

2762/A(E) XXVII. GP

Eingebracht am 21.09.2022

Dieser Text wurde elektronisch übermittelt. Abweichungen vom Original sind möglich.

ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

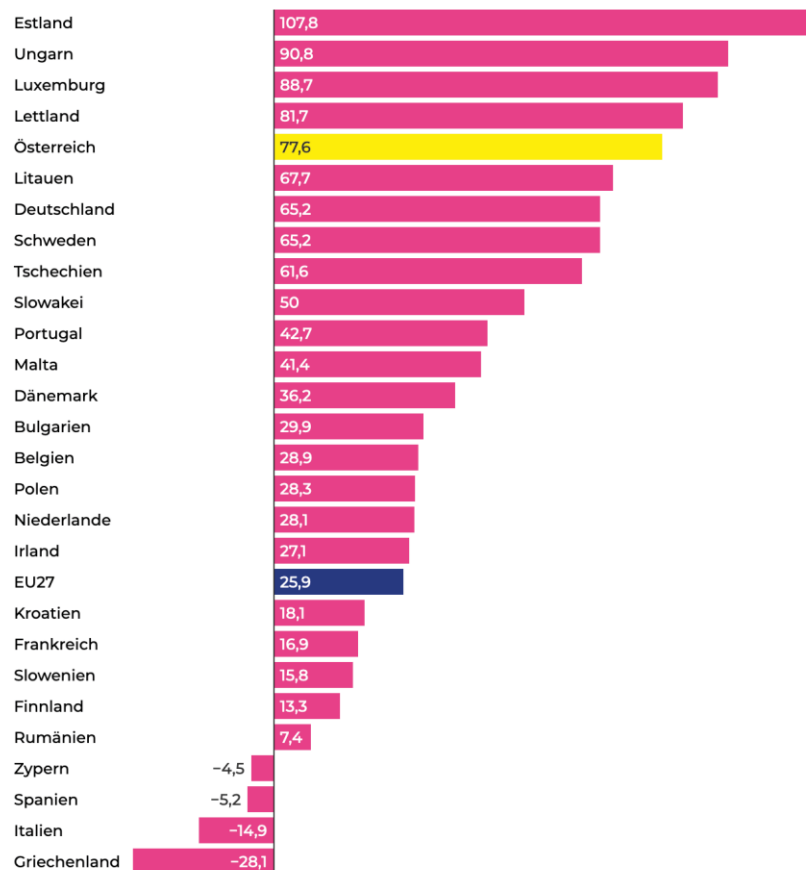
der Abgeordneten Mag. Gerald Loacker, Dipl.-Ing. Karin Doppelbauer,
Kolleginnen und Kollegen

betreffend Keine Grunderwerbssteuer fürs erste Wohneigentum

Die Immobilienpreise in Österreich sind im vergangenen Jahrzehnt so stark gestiegen wie in kaum einem anderen EU-Staat. Nur in den baltischen Ländern Estland und Lettland sowie in Ungarn und Luxemburg haben die Immobilienpreise zwischen 2010 und 2020 noch stärker zugelegt. Wohneigentum wird in Österreich zunehmend zum unerreichbaren Luxus.

Nur in vier EU-Staaten sind die Immobilienpreise seit 2010 stärker gestiegen als in Österreich

