

Bericht

des Ausschusses für Infrastruktur, Mobilität, Wohnen und Raumordnung zum Antrag der Abg. Ing. Wallner, Mag. Mayer und Klubobfrau Mag.^a Gutsch (Nr. 151 der Beilagen) betreffend die steuerliche Begünstigung von Immobiliengeschäften im Bereich von Baulandsicherungsmodellen und dem geförderten Wohnbau

Der Ausschuss für Infrastruktur, Mobilität, Wohnen und Raumordnung hat sich in der Sitzung vom 20. Februar 2019 mit dem Antrag befasst.

Der Berichterstatter Abg. Ing. Wallner erläutert nach Aufruf des Verhandlungsgegenstandes die Beweggründe für die Einbringung des Antrags. Es gehe darum, das leistbare Wohnen in einer Region, in der Immobilien zur Geldanlage beschafft würden, noch besser unterstützen zu können. Dazu seien in der Raumordnung schon einige gute Instrumente eingeführt worden. Der gegenständliche Antrag ziele daher in die Richtung einer steuerlichen Erleichterung. Die Immobilienertragssteuer solle im Bereich der Baulandsicherungsmodelle für Gemeinden, die Land-Invest oder gemeinnütziger Wohnbauträger als Käufer entfallen. Die Steuer werde auf den marktförmig erzielbaren Preis aufgeschlagen, das könne in einem Baulandsicherungsmodell nicht funktionieren. Abg. Ing. Wallner berichtet von seiner Erfahrung als Bürgermeister, dass bei Verhandlungen um Ankäufe für Baulandsicherungsmodelle vom Verkäufer die Übernahme aller steuerlichen Belastungen durch die Gemeinde verlangt werde, weil davon ausgegangen werde, dass durch Mischpreis und Widmungsgewinn die Gemeinde ohnehin schon bevorteilt sei. Die Bemessung der Grunderwerbsteuer und die Gebühr für das Grundbuch würden nicht nach dem tatsächlichen Kaufpreis eines Baulandmodells, sondern nach dem Verkehrswert angesetzt. Die Verwendung eines anderen als des vertraglich vereinbarten Grundpreises verstehe niemand.

Für die SPÖ signalisiert Abg. Ing. Mag. Meisl die grundsätzliche Unterstützung aller Maßnahmen, die das Wohnen in Salzburg billiger machen würden. Jedenfalls sei unterstützenswert, dass für die Eintragungsgebühren im Grundbuch der vertraglich vereinbarte Preis herangezogen werde. Zu Punkt eins des Antrages sei hingegen darauf hinzuweisen, dass in den Jahren 2011 und 2012 in Salzburg und Tirol die Möglichkeit diskutiert worden sei, die Errichtung von leistbarem Wohnen durch Einführung einer Widmungsabgabe zu unterstützen. Der Bund habe durch die Einführung der Immo-ESt diesen Versuch der Länder scheitern lassen. Trotz damaliger Versprechungen, die Einnahme aus der Immo-ESt für die Förderung von leistbarem Wohnen in den Ländern einzusetzen, gingen diese Einnahmen heute in den allgemeinen Haushalt ein. Damals sei zwar vor einer Verteuerung der Grundstücke aufgrund der Steuer gewarnt worden, man wisse aber heute, dass dies im Westen Österreichs nicht der Hauptgrund sei. Es

werde in der Baubranche als äußerst unwahrscheinlich angesehen, dass durch die Abschaffung der Immo-ESt Bauland billiger werde, weil der verfügbare Grund in Salzburg zu sehr verknappt sei. Gemeinnützige Wohnbauträger hätten aber den Vorteil, dass der Verkauf an sie für den Verkäufer im Vergleich zu einem nicht-begünstigten Käufer günstiger wäre. Jede Maßnahme zur Verbilligung von Wohnraum sollte geprüft werden, die Immo-ESt sei jedoch nicht die einzige steuerliche Belastung des Wohnens, es gebe beispielsweise auch die Mehrwertsteuer bei Errichtung und Vermietung. Eine steuerliche Erleichterung müsse beim Nutzer ankommen und dürfe nicht die Gewinnspannen von Verkäufern erhöhen. Das Land selbst könne darüber hinaus die Möglichkeit für Gemeinden und gemeinnützige Wohnbauträger einräumen, Grünland ohne Zustimmung durch die Grundverkehrskommission zu kaufen. Sinnvoll wäre auch eine Öffnung der Förderschiene zur Mobilisierung von Grundstücken bei der Stärkung der Orts- und Stadtkerne für gemeinnützige Wohnbauträger, da hier von den jährlich veranschlagten € 5 Mio. in den letzten Jahren nichts ausbezahlt worden sei. Abg. Ing. Mag. Meisl bringt folgenden Abänderungsantrag ein:

