stellt jedoch insbesondere die Hauptwohnsitzbefreiung sicher, dass Mobilität gewährleistet ist und eine übermäßige Steuerbelastung nicht gegeben ist. Insofern wurden die aus steuerlicher Sicht möglichen Präventionsmaßnahmen genutzt, um eine fiskalinduzierte Immobilienblase zu verhindern.

Zu 11.:

<i>In Mio. Euro</i>	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Jänner	3	27	31	35	35	55
Februar	6	23	29	57	36	56
März	13	28	38	48	50	53
April	21	27	32	41	41	56
Mai	19	27	30	32	58	53
Juni	24	27	31	43	44	53
Juli	17	32	34	43	56	60
August	18	29	38	41	51	60
September	23	34	39	46	46	64
Oktober	25	34	34	39	49	66
November	24	32	34	44	50	
Dezember	30	37	46	47	54	
Summen	223	357	416	516	570	576

Anmerkung: Im Rahmen der Quartalsabschlüsse kann es zu Korrekturen der monatlich ausgewiesenen Werte kommen.

Zu 12.:

Das Aufkommen aus GrEST wird auf der Homepage des BMF zeitnahe veröffentlicht, und darüber hinaus dem Parlament in Form eines Monatsberichtes zugeleitet. Das historische Aufkommen seit 2012 ist in untenstehender Tabelle dargestellt.

<i>In Mio. Euro</i>	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Jänner	70	65	64	73	99	92	97
Februar	76	78	74	89	143	90	104
März	73	51	75	78	110	97	105
April	65	53	76	78	94	78	94
Mai	88	56	68	79	76	95	96
Juni	85	63	71	84	89	87	101
Juli	75	64	74	81	78	95	95
August	65	65	66	93	89	93	100
September	72	79	84	93	85	97	113
Oktober	68	71	67	84	83	94	96
November	103	70	69	93	85	93	
Dezember	96	77	80	90	87	94	
Summen	936	792	868	1015	1118	1105	1001

Der Bundesminister:
Hartwig Löger

Elektronisch gefertigt

