

Es ist die stillste Zeit im Jahr, aber rund um die Regierungsverhandlungen wird das Getuschel lauter. Ein alter Kalauer aus dem Corona-Krisenmanagement wird bemüht: „Die nächsten Tage werden entscheidend sein.“ Während so manche in ÖVP und SPÖ munkeln, die neue Regierung könnte vor Weihnachten stehen, rechnet der Letztverantwortliche mit einem Angelobungstermin im neuen Jahr. Er gehe „von Jänner irgendwann aus“, das sei normal, wenn man sich die Dauer der letzten Koalitionsverhandlungen anschau, sagte Bundespräsident Alexander Van der Bellen am Montag, als er seinen Hund Juli vor der Hofburg äußern führte. An diesem Tag ließ sich das Staatsoberhaupt von den drei Parteichefs Karl Nehammer (ÖVP), Andreas Babler (SPÖ) und Beate Meinl-Reisinger (Neos) über den Stand der Verhandlungen informieren.

Die eingesetzten Untergruppen haben ihre Arbeiten beendet. Über das Wochenende wird jeweils parteiintern gesichtet. Zu Wochenbeginn tritt die Steuerungsgruppe unter Leitung der Chefs zusammen, um die Knackpunkte zu diskutieren.

Der schiere Aufwand bei der Erstellung eines Koalitionsvertrags macht den Jänner-Termin wahrscheinlicher. Um spätere Streitereien zu vermeiden, muss das Regierungsprogramm möglichst detailliert festgelegt werden. Koalitionsfreie Räume wird es nicht geben. Allerdings existieren einige Tricks, um auch ohne Einigung in wesentlichen Punkten einen Koalitionsvertrag abschließen zu können: Statt Lösungen werden im Regierungsprogramm Absichtserklärungen formuliert; oder für Streitfragen Arbeitsgruppen eingerichtet; oder pauschal Ziele und dazugehörige Fristen definiert. Das Problem: Ein solcher Kniff bedeutet oft künftigen Zoff. Daher will die Mehrheit der Verhandler derartige Scheineinigungen vermeiden.

Im Jahr 2017 wurde am 15. Oktober gewählt, die neue – türkis-blaue – Regierung am 17. Dezember angelobt. Die Verhandler kamen schnell voran, große Meinungsverschiedenheiten bestanden von Anfang an keine. ÖVP und Grüne hatten nach der Wahl am 29. September 2019 deutlich mehr Gesprächsbedarf. Die Angelobung fand am 7. Jänner statt.

Kanzler Karl Nehammer wird nachgesagt, er würde gern noch vor Weihnachten abschließen. Beate Meinl-Reisinger sagte nach ihrem Besuch beim Bundespräsidenten, sie lasse sich „von niemanden treiben, was den Termin angeht“.

Gernot Bauer

Wenige Zielgruppen stehen so oft im Zentrum der politischen Kommunikation wie Immobilienbesitzer. Egal ob es um die Einführung von Erbschaftssteuern, hohe Energiekosten oder – ganz aktuell – die Grundsteuer geht. Diese wird von den Gemeinden eingehoben und dient der Finanzierung der Kommunen.

Die Koalitionsverhandler von ÖVP, SPÖ und Neos suchen nach Lösungen für das Milliardenloch im Budget. Im Verlauf der kommenden Woche soll endlich Klarheit über den exakten Sparbedarf – je nach Berechnungsart zwischen 15 und 23 Milliarden Euro – bestehen. Die SPÖ pocht auf Mehreinnahmen, die Vermögende stärker berücksichtigen. ÖVP und Neos hingegen sind gegen neue Steuern. Auf der Suche nach einem Kompromiss könnte man schließlich bei einer alten

Die REGIERUNGSVERHANDLUNGEN gehen ins Finale. Zur Budgetkonsolidierung werden Steuererhöhungen diskutiert: etwa der Grundsteuer.

Abgabentisch

Idee landen: die bestehende Grundsteuer zu erhöhen.

Noch bevor konkrete Details aus den vertraulichen Runden sickern, warnen die ersten Interessensvertreter vor einer „Häuslbauersteuer“. Eine höhere Grundsteuer ist aber nicht erst seit den Koalitionsverhandlungen ein Thema, Gemeindevorstand Johannes Pressl (ÖVP) pocht seit Februar auf eine Reform.

Vorweg: Die Grundsteuer gibt es schon. Und sie trifft nicht nur Menschen, die sich ein Eigenheim geschaffen haben, sondern fast alle Eigentümer von Grund, Wohnraum und Boden. Das Finanzamt unterscheidet zwischen der Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) und B (Einfamilienhäuser, Wohnungen, Gewerbe). Die Bemessungsgrundlage bei Grundsteuer B, der sogenannte Einheits-

wert, wurde seit 1973 nicht mehr von den Finanzämtern erhoben. Weil diese Werte den heutigen Immobilienmarkt nur zu einem Bruchteil widerspiegeln, fällt die Steuer kaum ins Gewicht. Für ein Einfamilienhaus führt man hierzulande laut Gemeindebund im Schnitt zwischen 15 und 18 Euro monatlich an die Gemeinde ab. Um wie viel könnte dieser Betrag ansteigen? Und was würde das bringen?

