

Was kostet uns das Sparpaket?



BAUWIRTSCHAFT



Branchenexperten Hans-Werner Frömmel, Michael Ehlmaier, Marion Weinberger-Fritz, Eduard Zehetner und Holger Schmidtmayr (v. l.)

Was kostet uns das Sparpaket?

Branchenrundruf. Bausparkassen schreien auf, ÖVI zürnt, Immofinanz und S Immo entwarnen.

Rund 3,5 Milliarden Euro fließen jährlich von den heimischen Bausparkassen direkt in den privaten Wohnbau. Eine Verknappung der Eigenmittel führt zu restriktiver Vergabe von Baudarlehen, der private Wohnbau wird zurückgehen. Die Bausparförderung einzuschränken, bedeute daher auch eine enorme Schwächung des Bau- und Baunebengewerbes, kritisieren die Bausparkassen.

Unterstützung bekommen sie von der Wirtschaftskammer. „Mit den 114 Millionen Euro Bausparförderung pro Jahr werden wichtige Impulse für Bauwirtschaft und KMU gesetzt“, sagt Bundesinnungsmeister Hans-Werner Frömmel. „Das 30fache des Fördereinsatzes fließt als Baugeld an Bau- oder Kaufinteressenten“, unterstützt er die Forderung, die Höhe der Prämienkürzungen zu überdenken und auf jeden Fall zeitlich zu befristen. „Bausparförderungen sind ein wichtiger fiskalischer Anreiz. Dieses System hat sich in seiner langen Geschichte bewährt.“

Der Kampf um die Vorsteuer

Ein veritables Haar in der Sparpaket-Suppe hat der Österreichische Verband der Immobilienreuhänder gefunden: Ein Vermieter als Unternehmer im Sinn des UStG verliert die Vorsteuerabzugsfähigkeit bei allen neu vermieteten Geschäftsobjekten, die nicht ausschließlich für Umsätze verwendet werden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

„Damit wird das Kind mit dem Bad ausgeschüttet“, kritisiert ÖVI-Präsident Udo Weinberger. „Wenn ein Mieter auch nur anteilig nicht vorsteuerabzugsberechtigte Umsätze macht, verliert der Vermieter den diesbezüglichen Vorsteuerabzug zur Gänze. Jeder Vermieter wird es sich ab dem 1. 4. 2012 mehrfach überlegen, einen Mietvertrag mit einem Arzt, einem Versicherungsmakler oder einem Kleinunternehmer neu abzuschließen.“

Alles halb so wild

Übertriebene Aufregung konstatiert man dagegen bei EHL Immobilien. „Weder die Verlängerung des Vorsteuerberichtigungszeitraums von zehn auf 20 Jahre noch der Wegfall der zehnjährigen Spekulationsfrist für Immobilieninvestoren werden drastische Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben“, sagt GF Michael Ehlmaier. Derselben Meinung ist die Geschäftsführerin der Raiffeisen Vorsorgewohnungserrichtungs GmbH Marion Weinberger-Fritz. „Die steuerlichen Vorteile bleiben ja grundsätzlich bestehen, nur eben nicht im selben Ausmaß wie bisher.“ Die im Zuge des Sparpaketes geplante Immobilienbesteuerung von 25 % kostet den Investor nach einer RVW-Berechnung bei einem Verkauf der Vorsorgewohnung nach 20 Jahren nur einige Zehntel-Prozentpunkte Ertrag. „Konkret sinkt die Gesamrendite des Investments bei einer angenommenen Wertsteigerung der Wohnung von 40 % um 0,31

Prozentpunkte von 3,11 auf 2,8 %.“ Es gibt aber auch kritischere Stimmen zum Thema Vorsorgewohnungen: Süba-Chef Heinz Fletzberger weiß bereits von einem Kaufrücktritt wegen des Sparpaketes zu berichten und auch Re/Max befürchtet einen Markteinbruch.

Immo-Aktien werden attraktiver

„Die Investitionen in der Branche werden durch die geplanten steuerlichen Änderungen kaum beeinträchtigt, Immobilien bleiben als Anlage auf jeden Fall weiterhin interessant“, sagt Immofinanz-Chef Eduard Zehetner auf die SOLID-Anfrage. „Eventuell wird es eine kurzfristige Bewegung weg von Realinvestitionen hin zu Aktien geben, die sind immerhin fungibler und liquider.“

S-Immo-Vorstand Holger Schmidtmayr stimmt dem laut SOLID-Ranking drittmächtigsten Manager der Branche zu: „Die Maßnahmen im Zuge des Sparpaketes bedeuten vor allem eins: Der Steuervorteil eines Immobilien-Direktinvestments ist nicht länger gegeben. Durch den Fall der Spekulationsfrist und die Steuerpflicht auf Veräußerungsgewinne sinkt die Attraktivität von direkten Immobilieninvestments wie z. B. Vorsorgewohnungen für den privaten Investor.“ Gut für die S Immo: „Damit gibt es ein weiteres Argument für Immobilienaktien. Gerade bei den derzeitigen Kursabschlägen bietet sich für neue Investoren ein günstiges Einstiegsszenario.“ (pj)