



Ja kein Eigentum mehr!!

Kommentar: Martin Prunbauer

Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB)

■ Eine Presseaussendung der Mietervereinigung warnte jüngst vor der Anschaffung von Vorsorgewohnungen im parafizierten Gründerzeithaus. „Ein Teil der angepriesenen Modelle rechnet sich nur, wenn sowohl der marktübliche Mietzins verlangt wird als auch spezielle Steuervorteile bis zur Ausfinanzierung greifen“, so die Kernaussage der Mietervereinigung. Tragweite und Bedeutung dieser dringenden Empfehlung muss man sich im Geiste der derzeitigen Rechtslage und der aktuellen Reformbestrebungen sowohl im Miet- als auch im Steuerrecht auf der Zunge zergehen lassen. Drängt sich unwillkürlich die grundsätzliche Frage auf: Für wen darf sich der Besitz von Immobilieneigentum rechnen? Oder noch deutlicher: Darf sich Immobilieneigentum – für Haus- wie auch für Wohnungseigentümer – überhaupt noch auszahlen? Zweifelsohne dient die Vermietung einer Wohnung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Wie auch in anderen Unternehmenszweigen soll der private Vermieter aber auch das Recht haben, für die Bereitstellung seiner Leistung Geld zu verlangen, das nicht nur die Erhaltung der Bausubstanz abdeckt, sondern darüber hinaus auch einen Gewinn abwirft. Im Rahmen der Wohnungspolitik ist es hingegen Aufgabe der öffentlichen Hand, für jene einkommensschwachen Bevölkerungsschichten, die sich auf dem privaten Wohnungsmarkt nicht selbst wohnversorgen können, aus Steuereinnahmen gespeiste, gestützte und damit auch erschwingliche Unterkünfte bereitzustellen.

Dem Liegenschaftseigentum ist auch eine über die eigentliche Wohnversorgung hinausgehende Bedeutung zuzubilligen: Gelder, die aus den Mieteinnahmen resultieren, führen zu Investitionen in die Erhaltung der Bausubstanz. Sie kurbeln die Bauwirtschaft samt Nebenge-

werbe an, ermöglichen Arbeitsplätze, führen zu Einnahmen beim Fiskus und leisten einen nicht unwesentlichen Beitrag für das Orts- und Stadtbild. Davon profitiert in weiterer Folge nicht nur der Tourismus, im Wege der thermischen Sanierung kommen diese Investitionen auch dem Umweltschutz zugute.

Wird der Ertragswert einer Immobilie hingegen durch Eingriffe des Gesetzgebers kontinuierlich beschnitten, gelangt dieser Kreislauf allmählich zum Erlahmen und Investitionen bleiben künftig aus. Betroffen sind davon aber nicht nur vermietende Eigentümer, sondern auch selbstnutzende Eigentümer: Durch Eingriffe in den Ertragswert sinkt auch der Wert einer Liegenschaft. Vor allem bei jenen Liegenschaften, die mit einem Hypothekarkredit besichert sind, müssten die Banken aufgrund des Wertverlustes weitere Sicherheiten verlangen. Dies trifft aber vornehmlich den Mittelstand und nicht die Reichen.

60 Prozent der Österreicherinnen und Österreicher leben im Eigentum. Ein Großteil der übrigen 40 Prozent hegt den Wunsch nach den eigenen vier Wänden. Die Möglichkeit zur Anschaffung, Erhaltung und Weitergabe von Eigentum an die nachfolgende Generation ist somit ein wichtiger Motor unserer Gesellschaft, sichert Unabhängigkeit und Freiheit und ist ein wesentlicher Pfeiler für eine prosperierende Zukunft. Damit Eigentum weiterhin Zukunft hat, müssen Anreize geschaffen werden, die die Eigentumbildung unterstützen. In abgewandelter Form gebe ich dem Statement der Mietervereinigung Recht: Damit sich Eigentum rechnet, muss die Bildung des Mietzinses sukzessive dem Markt überlassen und durch steuerliche Begünstigungen unterstützt werden.