Steigerung in Prozent zwischen 2010 und 2020



Quelle: Eurostat

neolab

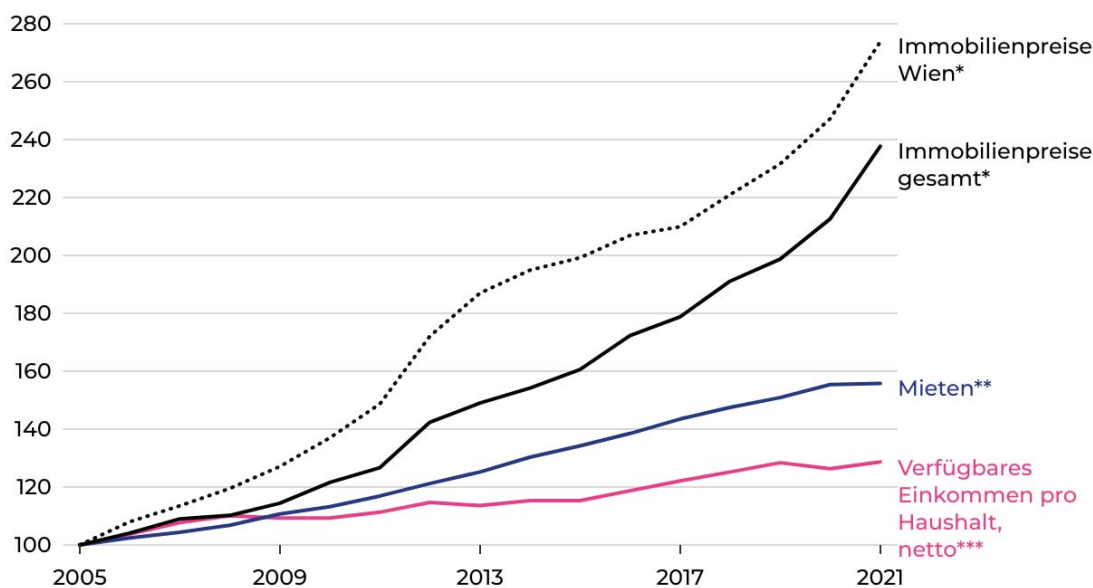
Dieser Text wurde elektronisch übermittelt. Abweichungen vom Original sind möglich.

Die Erwerbseinkommen sind im letzten Jahrzehnt deutlich weniger gewachsen als die Immobilienpreise. Von den enormen Preissteigerungen haben vor allem jene profitiert, die schon Immobilien haben. Schwierig wird es für jene, die neu in den Markt kommen und sich ihre erste Wohnung oder Haus kaufen wollen - darunter viele jüngere Menschen. Denen machen auch die seit heuer strengeren Eigenkapitalerfordernisse bei Immobilienkrediten zu schaffen - gerade für Jüngere ist es in Österreich schwierig, sich dieses Eigenkapital aus eigener Arbeit aufzubauen.(1)

Eine Berechnung des Neos Lab auf Basis von Daten der Statistik Austria ergibt, dass die verfügbaren Haushaltseinkommen zwischen 2005 und 2021 um knapp 29 Prozent gestiegen sind. Bei den Einkommenswerten handelt es sich nicht nur um Löhne und Gehälter, sondern um die gesamten Primäreinkommen laut volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung. Die Immobilienpreise sind im gleichen Zeitraum hingegen um fast 140 Prozent gestiegen, in Wien sogar um 173,8 Prozent. (2)

Wie sich Immobilienpreise, Mieten und Einkommen entwickelt haben

Index: 2005=100



*Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen **Durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten pro Quadratmeter, Zeitreihenbruch 2021 *** Primäreinkommen plus Sozial- und Transferleistungen, minus Einkommen- und Vermögensteuer, Sozialbeiträgen und gezahlten sonstigen Transfers

Quelle: Statistik Austria, OeNB, eigene Berechnungen

neosLAB

Auch das österreichische Steuersystem erschwert einem den Kauf eines Eigenheim aus eigener Kraft: Die Steuern auf Arbeit liegen nach wie vor im internationalen und europäischen Spitzenfeld. Gezielte Anreize, eine Wohnung oder Haus zu kaufen anstatt zu mieten, gibt es kaum. Neben hohen Immobilienpreisen sind auch die bei einem Immobilienankauf anfallenden Steuern und Gebühren mit insgesamt rd. 10% des Kaufpreises hoch - und explodieren im Gleichschritt mit den rasant steigenden Preisen.