„Der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Die Landesregierung wird ersucht, sich bei der Bundesregierung mit dem Ziel der Reduzierung der Wohnkosten dafür einzusetzen, Steuererleichterungen im Bereich des Kaufs von Grundstücken und im Bereich der Objekterrichtung und -vermietung (zB MWSt, ImmoESt) für Gemeinden, gemeinnützige Wohnbauträger und Tochterfirmen der Länder, deren Aufgabe die Schaffung, Entwicklung und Sicherung von Wohnbauland ist, zu erwirken.
2. Die Salzburger Landesregierung wird weiters aufgefordert, an die Bundesregierung mit der Forderung heranzutreten, bei Grundstückskäufen aus Baulandsicherungsmodellen die Grunderwerbsteuer und auch die Grundbuchgebühr auf Grundlage des vertraglich vereinbarten Kaufpreises zu bemessen. Dasselbe muss für Grundstückskäufe durch gemeinnützige Wohnbauträger als auch für Käufer einer geförderten Eigentumswohnung, die sie von einem gemeinnützigen Wohnbauträger erwerben, gelten.
3. Die Landesregierung wird außerdem aufgefordert,
 - 3.1. dem Salzburger Landtag bis zum 30.9.2019 eine Gesetzesvorlage zur Änderung des Grundverkehrsgesetzes 2001 vorzulegen, nach der Gemeinden, gemeinnützigen Wohnbauträgern und der Land-Invest ohne Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde die Möglichkeit gegeben wird, Grünland für die Schaffung von gefördertem Wohnraum zu erwerben,
 - 3.2. dem Salzburger Landtag bis zum 30.9.2019 eine Gesetzesvorlage zur Änderung des § 3 S.WFG 2015 iVm § 4 WFV vorzulegen, die gemeinnützigen Wohnbauträgern den Zugang zur Förderungsmöglichkeit zur „Mobilisierung von Grundstücken“ (Orts- und Stadtkernstärkung) ermöglicht.“

Abg. Dr. Schöppl weist auf die Aussichtslosigkeit der zahlreichen Änderungswünsche von Bundesgesetzen an die Bundesregierung hin. Richtiger Adressat sei der Bundesgesetzgeber. Die Abschichtung von gemeinnützigen Wohnbauträgern und privaten Verkäufern gegenüber anderen verstoße zudem gegen den Gleichheitsgrundsatz. Sinn und Zweck der Immobilienertragssteuer sei die Besteuerung von Spekulanten, sie habe aber zu einer Verteuerung der Immobilienpreise geführt. Es gehe aber nicht an, Spekulanten nun von dieser Besteuerung zu befreien. Man würde das Gesetz seines Zweckes berauben, weil gerade dort, wo die Gewinne gemacht würden, diese nicht mehr abgeschöpft würden. Dem Punkt eins sei daher nicht zuzustimmen. Punkt zwei sei dagegen zuzustimmen, eine solche Regelung müsse dann aber für alle gelten, sonst sei sie gleichheitswidrig.

Abg. Mag. Mayer stellt klar, dass die Intention des Antrags nicht in der Unterstützung von Spekulanten bestehe, sondern immer in Zusammenhang mit dem Salzburger Raumordnungsgesetz zu sehen sei. Dort werde die Spekulation durch die zeitlich beschränkte Widmung eingeschränkt und der Weg der Baulandsicherungsmodelle beschränkt. Solche Modelle würden nur dann zustande kommen, wenn der Kaufpreis unter dem Marktpreis liege. Der Widmungsgewinn sei bei diesen Modellen ohnehin bereits reduziert und werde vollständig der Schaffung leistbaren Wohnens gewidmet, sodass es logisch sei, die Steuer, die auf ihn abziele, nicht auch noch abzuschöpfen. Die Praxis habe gezeigt, dass mit Baulandsicherungsmodellen teilweise Preise zustande kämen, die nur etwa die Hälfte des Marktpreises betrügen. Unterstützt würden also diejenigen, die Bauland durch Vereinbarung eines niedrigeren Preises vor Spekulation schützten.

Klubobmann Abg. Egger MBA führt für die NEOS die Unterstützung aller Maßnahmen zur Erreichung der Leistbarkeit des Wohnens aus. Klarzustellen sei, dass diese Maßnahmen nur sinnvoll seien, wenn dadurch das Grundstück günstiger werde. Die Gemeinden hätten dies jedoch ohnehin in der Hand.

