

10.06.2024

Landtag von Niederösterreich

Landtagsdirektion

Eing.: 10.06.2024

Ltg.-**446/XX-2024**

ANTRAG

der Abgeordneten Sommer, Gepp, MSc, Gerstenmayer und Kaufmann, MAS

betreffend **Erleichterungen bei der Eigenheim- und Vermögensschaffung**

Die Anschaffung eines Eigenheimes stellt für meisten Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher eine der bedeutendsten Investitionen ihres Lebens dar. Das Land Niederösterreich unterstützt dabei mit einer Vielzahl an Förderungsangeboten, damit Wohnen für alle Landsleute und Lebensformen in allen Regionen Niederösterreichs leistbar bleiben soll.

Trotz der Unterstützung des Landes ist aber nicht von der Hand zu weisen, dass aufgrund hoher Kreditzinsen sowie strengerer Regeln bei der Kreditvergabe im vergangenen Jahr ein deutlicher Einbruch der Wohnbautätigkeit zu verzeichnen war, was mitunter viele Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher bei der Schaffung eines Eigenheimes vor große Herausforderungen stellt.

Zu begrüßen ist in diesem Zusammenhang ausdrücklich die am 20. März 2024 vom Nationalrat beschlossene, zwei Jahre befristete Abschaffung der Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr bei einem entgeltlichen Erwerb mit einer Bemessungsgrundlage von bis zu 500.000 Euro. Der größte Hemmschuh ist aber nach wie vor die viel zu starre Systematik bei der Finanzierung der Schaffung von Wohnraum.

Vor allem durch die seit 1. August 2022 in Kraft stehende Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) wird die Wohnimmobilienfinanzierung besonders für junge Menschen nahezu verunmöglicht. Eine maximale Beleihungsquote von 90 %, eine Schuldendienstquote von maximal 40 % des monatlichen Nettoeinkommens sowie eine maximale Laufzeit von 35

Jahren treiben immer mehr Menschen – hier vor allem Jungfamilien – in den Mietenmarkt und befeuern wiederum dort die Knappheit und den Kostendruck. Darüber hinaus ist es für Bauträger und gemeinnützige Genossenschaften aufgrund hoher Zinsen und technischer Anforderungen aktuell beinahe unmöglich, preiswerten Wohnraum zu schaffen und Eigentumswohnungen kaum zum Errichtungswert zu verkaufen – auch zumal potenzielle Käuferinnen und Käufer aufgrund der KIM-V oftmals keinen Kredit erhalten. Dies führt nicht nur auf dem Wohnungsmarkt zu massivem Druck und steigenden Preisen, sondern gefährdet auch zehntausende Jobs in der Baubranche in Niederösterreich.

Fördermaßnahmen des Landes, um insbesondere junge Menschen bei der Aufbringung der erforderlichen 20% Eigenmittelquote zu unterstützen hat die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) eine Absage erteilt. Auch die Landeshauptleutekonferenz und der NÖ Landtag (zuletzt zu Ltg.-76/A-1/11-2023) befassten sich aufgrund der überschießenden Regelungen für die Vergabe von Immobilienkrediten mehrfach mit der Verordnung. Geringfügige Lockerungen der KIM-V mit 1. April 2023 brachten aber nicht den gewünschten Effekt.

Mit der am 2. Mai 2024 von der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) in Aussicht gestellten Novelle der KIM-V sollen Ausnahmekontingente der Banken einheitlich auf 20 % angehoben und der bürokratische Aufwand bei der Vergabe von Immobilienkrediten reduziert werden. Diese Lockerungen sind zwar ein Schritt in die richtige Richtung, in Summe stellen die aktuellen Regelungen aber immer noch eine enorme Hürde bei der Schaffung von Wohnraum dar. Dazu merkte zuletzt auch Wifo-Ökonom Thomas Url im Ö1-Morgenjournal an, dass man sich nach den Anpassungen bei den Ausnahmekontingenten „einen dynamischen Impuls für die Kreditwirtschaft und den Wohnungsmarkt nicht erwarten dürfe.“ Im Interesse der heimischen Bevölkerung und Wirtschaft sollte die FMA die Verordnung daher zur Gänze aufheben. Dies auch, weil es so gut wie keine Ausfälle bei der Finanzierung gibt.

