

# Steuerreform 2015: Massive Belastungen für Immobilien

Der ÖVI kritisiert die geplanten Neuerungen Immobilien betreffend massiv und warnt vor einer Investitionsbremse.

„Eines steht fest: Auf Immobilien kommt eine massive Mehrbelastung zu, anscheinend sollen die steuerlichen Begünstigungen der Reform dergestalt gegenfinanziert werden“, analysiert Georg Flödl, Präsident des Österreichischen Verbands der Immobilienwirtschaft (ÖVI), die Pläne der Regierung. So soll die Erhöhung der erst 2012 eingeführten Immobilienertragsteuer von 25 Prozent auf 30 Prozent bei gleichzeitigem Wegfall des Inflationsabschlags Geld in die Staatskasse spülen. „Das ist nichts anderes als eine kalte Progression für Immobilien“, kritisiert Flödl die steuerlichen Langzeitauswirkungen dieser Maßnahmen, „denn diese beiden Maßnahmen in Kombination bewirken nicht nur eine Versteuerung eines Scheingewinns, sondern auch eine massive Steuererhöhung. Nachstehendes Beispiel veranschaulicht deutlich, was in Österreich unter Eigentumsfreiheit verstanden wird“:

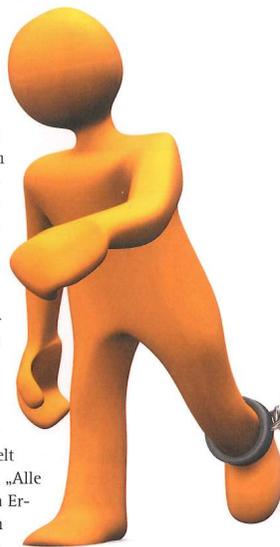
## AUGENSCHENLICHES BEISPIEL

Eine gebrauchte Wohnung wurde 2014 um 300.000 Euro angeschafft und wird nach 20 Jahren um 450.000 verkauft Euro. (Angenommen wurde lediglich eine Inflationsrate von zwei Prozent, aber keine sonstige Wertsteigerung und keine Instandsetzungsarbeiten, da das Objekt vor dem Ankauf umfassend saniert wurde.) Nach geltender gesetzlicher Lage würde in diesem konkreten Beispiel eine Steuerbelastung von 30.000 Euro entstehen. Nach der Steuerreform in vorliegender Fassung wäre eine Immobilienertragsteuer in der Höhe von 45.000 Euro abzuführen. Das ist in diesem Fall

eine Steuererhöhung von 50 Prozent. Zudem handelt es sich um einen Scheingewinn, denn allein die Annahme einer zwei-prozentigen Inflation p.a. bewirkt in 20 Jahren eine Erhöhung des Kaufpreises in diesem Ausmaß (446.000 Euro). Der Gesetzesentwurf sieht des Weiteren vor, bei der Grunderwerbsteuer größtenteils vom Einheitswert abzugehen und auf einen vom (höheren) Verkehrswert abgeleiteten Wert abzustellen. Wie genau dieser Verkehrswert pauschal ermittelt werden soll, ist noch unklar. „Alle Erschwernisse in Bezug auf den Erwerb oder die Weitergabe von Wohnungseigentum sind in einem Land, in dem der Eigentümeranteil 60 Prozent beträgt, abzulehnen. Von der Verpflichtung der ÖVP zum ‚Schutz des Eigentums‘ und der ‚Sicherung der Eigentumsrechte‘, die sich die ÖVP auf dem kürzlich erfolgten Parteitag selbst auferlegt hat, ist in diesem Entwurf nicht viel zu spüren“, so ÖVI-Präsident Flödl. Auch die laufende Besteuerung bleibt nicht vom Steuerreformgesetz 2015/2016 verschont: Der Anteil von Grund und Boden soll von 20 auf 40 Prozent angehoben und die Absetzungsdauer von Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten von zehn auf 15 Jahre verlängert werden.

## BESTENFALLS VORZIEHEFFEKTE IM LAUFE DES JAHRES

Alle diese Maßnahmen werden sich ab 2016 investitions-hemmend auswirken und bestenfalls Vorzieheffekte für 2015 hervorrufen. Die geplanten steuerlichen Änderungen werden ebenso viele Menschen in Bedrängnis bringen, die sich zur Absicherung der eigenen Zukunft im Vertrauen auf die Rechtslage eine Wohnung gekauft haben, wenn sich etwa



durch den Eingriff in bestehende AfA-Sätze die Finanzierung nicht mehr ausgeht. „Die angeführten geplanten Neuerungen stellen eine große Belastung für die Menschen und die Wirtschaft dieses Landes dar und können daher nur abgelehnt werden. Der ÖVI fordert von der Regierung mit der Steuerreform 2015/2016 Eigentum zu fördern und ein investitionsfreundliches Klima zu schaffen, gerade im Sinne des leistbaren Wohnens –



Georg Flödl, Präsident des Österreichischen Verbands der Immobilienwirtschaft. „Die angeführten geplanten Neuerungen stellen eine große Belastung für die Menschen und die Wirtschaft dieses Landes dar und können daher nur abgelehnt werden.“

freue mich als Bürgerlicher und Unternehmer über die Abfederung für die Betriebe, bin aber verwundert, dass für die Mehrheit der Österreicher weitere Belastungen bevorstehen sollen.“ Von den „nur“ 4.000 Euro, von denen die Bundesregierung gesprochen hat, ist bei einem Mehrparteienhaus ein Vielfaches geworden. Dazu kommen noch weitere Kosten wie etwa für die Erstellung eines Gutachtens. ■

auch wenn der Finanzminister den Interessenvertretungen via Medien geraten hat, keine übertriebenen Hoffnungen auf wesentliche Nachbesserung des Entwurfs zu hegen“, meint Flödl.

## ÖHGB KRITISIERT GEPLANTE GRUNDERWERBSSTEUERREGELUNG

Auch Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus und Grundbesitzerbunds (ÖHGB), kritisiert die präsentierten „Präzisierungen“ zur Steuerreform: „Kurz zusammengefasst kann man sagen, dass dies ein schwerer Angriff auf die österreichischen Familien und den Mittelstand in Österreich ist, denn 60 Prozent der Österreicherinnen und Österreicher leben im Eigentum – diese haben zukünftig mit erheblichen Mehrkosten bei Übergaben im Familienverband zu kämpfen.“ Prunbauer begrüßte grundsätzlich die Entwicklungen bei betrieblichen Übergaben für den Wirtschaftsstandort, ist aber über die deutliche Benachteiligung der privaten Haus- und Grundbesitzer erstaunt: „Ich



Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbunds, bezeichnet die Präzisierungen zur Steuerreform als schweren Angriff auf die österreichischen Familien und den Mittelstand.

**domizil+**  
Made by INNO SOLUTIONS  
Die IT-Komplettlösung für die Wohnungswirtschaft.

**GUT GEPRÜFT IST BESSER VERWALTET.**  
Mit domizil+ wird die Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 leicht gemacht:  
Vor Ort kontrollieren, Checklisten ausfüllen und bei Bedarf sofort Mängelbehebung veranlassen