Experte Dipl.-Ing (BA) Struber MBA beantwortet die an ihn gestellten Fragen dahingehend, dass der erste Punkt des Antrags einen zusätzlichen Anreiz für Grundeigentümer schaffen würde, an die Gemeinde, einen gemeinnützigen Wohnbauträger oder die Land-Invest zu verkaufen. Die Gemeinnützigen seien durch Gesetz zum Kostendeckungsprinzip verpflichtet. Alle Erträge müssten wieder zur Wohnraumbeschaffung und -sanierung eingesetzt werden. Hier gebe es einen Unterschied zu anderen Wohnbauunternehmen. In Salzburg wäre eine Erwerbsmöglichkeit von Grünlandflächen, die in räumlichen Entwicklungskonzepten schon als Siedlungsraum vorgesehen, aber noch nicht umgewidmet seien, für gemeinnützige Wohnbauträger sinnvoll. Die Gemeinnützigen forderten auch schon lange, in den Kreis der Förderadressaten zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne aufgenommen zu werden.

Abg. Ing. Wallner schlägt vor, den gegenständlichen Antrag um Punkt 3 des SPÖ-Abänderungsantrags zu ergänzen und zusätzlich mit einer Berichtsfrist bis 30. September 2019 zu versehen. Nachdem über die Verbindung der beiden Anträge keine Einigung erzielt

werden kann, wird zunächst über den Abänderungsantrag der SPÖ abgestimmt. Die Ausschussmitglieder kommen darin überein, die Abstimmung punktweise durchzuführen.

Der Abänderungsantrag der SPÖ wird bei punktweiser Abstimmung hinsichtlich Punkt 1. mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ, Grünen und NEOS gegen die Stimmen der SPÖ, hinsichtlich Punkt 2. mit den Stimmen von ÖVP, Grünen und NEOS gegen die Stimmen von SPÖ und FPÖ und hinsichtlich Punkt 3. mit den Stimmen von ÖVP, Grünen und NEOS gegen die Stimmen von SPÖ und FPÖ abgelehnt.

Der vom Berichterstatter ergänzte gegenständliche Antrag wird bei punktweiser Abstimmung hinsichtlich des Punktes 1. mit den Stimmen von ÖVP, GRÜNEN und NEOS gegen die Stimmen von SPÖ und FPÖ - sohin mehrstimmig - und hinsichtlich der Punkte 2. und 3. mit den Stimmen von ÖVP, SPÖ, FPÖ, Grünen und NEOS - sohin einstimmig - angenommen.

Der Ausschuss für Infrastruktur, Mobilität, Wohnen und Raumordnung stellt hinsichtlich des Punktes 1. mit den Stimmen von ÖVP, GRÜNEN und NEOS gegen die Stimmen von SPÖ und FPÖ - sohin mehrstimmig - und hinsichtlich der Punkte 2. und 3. einstimmig den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Die Salzburger Landesregierung wird aufgefordert, an die Bundesregierung mit der Forderung heranzutreten, Grundstücksverkäufe
 - 1.1. an Gemeinden oder die Baulandsicherungsgesellschaft „Land-Invest“ für ein Baulandsicherungsmodell und
 - 1.2. an gemeinnützige Wohnbauträger, wenn diese auf den Grundstücken geförderte Wohnobjekte errichten, von der Immobilienertragsteuer (ImmoEST) zu befreien.
2. Die Salzburger Landesregierung wird weiters aufgefordert, an die Bundesregierung mit der Forderung heranzutreten, bei Grundstückskäufen aus Baulandsicherungsmodellen die Grunderwerbsteuer und auch die Grundbuchgebühr auf Grundlage des vertraglich vereinbarten Kaufpreises zu bemessen. Dasselbe muss für Grundstückskäufe durch gemeinnützige Wohnbauträger als auch für Käufer einer geförderten Eigentumswohnung, die sie von einem gemeinnützigen Wohnbauträger erwerben, gelten.
3. Die Landesregierung wird außerdem aufgefordert zu prüfen, ob
 - 3.1. dem Salzburger Landtag eine Gesetzesvorlage zur Änderung des Grundverkehrsgesetz 2001 vorgelegt werden kann, nach der Gemeinden, gemeinnützige Wohnbauträger und

die Land-Invest ohne Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde die Möglichkeit gegeben wird, Grünland für die Schaffung von geförderten Wohnraum zu erwerben;

3.2. dem Salzburger Landtag eine Gesetzesvorlage zur Änderung des § 3 S.WFG 2015 iVm § 4 WFV vorgelegt werden kann, die gemeinnützigen Wohnbauträgern den Zugang zur Förderungsmöglichkeit zur „Mobilisierung von Grundstücken“ (Orts- und Stadtkernstärkung) ermöglicht und

3.3. dem Landtag bis 30. September 2019 über die Prüfung zu berichten.

Salzburg, am 20. Februar 2019

Der Vorsitzende:
Obermoser eh.

Der Berichterstatter:
Ing. Wallner eh.

Beschluss des Salzburger Landtages vom 13. März 2019:

Der Antrag wurde zu Punkt 1 mit den Stimmen von ÖVP, GRÜNEN und NEOS gegen die Stimmen von SPÖ und FPÖ - sohin mehrstimmig - und zu Punkt 2 und 3 einstimmig zum Beschluss erhoben.