Ebenfalls ein Gebot der Stunde ist die Entlastung der Leistungsträger in unserem Land. Diejenigen, die arbeiten und Vermögenswerte schaffen, dürfen am Ende des Tages nicht die Dummen sein. Gerade in Zeiten anstehender Wahlkämpfe entfachen

vermehrt Debatten über die Einführung neuer Eigentums- und Vermögenssteuern. Dem dabei häufig ins Treffen geführten Argument, dass Österreich im internationalen Bereich bei den vermögensbezogenen Steuern fast Schlusslicht wäre ist dabei entgegenzuhalten, dass internationale Vergleiche zur Vermögensbesteuerung verzerrend sind, da viele öffentliche Leistungen in Österreich im Gegensatz zu anderen Ländern gebühren- und nicht steuerfinanziert sind. Im internationalen Vergleich zählt Österreich zu den absoluten Hochsteuerländern. Die Belastung verteilt sich dabei gleichmäßig über die Sozialversicherungsabgaben sowie direkte und indirekte Steuern. Auch geht der internationale Trend in den vergangenen Jahren klar in Richtung Abschaffung von Vermögenssteuern. Innerhalb der EU gibt es nur mehr in Spanien sowie in Norwegen und in der Schweiz eine allgemeine Vermögensteuer. Entgegen früheren Regelungen ist in Frankreich seit 2018 nur noch das Immobilienvermögen vermögenssteuerpflichtig. Aus volkswirtschaftlicher Sicht führen Vermögenssteuern zu einer Verringerung des steuerpflichtigen Vermögens¹, schwächen die Investitions- und Innovationskraft der Unternehmen gefährden Wachstum und Arbeitsplätze und belasten besonders ertragsschwache Unternehmen mit hohem Eigenkapitalbedarf.

Bei nüchterner Betrachtung der Daten- und Faktenlage muss daher völlig klar sein, dass Vermögenssteuern den wünschenswerten Vermögensaufbau signifikant erschweren, gerade den Mittelstand besonders belasten und letztlich die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Österreich schwächen. Weiteren leistungsfeindlichen, ineffizienten und eigentumsfeindlichen Vermögenssteuern ist daher eine klare Absage zu erteilen.

Anstelle der Diskussionen über die Einführung neuer Vermögenssteuern sollte sich öffentliche Diskurs darauf fokussieren, wie Anreize geschaffen werden können, um das Sparen und einen Vermögensaufbau zu erleichtern. Mögliche Ansätze dazu sind etwa die Abschaffung der Kapitalertragssteuer bei Spareinlagen bis 100.000 Euro oder die Befreiung von der Kapitalertragssteuer bei Vorsorgedepots mit einer Behaltefrist von mindestens zehn Jahren. Mit diesen Maßnahmen würde eine

¹ José María Durán-Cabré & Alejandro Esteller-Moré & Mariona Mas-Montserrat, 2019. „Verhaltensreaktionen auf die (Wieder-)Einführung von Vermögenssteuern. Erkenntnisse aus Spanien“, Working Papers 2019/04, Institut d'Economia de Barcelona (IEB)

Erleichterung für alle niederösterreichischen Sparer erwirkt werden, ohne dabei die Banken, welche sich im ständigen Wettbewerb mit internationalen Playern befinden, massiv zu benachteiligen.

Die Gefertigten stellen daher folgenden

A n t r a g :

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

„Die NÖ Landesregierung wird ersucht, an die Bundesregierung heranzutreten und diese aufzufordern,

1. mit der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) in Gespräche einzutreten um die die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung aufzuheben,
2. keine weiteren substanzbezogenen Vermögenssteuern einzuführen sowie
3. weitere Maßnahmen zu erarbeiten und umzusetzen, um die private Vorsorge zu stärken und den Menschen die Möglichkeit zu geben, Vermögen aufzubauen.“

Der Herr Präsident wird ersucht, diesen Antrag so rechtzeitig dem WIRTSCHAFTS- UND FINANZAUSSCHUSS zur Vorberatung zuzuweisen, sodass eine Behandlung in der Landtagssitzung am 20. Juni 2024 erfolgen kann.