



## Sinnvolle Steuerung durch sinnvolle Besteuerung

Kommentar: Martin Prunbauer

■ Sechs Jahre ist es her, dass der beim Verkauf von Privatimmobilien erzielte Gewinn in Anlehnung an die Kapitalertragsteuer mit 25 Prozent versteuert werden muss. Bereits wenige Jahre später galoppierte diese neu geschaffene Immobilienertragsteuer der Kapitalertragsteuer jedoch gehörig davon und wurde auf 30 Prozent angehoben. Ein plötzliches Ende fand auch der 2012 geschaffene Inflationsabschlag zur Berücksichtigung des Realvermögensverlustes.

### Die letzte Steuerreform hatte speziell für das Immobilieneigentum aber noch eine ganze Reihe weiterer unangenehmer Überraschungen auf Lager:

Die noch kurz davor gesicherte Bemessung der Grunderwerbsteuer auf Basis des dreifachen Einheitswerts bei Übertragungen im Familienkreis wurde gekippt und auf den Grundstückswert bezogen. Eine gesicherte Weitergabe von Immobilien innerhalb der Familie ist seither mit zum Teil erheblichen finanziellen Schwierigkeiten verbunden.

Verdoppelt wurde schließlich auch der auszuscheidende Grundanteil von 20 Prozent auf 40 Prozent für die Ermittlung der Afa als Werbungskosten. Die Praxis zeigt, dass vor allem bei großstädtischen Eigentumswohnungen und Altbestandsimmobilien regelmäßig unrealistisch hohe Grundwertanteile zu verzeichnen sind.

Besonders schmerzhaft erwies sich die Verlängerung des Verteilungszeitraums von Instandsetzungsaufwendungen um 50 Prozent. Der damit verbundene investitionsbremsende Effekt erweist sich nachweislich als kontraproduktiv für die gesamte Volkswirtschaft.

Es ist also eine Tatsache, dass ein Großteil der Entlastungen der letzten Steuerreform durch die Setzung der oben angeführten Steuerschranken im privaten Immobiliensektor gegenfinanziert wurden. Kein anderes Rechtsgut ist dem staatlichen Zugriff mehr ausgesetzt als Grund und Boden, nirgendwo sonst ist mit einem Schlag so viel zu holen.

Die neue Bundesregierung teilt unsere Bedenken und sorgt sich wieder vermehrt um die privaten Hausbesitzer: Laut Regierungsprogramm wird

für eine Erhöhung des Wohnraumangebots nicht auf den privaten Gebäudebestand verzichtet, der Bildung und Erhaltung von Eigentum wird wieder größerer Stellenwert eingeräumt.

Um diese wohnpolitisch notwendigen Maßnahmen auch in die Realität umzusetzen, muss naturgemäß an mehreren Schrauben gedreht werden: Ein wesentlicher Ansatz bildet dabei das Steuerrecht. Dazu gehört neben einer praxisgerechten Bereinigung und Vereinfachung des Steuerrechts, um den Vollzug zu erleichtern und für mehr Verständlichkeit zu sorgen, auch das Zurückschrauben von investitionshemmenden Schranken.

Starre und praxisfremde Regelungen oder zu lange Abschreibungszeiträume sind schädlich. Genau an diesen Stellen bewirken Lockerungen deutlich mehr Investitionen, unterstützen den Wirtschaftsstandort, fördern die Beschäftigung und bringen gleichzeitig dem Fiskus mehr Einnahmen. Nicht zu übersehen sind letztlich auch die vielen positiven Auswirkungen auf das Stadtbild und den Tourismus, die von einem herzeigbaren Gebäudebestand profitieren, von einer qualitativen Verbesserung des Wohnkomforts ganz zu schweigen. Und schlussendlich sind auch thermische Sanierungen ein wertvoller Beitrag für unsere Umwelt.

**A propos Tourismus:** Hier hat der Finanzminister durch Senkung der Umsatzsteuer für Nächtigungen von 13 Prozent auf 10 Prozent bereits einen ersten Schritt gesetzt. Mögen hier in unser aller Interesse noch mehrere Schritte für das Immobilieneigentum folgen.

### ZUM AUTOR

**Dr. Martin Prunbauer** ist seit 1991 im Vorstand des Reformverbands österreichischer Hausbesitzer tätig und vertritt seit 2005 als dessen Präsident die Interessen von Wiener Haus- und Grundbesitzern. Im ÖHGB übte er seit 2004 die Funktion des Vizepräsidenten aus, seit 2. Juni 2012 ist er dessen Präsident. Im Zivilberuf ist Prunbauer Rechtsanwalt in Wien.