



Steuerreform: Leistbare Regelung für Hausübergabe notwendig!

„Die geplanten Maßnahmen in der aktuellen Steuerreform im Bereich der Grunderwerbsteuer sind für viele Erben und Übernehmer eines Zinshauses exorbitant und finanziell nicht verkraftbar. Wir fordern daher eine leistbare Regelung in diesem Bereich“, betont Dr. Friedrich Noszek, Präsident des Zentralverbandes Haus und Eigentum.

(Wien, 18. März 2015) „Die durch die Steuerreform vorgesehene Erhöhung der Grunderwerbsteuer kostet den Erben oder Übernehmer eines Zinshauses mehr als die gesamten Jahreseinnahmen aus diesem Zinshaus. Sie steigt um das 20- bis 30fache des bisherigen Wertes, bringt größte Probleme bei der Finanzierbarkeit und ist für neue Besitzer vielfach nicht verkraftbar“, erklärt Noszek. Er nennt ein Beispiel aus der Praxis:

Das Zinshaus im dritten Wiener Gemeindebezirk hat nach dem Dachausbau einen Einheitswert von 46.147,25 Euro. Nach der bisherigen Regelung fällt bei der Übergabe eine Grunderwerbssteuer von 4.123,25 Euro an (2 Prozent des dreifachen Einheitswerts). Die nun geplante Regelung (mit dem Verkehrswert als Grundlage) würde zu einer Steuerbelastung von 81.172 Euro führen. Die gesamten un versteuerten Einnahmen aus dem Hauptmietzins liegen jedoch nur bei 73.876,80 Euro jährlich. „Das ist schlicht unzumutbar“, ärgert sich Noszek.

Für Vererben und Schenken von Immobilien im Familienkreis wurde vor wenigen Monaten eine begründete Sonderregelung geschaffen. „Diese einvernehmliche Regelung soll nun in den Papierkorb wandern und einer unzumutbaren Steuererhöhung weichen. - Wie hieß es doch: Keine Steuererhöhung, weil die österreichische Steuerquote eine der höchsten Europas ist“, sagt Noszek.

Dass für die Finanzierung der Steuer die Hauptmietzinsreserve nicht herangezogen werden darf, ist für Noszek ebenfalls unverständlich. „Dieses Kapital ist als Reserve für Reparaturen vorgesehen. Wenn die Hausübernahme nicht zu finanzieren ist, dann ist die Hauptmietzinsreserve für diesen Zweck hinfällig, da der neue Vermieter das Gebäude gar nicht übernehmen kann“, erklärt Noszek.



Völlig unverständlich ist die ungleiche Bemessungsgrundlage für Finanzamt und Vermieter. „Wenn die Grunderwerbsteuer nun nach dem Verkehrswert berechnet wird, warum ist dies bei der Absetzung für Abnutzung (AfA) nicht der Fall? Für die Berechnung der AfA wird noch immer der Einheitswert herangezogen“, weist Noszek auf eine neue Schere zu Ungunsten der Vermieter hin.

Die Forderungen des Zentralverbandes Haus und Eigentum sind daher:

- 1) Eine verkraftbare und praxisgerechte Regelung im Bereich der Grunderwerbsteuer bei Erben oder Hausübernahme durch Verwandte.
- 2) Die Möglichkeit, die Hauptmietzinsreserve zur Finanzierung der Grunderwerbsteuer heranziehen zu können.
- 3) Eine Modifizierung der AfA, die ebenfalls den Verkehrswert eines Gebäudes als Grundlage haben soll.

„Viele Maßnahmen der aktuellen Reform bringen eine wünschenswerte Reduktion der Steuerbelastung. Es kann aber nicht sein, dass dies einseitig zu Lasten der Haushalter geht. Eine Steuer-Erhöhung um das 20- bis 30fache, die sogar die Jahreseinnahmen übersteigt, ist einfach nicht verkraftbar. Wir protestieren daher entschieden gegen diese Pläne, lehnen sie ab und erwarten eine praxisgerechte Überarbeitung auf ein wirtschaftlich verkraftbares Maß“, betont Noszek.

Dr. Friedrich Noszek
Präsident