

22. 06. 2017

## RESOLUTIONSANTRAG

Landtag von Niederösterreich  
Landtagsdirektion  
Eing.: 22.06.2017  
Ltg.-**1595/V-5/55-2017**  
— Ausschuss

der Abgeordneten Kaufmann und Waldhäusl

zur Gruppe 4 des Voranschlages des Landes Niederösterreich für das Jahr 2018,

LT-1595/V-5-2017

### betreffend **Beibehaltung der Kaufrate von gemeinnützigen Mietkaufwohnungen zur Eigentumsanschaffung**

Der Kauf einer Eigentumswohnung macht vom Vermieter unabhängig, senkt die Wohnkosten im Alter und schafft Vermögenswerte für die Bevölkerung. Aus diesen Gründen fördert das Land Niederösterreich wieder zunehmend die Errichtung von Eigentumswohnungen. Ebenso soll die Rate des Eigentumserwerbes von Mietwohnungen mit Kaufoption gemäß §§ 15 b ff Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gesteigert werden. Deshalb ist eine neue gesetzliche Änderung kritisch zu betrachten, die vertuernd auf den Kaufpreis von Wohnungen gemäß § 15 b Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wirkt, nämlich die Änderung der Rechtslage durch das 1.Stabilitätsgesetz 2012, BGBl. Nr. I 22/2012.

Grundsätzlich besteht, sofern eine gewisse Höhe des Finanzierungsbeitrages geleistet worden ist, ein Anspruch auf Übereignung der geförderten Mietwohnung zwischen dem 10. und 15. Jahr nach Vertragsabschluss. Bis zum Inkrafttreten des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 erfolgte der Eigentumserwerb umsatzsteuerfrei und ohne Vorsteuerberichtigung. Der Optionsinhaber zahlt zwar während der Mietphase 10 % Umsatzsteuer, doch wirkte sich die Abzugsberechtigung auf den späteren Kaufpreis positiv aus. Die Steuervergünstigung verbilligte die Wohnungen daher um ca. 15 bis 18 %. § 12 Umsatzsteuergesetz in der Fassung des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 sieht eine Ausdehnung des Beobachtungszeitraumes für die Vorsteuerberichtigung von 10

auf 20 Jahre vor. Damit kommen für Mietkaufwohnungen bei Erwerb nach Ablauf von 10 Jahren bis zum Ablauf des 15. Jahres Vorsteuerberichtigungen im Ausmaß von 25 bis 50 % der Umsatzsteuer kostenerhöhend zum Tragen. Aufgrund der Übergangsbestimmung des § 28 Abs. 38 Z. 2 Umsatzsteuergesetz finden diese Bestimmungen erst für Nutzungsverträge ab 31.12.2012 Anwendung. Durch die oben beschriebene Verteuerung aufgrund des Steuerrechtes kommt es zu einem geringeren Anreiz die gemietete Wohnung auch zu kaufen, um damit im Laufe der Zeit auch zu geringeren Wohnkosten zu gelangen.

Aus Sicht des Landes Niederösterreich bietet die Mietkaufwohnung einer gemeinnützigen Bauvereinigung mehrere Vorteile, zuallererst die transparente und nachvollziehbare Preisgestaltung aufgrund des Kostendeckungsprinzips und sodann die Möglichkeit des Ansparens während der Mietphase und eine flexible Lebensplanung. Um diese Vorteile zu erhalten soll jede Verteuerung, insbesondere durch das Steuerrecht, vermieden werden.

Die Gefertigten stellen daher folgenden

### **A n t r a g :**

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

„Die Landesregierung wird ersucht, die Bundesregierung, im Sinne der Antragsbegründung, aufzufordern, dem Nationalrat gesetzliche Regelungen vorzulegen, die den Vorsteuerberichtigungszeitraum im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen wieder auf 10 Jahre zu reduzieren, um die Kaufrate von Mietkaufwohnungen gemäß §§ 15b ff Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz beizubehalten und damit einen Beitrag für die Eigentumbildung der Bevölkerung zu schaffen.“