



### Zum Autor

Martin Prunbauer ist seit 2012 Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB) und im Zivilberuf als Rechtsanwalt in Wien tätig.

# Umwidmungsabgabe ist Humbug!

## Kommentar: Martin Prunbauer

■ Neben Vermögens-, Erbschafts- und Schenkungssteuern haben die Sozialdemokraten jüngst ein neues Thema aus ihrer Steuertrickkiste hervorgezaubert. Im Falle von Grundstücksumwidmungen, die erhöhte Nutzungsmöglichkeiten zur Folge haben, soll der Staat am Gewinn partizipieren und eine Mehrwertabgabe einheben können. Die Befürworter einer solchen Abgabe argumentieren, dass die Wertsteigerung ohne Zutun des Eigentümers erfolge und es sich daher um einen „unverdienten Vorteil“ handle. Dieses sozialistische Umverteilen entbehrt jeglicher Grundlage.

Es ist ein Trugschluss, in diesem Zusammenhang von einem „Umwidmungsgewinn“ zu sprechen, weil mit der Umwidmung allein kein Gewinn realisiert wird. Ein Gewinn entstünde erst durch eine nachfolgende Veräußerung, die dann ohnehin mit einer saftigen Immobilienertragssteuer vom Umwidmungsgewinn behaftet ist. In Wahrheit liegt eine Doppelbesteuerung desselben Vorganges vor.

Ein Eigentümer, der sein umgewidmetes Grundstück nicht verwerten will, hat auch nichts von der erfolgten Umwidmung. Obwohl diese nur auf dem Papier stattfindet, soll er bereits zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsänderung zur Kasse gebeten werden. So er die dafür nötigen finanziellen Mittel nicht aufbringen kann, ist der Eigentümer möglicherweise sogar zu einem Verkauf dieses Grundstücks gezwungen, um dann für die Entrichtung der Immobilienertragssteuer noch einmal kräftig in die Tasche zu greifen. Der Eigentümer kann aber eine Umwidmung, die er nicht wünscht, nicht verhindern, weil sie im öffentlichen Interesse erfolgt.

Es gibt viele Gründe, warum ein Eigentümer auf sein Grundstück angewiesen ist. Gerade im ländlichen Bereich ist es üblich, dass sich junge Menschen in der Nähe ihrer Eltern ansiedeln wollen. Eine Umwidmungsabgabe beschneidet den Eigentümer in der Freiheit, über sein Grundstück zu verfügen.

Es ist äußerst bemerkenswert, dass die SPÖ, wann immer sie ein Problem zu erkennen glaubt, sofort nach einer neuen Steuer oder Abgabe ruft, selbst wenn es bereits eine Abgabe gibt, wie im konkreten Fall die Immobilienertragssteuer.

Das ständige Fordern von neuen Steuern und Abgaben in einem Hochsteuerland wie Österreich macht den Aufbau von Eigentum unnötig schwer und gefährdet die Rechtssicherheit im Land. Hinzukommt, dass eine solche Steuer in einem hohen Ausmaß die Falschen trifft. Dazu zählen vor allem junge Menschen, die sich etwas anschaffen wollen und mit einer solchen Abgabe vor weiteren finanziellen Hürden stehen, oder ältere Menschen, die in der Pension nicht mit weiteren Belastungen gerechnet haben. Wer sich als „Partei der Häuslbauer“ positionieren möchte, sollte sich auch der damit verbundenen Auswirkungen bewusst sein.

