

Neue Regelungen zum Vorsteuerabzug könnten vor allem Gemeinden massiv in Bedrängnis bringen

# „Kleine Störung“ Immo-Steuer

Von Christian Rösner

■ Immobilienexperten befürchten Preissteigerungen auf dem Markt.

Wien. Bisher mussten Gewinne aus Immobilienverkäufen nur innerhalb einer Spekulationsfrist von zehn Jahren versteuert werden. Ab April zahlt man in Österreich nun bis zu 25 Prozent Steuern, wenn man eine Immobilie oder eine Liegenschaft verkauft. Das soll dem Staat bis 2016 insgesamt 2,05 Milliarden Euro einbringen. Starke Bewegungen auf dem Immobilienmarkt sind laut Experten vorprogrammiert – zumindest bis April. Dann könnte sich der Markt aber massiv verlangsamen.

Laut dem aktuellen Gesetzesentwurf sind konkret drei Steuersätze vorgesehen: Wer seine Immobilie nach 1. April 2002 gekauft hat, bezahlt beim Verkauf 25 Prozent auf den Gewinn. Der Gewinn ist in dem Fall die Differenz zwischen Ab- und Verkaufspreis. Wer seine Immobilie vor dem 1. April 2002 gekauft hat, bezahlt 3,5 Prozent. 15 Prozent fallen an, wenn die Liegenschaft nach 1988 umgewidmet wurde, 3,5 Prozent, wenn vor 1988 umgewidmet wurde.

Immerhin soll es bei Liegenschaften, die nach dem 1. April 2002 gekauft wurden, nach zehnjähriger Besitzzeit einen Inflationsabschlag von 2 Prozent für jedes zusätzliche Jahr geben – bis höchstens 50 Prozent. Bei maximalem Inflationsabschlag beträgt der effektive Steuersatz somit 12,5 Prozent.

Es gibt bei der Besteuerung allerdings Ausnahmen – und zwar für jene Haus- und Wohnungsbesitzer, die das betreffende Objekt als Hauptwohnsitz benützt haben (die vergangenen zwei Jahre oder fünf der vergangenen zehn Jahre). Ausgenommen sind auch die

Häuslbauer – zumindest, was das Haus anbelangt. Hat beispielsweise jemand das Wohnhaus seiner Eltern geerbt und will es verkaufen – Grundstückskauf 1978, Umwidmung 1985, Bau des Hauses 1995 –, so muss er den Gewinn für das Haus nicht versteuern, wohl aber jenen des Grundstücks; in diesem Fall 3,5 Prozent.

Was vor allem die Gemeinden treffen wird, ist die Verlängerung der sogenannten Vorsteuerberichtigungsfrist von 10 auf 20 Jahre: Banken, Versicherungen, Ärzte und Unternehmen der öffentlichen Hand sind generell nicht berechtigt, beim Kauf einer Immobilie 20 Prozent Vorsteuer abzuziehen. Für ein Amtsgebäude müsste also etwa eine Gemeinde 120 Prozent des Verkaufspreises bezahlen. Deshalb wurden bisher Gesellschaften gegründet, um die Immobilie zu kaufen und diese dann günstig an die Gemeinde weiter zu vermieten. Nach zehn Jahren konnte die Gemeinde das Gebäude steuerfrei „zurückkaufen“. Künftig ist aber laut Gesetzesentwurf der Käufer nur dann zum Steuerabzug berechtigt, wenn auch der spätere Mieter in diesem Bereich zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt ist. Mit der Maßnahme will die Regierung 1,1 Milliarden Euro lukrieren.

Insgesamt befürchtet der Obmann des Fachverbandes Immobilien in der Wirtschaftskammer, Thomas Malloth, Preissteigerungen auf dem Markt: „Wenn man Regelungen trifft, die die Beweglichkeit des Marktes einschränken, dann verknappt sich das Gut. Und wenn das passiert, drückt das natürlich die Preise hinauf.“ Auch der Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienre-



Verkäufer werden künftig die Steuer im Hinterkopf haben und den Preis entsprechend hoch ansetzen. Foto: bb

händer, Anton Holzappel, ist dieser Meinung: „Der Verkäufer wird bei den Verhandlungen die Steuer im Hinterkopf haben und den Preis entsprechend hoch ansetzen.“ Und die Käufer werden länger überlegen.

Diese befürchteten Preissteigerungen könnten sich vor allem negativ auf den sozialen Wohnbau auswirken. Dem will etwa die Stadt Wien mit Widmungen auf Kategorien für geförderten Wohnbau entgegensteuern. Darüber hinaus sollen befristete Widmungen den Preispoker bei Liegenschaftskäufen unterbinden, wie der Sprecher von Wohnbaustadtrat Michael Ludwig erklärte.

## Elegantere Lösung

Laut Andreas Staribacher – Steuerberater und ehemaliger Finanzminister – hätte man das Immo-Sparpaket „eleganter“ lösen können. Er hätte dafür plädiert, bestehende Immobilien zu bewerten, um sie dann ab einer gewissen Wertobergrenze zu besteuern.

Trotzdem erwartet der Finanzexperte weder große Preissteigerungen noch andere langfristige Auswirkungen auf den Markt. „Der Preis ist der Preis. Und wenn der steuerpflichtig wird, ist das ein Verkäuferproblem. Was ich mir allerdings schon vorstellen kann, sind starke Verkaufsbewegungen bis April.“ Aber solche Bewegungen sind laut Staribacher normal „und passieren immer, wenn der Markt gestört wird“.

## „Nicht ganz durchdacht“

Auch dass Wohnungen als Geldanlage durch die neuen Steuern unattraktiv werden, glaubt Staribacher nicht. Diese Käufe seien kaum steuergetrieben, die meisten Käufer würden Sicherheit suchen und lange veranlagen.

Die Steuerberichtigungsfrist ist laut dem Experten „noch nicht ganz durchdacht“. Die Regelung würde laut Staribacher dazu führen, dass der Errichter eines Gebäudes nur noch Mieter akzeptiert, die steuerabzugsberechtigt

sind. Also eben alle Unternehmer – aber mit Ausnahme von Ärzten, Banken, Versicherungen und Betrieben der öffentlichen Hand. „Das heißt im Klartext, ich habe eine Vorsteuersperre je nach Art des Mieters.“ Auch Malloth spricht in diesem Zusammenhang von einem „unglaublichen administrativen Aufwand“. Schließlich müsse man ja jeden einzelnen Mieter befragen, in welcher Form er vorsteuerabzugsberechtigt ist. „Und wenn es Mieter gibt, die gleichzeitig abzugsberechtigte Einkünfte und nicht abzugsberechtigte Einkünfte hat, dann ist das Wahnsinn. Ich weiß nicht, ob das gewollt war.“

Aus derzeitiger Sicht ist davon nämlich auch die Bundesimmobiliengesellschaft betroffen, der die meisten Universitäten und Schulen gehören. Und dort hat man bereits erklärt, dass bestimmte Finanzierungsmodelle eben nicht mehr angeboten werden könnten, wenn die Mieter steuerlich anders gestellt wären. ■