Hier gibt es zwei Denkschulen. Der Gemeindebund will eine Steuer, die sich rein an der Fläche des Grundstücks orientiert, unabhängig von seinem aktuellen Verkehrswert. Gemeinden sollten demnach selbst einen Multiplikator je Quadratmeter unbebauten Grundstücks (etwa zehn bis 20 Cent) und je Bruttogeschossfläche (ein bis zwei Euro) festlegen dürfen. Denkbar seien auch Sonderre-

führt werden müsste als für ein gleich großes Grundstück im Waldviertel.

Und dann gibt es noch eine Möglichkeit: das bestehende Grundsteuermodell mit den veralteten Einheitswerten zu behalten, aber dabei den Steuersatz zu erhöhen. „Damit könnte wohl kurzfristig eine Verdoppelung des bestehenden Aufkommens erreicht werden. Allerdings sollte dies nicht erfolgen, ohne gleichzeitig die Grundsteuerreformen umzusetzen, um endlich von den veralteten Werten loszukommen“, sagt Karoline Mitterer vom Zentrum für Verwaltungsforschung (KDZ).

„Wenn man von einer Verdoppelung des Grundsteueraufkommens ausgeht, dann würden sich die Beträge für Einfamilienhäuser und Woh-

Obwohl die Einnahmen aus der Grundsteuer in die Gemeindebudgets fließen, hätte eine Erhöhung der Abgabe sehr wohl Auswirkungen auf das Bundesbudget: „Die zusätzlichen Einnahmen kämen den Gemeinden zugute, diese wären weniger auf Unterstützung durch den Bund angewiesen“, sagt Margit Schratzenstaller vom Wirtschaftsforschungsinstitut. „Nach bewältigter Budgetkonsolidierung könnte der Anteil der Gemeinden an den Gesamteinnahmen des Bundes reduziert werden“, meint die Wirtschaftsforscherin.

Gleichzeitig „sollte jede Steuererhöhung, die zur Budgetkonsolidierung beschlossen wird und die Abgabenquote entsprechend weiter erhöhen würde, mit dem Commitment einhergehen, die Abgaben auf den Faktor Arbeit zu senken, sobald das Budget wieder auf



gelungen für den mehrgeschoßigen Wohnbau, Betriebsgebäude, Lagerhallen und sozialen Wohnbau. Ein nicht zu vernachlässigender Aspekt, immerhin gibt es allein rund 220.000 Gemeindewohnungen in Wien – also knapp ein Viertel aller Wohnungen in der Bundeshauptstadt. Versehen ist der Vorschlag des Gemeindebundes mit einer jährlichen Anpassung.

Die andere Idee ist komplexer: das veraltete wertorientierte Modell neu aufzusetzen. Der Nachteil? „Für die Neufeststellung der Einheitswerte sollte man mindestens zwei Jahre einkalkulieren“, sagt Holger Bonin, Chef des Instituts für Höhere Studien. Der wertorientierte Ansatz würde bedeuten, dass für eine Immobilie am Attersee mehr Grundsteuer abge-

nungen im Durchschnitt verdoppeln. Im Einzelfall kann es aber zu deutlich höheren Beträgen – oder aber auch Entlastungen – kommen“, sagt Bonin. Dies hänge vom neu festgestellten Grundstückswert ab und davon, welche Steuersätze angewandt werden.

Kritik an den Vorschlägen äußert der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB). Eine wertorientierte Grundsteuer würde etwa Hotels in guter Lage stärker belasten, wodurch andere Steuereinnahmen, etwa die Körperschaftsteuer, sinken würden, kritisiert ÖHGB-Präsident Martin Prunbauer. Auch vom Argument, dass die Gemeinden dringend Mehreinnahmen benötigen würden, hält Prunbauer nichts. Stattdessen sollten Kommunen ebenso wie der Bund die eigenen Ausgaben durchforsten.

Babler, Nehammer und Meisl-Reisinger auf der Suche nach Lösungen für das Budgetloch

einen nachhaltigen Kurs eingeschwenkt ist“, sagt Budgetexperte Schratzenstaller.

Bereits im Finanzausgleich im Vorjahr wurde eine Arbeitsgruppe zur Grundsteuerreform eingesetzt. Diese hat laut Finanzministerium im März 2024 die Arbeit aufgenommen und seither neun Mal getagt. „Die Arbeitsgruppe hat den Auftrag, bis 31.12.2024 einen Bericht für eine Reform der Grundsteuer B vorzulegen, und wird diesem Auftrag auch fristgerecht nachkommen“, sagt ein Sprecher des Ministeriums zu profil.

Viel Zeit bleibt also nicht mehr. ■