Der Finanzminister verdient gut an den steigenden Immobilienpreisen. Nicht nur über die Grunderwerbssteuer, sondern auch über die Eintragungsgebühr beim Grundbuch, die ein fixer Prozentsatz des Kaufpreises ist, holte er sich in den vergangenen Jahren erhebliche Mehreinnahmen. Die Einnahmen des Staates aus der Grunderwerbsteuer beliefen sich 2021 auf insgesamt rd. 1,7 Mrd. EUR, 2022 flossen so bisher rd. 1 Mrd. EUR in die Staatskassen (+9% iVz Vorjahr). Die Einnahmen des Staates aus Gebühren (darunter Grundgebühren) stieg 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 8% auf bisher rd. 1,2 Mrd. EUR.⁽³⁾ Der finanzielle Spielraum für steuerliche Anreize für Immobilien-Erstkäufer ist also da. entstehende Der Einnahmefall könnte auch durch ein Umschichten innerhalb der Steuer ausgeglichen werden, um die Abgabenlast nicht zuungunsten des Faktors Arbeit zu verschieben.

So soll Finanzminister den Zugang zu leistbarem Wohneigentum erleichtern:

Grunderwerbsteuer-Freibetrag:

Beim Kauf der ersten Wohnimmobilie kann ein Freibetrag von höchstens 400.000 EUR geltend gemacht werden. Das heißt, dass beim Kauf einer Immobilie bis zu 400.000 EUR von der Steuerbemessungsgrundlage, also dem Kaufpreis, abgezogen wird. Die Grunderwerbsteuer von 3,5% fällt dann nur mehr für den darüber hinausgehenden Kaufpreis an. In der Maximalvariante bringt das 14.000 EUR an Steuerersparnis.

- Beispiel 1: Immobilienkaufpreis von 350.000 EUR fällt zur Gänze in die Freibetrags-Grenze von 400.000 EUR - somit fallen 0 EUR (statt 12.250 EUR) Grunderwerbsteuer an. Ersparnis zur derzeitigen Regelung: 12.250 EUR.
- Beispiel 2: Immobilienkaufpreis von 550.000 EUR - damit 150.000 EUR über dem Freibetrag und voll Grunderwerbsteuerpflichtig - somit fallen 5250 EUR (statt 19250 EUR) Grunderwerbsteuer an. Ersparnis zur derzeitigen Regelung: 14.000 EUR.

Grundbuch-Eintragungsgebühren streichen:

Die Grundbuchgebühr beträgt 1,1 Prozent des Kaufpreises. Ist die Immobilie mit einer Hypothek belastet, fallen weitere 1,2 Prozent vom Wert des Pfandrechts für die Eintragung an. Zusätzlich wird auch noch die Eingabengebühr von 47 Euro eingehoben, die auf 66 Euro steigt, wenn die Eingabe nicht elektronisch erfolgt. Das heißt, dass für diesen im Grunde einfachen bürokratischen Akt können also einige tausend Euro an Kosten anfallen. Diese Kosten stehen also in keiner Relation zu dem den Staat damit entstandenen Aufwand und dient in erster Linie dazu, die Kassen des Finanzministers zu füllen. Sie sollten daher beim Kauf des ersten Wohneigentums entfallen.

Quellen:

1. <https://kurier.at/wirtschaft/20-prozent-eigenkapital-wird-pflicht-banken-werden-bei-wohn-krediten-strenger/401902867>
2. <https://lab.neos.eu/research/publikationen/eine-steuerreform-fuer-leistbare-immobilien>
3. <https://www.bmf.gv.at/themen/budget/aktuelle-berichte.html>

Die unterfertigten Abgeordneten stellen daher folgenden

ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

Der Nationalrat wolle beschließen:

"Die Bundesregierung, insbesondere der Bundesminister für Finanzen, wird aufgefordert, umgehend steuerliche Maßnahmen zu setzen, die den Erwerb von Wohneigentum für den Eigenbedarf erleichtern. So soll beim Kauf der ersten Wohnimmobilie ein Freibetrag auf die Grunderwerbsteuer in Höhe von 400.000 EUR zur Anwendung kommen. Ebenso sollen in diesem Fall die Eintragungsgebühren ins Grundbuch vollständig entfallen."

In formeller Hinsicht wird die Zuweisung an den Finanzausschuss vorgeschlagen.