

Anfrage

des Abgeordneten Klubobmann Udo Landbauer, MA

an Herrn Landesrat Dr. Martin Eichinger gemäß § 39 Abs. 2 LGO 2001

betreffend: die Haltung der NÖ Aufsichtsbehörde zur Problematik um Anlegerwohnungen im gemeinnützigen Wohnbau

Gemeinnützige Bauvereinigungen leisten einen zentralen und wertvollen Beitrag zur leistbaren Wohnversorgung in Österreich. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ist verfassungsmäßig im Volkswohnungswesens gem. Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG verankert. Insbesondere auch die mittelständische Eigentumsbildung wird durch den Sektor wesentlich gestärkt. Ein Aspekt, der für Niederösterreich besonders bedeutsam ist.

Dem sozialen Charakter der Wohnungsgemeinnützigkeit entspricht, dass die Selbstnutzung des Wohnraumes klar im Fokus steht. Dies geht klar aus der gemeinnützigen Vermögensbindung gem. § 1 Abs. 2 WGG sowie aus dem Personenkreis gem. § 8 WGG hervor. Dies bildet sich exemplarisch auch in den Erläuterungen zur WGG-Novelle 2019 ab (907/A, XXVI. GP Seite 16). Wesentlicher Literatur ist dies ebenfalls zu entnehmen. So betont *Keinert*: „*Unter Wohnung versteht man einen in sich abgeschlossenen Teil eines Gebäudes, welcher der Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Wohnungsinhabers und seiner Familie im weitesten Sinn zu dienen bestimmt ist (Keinert, WGG (1979) § 1 Abs. 2 WGG Rz 3).*

Das Konzept der Anleger- bzw. Vorsorgewohnung steht zu den genannten Prämissen in unmittelbarem Widerspruch. Vor den Auswirkungen von derartigen „Paketverkäufen“ an Investoren wird in wohnrechtlicher Literatur drastisch gewarnt: „*Das gemeinnützige Vermögensbindungsprinzip darf nicht durch Objekt- bzw. Paketverkäufe unterlaufen werden (Feichtinger, Der „Paketverkauf“ nach der WGG-Novelle 2022, Seite 290).* Der genossenschaftliche Revisionsverband sowie die Finanzverwaltung erachten schon den Verkauf einzelner Wohnungen außerhalb der Selbstnutzung grundsätzlich als Ausnahmegeschäft gem. § 7 Abs. 4 WGG.

Gegenwärtig existieren allerdings dokumentierte Bestrebungen, den gemeinnützigen Wohnbau für Anleger zu öffnen. Folgendes Exempel hierfür veranschaulicht dies: Der Vortragsunterlage der Wohnen Plus Akademie zur „Freitag-Akademie für Führungskräfte, Modul 96, Spekulation im geförderten Wohnbau verbieten?“, 18.11.2022, lassen sich Interpretationen entnehmen, die eine Aushöhlung der Wohnungsgemeinnützigkeit zum Schaden des Mittelstandes und zugunsten von Anlegern bedeuten.

So relativiert die für die Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen zuständige Hofrätin Mag. Doris Fabschitz, Amt der Steiermärkischen Landesregierung Referat Rechtsangelegenheiten – Aufsicht, die Selbstnutzung massiv. Unter Bezugnahme auf erfolgte Wohnungsverkäufe an Anleger relativiert sie ein Genehmigungserfordernis gem. § 7 Abs. 4 WGG pauschal (Vortragsunterlage Seite 31). Zudem betont Fabschitz einseitig, dass die Selbstnutzung gemeinnützigen Eigentums faktisch nicht kontrollierbar wäre. Hierzu ist allerdings anzumerken, dass etwa im Falle von Verkäufen an gewerbliche Immobilienanlagegesellschaften sowie in Fällen, in denen die Mehrwertsteuroption gezogen wird, Selbstnutzung wohl ausgeschlossen werden kann. Die Fragestellung der Selbstnutzung ist also mit vertretbarem Aufwand im Vorfeld sehr wohl über weite Teile beherrschbar.

Mit dieser Aufweichung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Interesse von Investoren blieb Fabschitz im Rahmen der besagten Veranstaltung nicht alleine. Der Name eines weiteren Vortragenden wird an dieser Stelle nicht genannt, da er keine öffentliche Funktion mehr bekleidet. Er argumentierte für die Zulässigkeit von Paketverkäufen an Anleger im steuerfreien Hauptgeschäft gemeinnütziger Bauvereinigungen und gegen die Maxime der Selbstnutzung: *„Seit WGG-Nov 2022 ist daher mE davon auszugehen, dass (ohne Nachweis einer Selbstnutzung!): gem. § 7 Abs. 1a Z 1 WGG iVm § 10a Abs. 1 lit. d WGG die „sofortige“ Veräußerung (im „Neubau“) von bis zu drei Wohnungen und/oder Geschäftsräumlichkeiten (in einer Baulichkeit) an eine natürliche oder juristische Person sondergenehmigungsfrei als Hauptgeschäft zulässig ist“* (Vortragsunterlage Seite 5).

Der Klammerausdruck „in einer Baulichkeit“ ist ebenso unscheinbar, wie an Brisanz kaum zu überbieten. Dies würde bedeuten, dass ein Anleger von einer gemeinnützigen

Bauvereinigung in beispielsweise 10 Anlagen je 3 Wohnungen – also ein Paket über 30 Einheiten – erwerben dürfte. Eine verheerende Interpretation, die dem schleichenden Ausverkauf des gemeinnützigen Wohnbaus Tür und Tor öffnen würde.

Fabschitz berichtete, dass wohl noch im November 2022 ein Abstimmungsgespräch der Landesaufsichtsbehörden stattfinden werde, um eine einheitliche Vorgangsweise in der Frage der genehmigungsfreien Zulässigkeit von Verkäufen von bis zu drei Wohnungen an Anleger zu diskutieren (Vortragsunterlage Seite 32).

Der Gefertigte stellt daher an Herrn Landesrat Dr. Eichtiger folgende

Anfrage

1. Sind in Niederösterreich Fälle bekannt, in denen durch gemeinnützige Bauvereinigungen Wohnungen mit Umsatzsteueroption verkauft wurden?
2. Wenn ja, um wie viele Fälle und wie viele Wohneinheiten handelte es sich dabei jeweils und wann kam es jeweils zu diesen Veräußerungen?
3. Welche Position nimmt die niederösterreichische Aufsichtsbehörde in der skizzierten Fragestellung hinsichtlich einer Zulässigkeit des Verkaufs von bis zu 3 Wohnungen an Anleger im Rahmen von § 7 Abs. 1a WGG ein?
4. Wird die niederösterreichische Aufsichtsbehörde an der unter Verweis auf Fabschitz bezeichneten Besprechung teilnehmen und welche Ansicht wird sie dort vertreten?
5. Folgt die niederösterreichische Aufsichtsbehörde der verheerenden Rechtsmeinung, dass sich die vorgeblich genehmigungsfreie Paketgröße von 3 Wohnungen lediglich auf eine Anlage beziehen würde – und so auch wesentlich größere Pakete sondergenehmigungsfrei erworben werden könnten?