



Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol
Maximilianstraße 7, Postfach 243, 6010 Innsbruck
Tel: 0800/22 55 22, Fax: 0800/22 55 22-1459
wirtschaftspolitik@ak-tirol.com
www.ak-tirol.com

Bundesarbeitskammer
Prinz-Eugen-Straße 20-22
1040 Wien

G.-Zl.: WP-2015-27601
Bei Antworten diese Geschäftszahl angeben.

Bei Rückfragen Röck/Raggl/Hilpold/Kn

Klappe 1450 Innsbruck, 23.11.2015

Betreff: Grundstückswertverordnung 2016 – GrWV 2016

Bezug: Ihr Mail vom 10.11.2015
zust. Referent: Otto Farny

Sehr geehrter Herr Dr. Farny,

die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol hat bereits im Rahmen der Begutachtung zum Steuerreformgesetz 2015/2016 ausführlich zum Problemkreis Grunderwerbsteuer und deren Bemessung Stellung genommen. Da dieses Gesetz der jetzt in Begutachtung befindlichen Verordnung zugrunde liegt, nehmen wir zum Grunderwerbsteuergesetz und zur Grundstückswertverordnung 2016 aus aktueller Sicht wie folgt Stellung:

Grunderwerbsteuer:

Obwohl der Verfassungsgerichtshof in zahlreichen Entscheidungen immer wieder ganz deutlich Bedenken gegen die Verwendung des Einheitswertes als fiskalische Bemessungsgrundlage (zB VfSlg 18093, 19701, 19487) geäußert hat, hält der Gesetzgeber an dieser Praxis fest. Es wird damit in Kauf genommen, dass auch eine überarbeitete Bemessung, die den Einheitswert zugrundelegt, mit diesem Mangel behaftet ist. Durch die Tatsache, dass die letzte Hauptfeststellung im Jahre 1973 war und die Einheitswerte somit nie angepasst wurden, ergibt sich, dass die steuerliche Bemessung willkürlich und realitätsfern ist. Durch mathematische Umbildung dieses Einheitswertes ist nicht zwangsläufig davon auszugehen, dass die nun angestrebte Verkehrswertannäherung besser und im

Sinne der Entscheidungen des Verfassungsgerichtshofes gelingt. Vielmehr bedürfte es eines ausgeklügelten und wissenschaftlich fundierten Modelles, um den grundsätzlichen Mangel zu beheben. Dies stellen wir bei der gewählten Methode in Zweifel.

Wenn nunmehr Weitergaben außerhalb der Landwirtschaft auf Basis von näherungsweise berechneten Verkehrswerten besteuert werden, Weitergaben innerhalb der Landwirtschaft davon aber nicht betroffen und damit um Größenordnungen bevorteilt sind, so birgt dies eine nicht unwesentliche verfassungsrechtliche Problematik in sich, auf die wir deutlich hinweisen wollen.

Die deutliche Erhöhung des Freibetrages bei der Übertragung von Immobilien im Rahmen von Unternehmen hat eine erhebliche Begünstigung im unternehmerischen Kontext zur Folge. Ob eine derartige Besserstellung vom Grundsatz her und in der Höhe verfassungsrechtlich zulässig ist oder sein kann, wird noch zu prüfen sein. Jedenfalls verstärkt dieser Umstand die steuerlichen Ungleichgewichte, derer es im Österreichischen Steuersystem viele gibt, die aber Arbeitnehmer in vielen Bereichen benachteiligen.

Durch die Änderung des § 7 GrEStG sollen unentgeltliche Erwerbe innerhalb und außerhalb der Familie gleichgestellt werden. Diese Änderung sehen wir sehr kritisch und fordern abermals die Begünstigung engster Familienangehöriger. Die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol fordert eindringlich, dass die Bestimmung zum Grunderwerbsteuertarif (§ 7 GrEStG) noch dahingehend zu ergänzen ist, dass Übergaben innerhalb der Familie differenziert betrachtet werden, je nachdem, ob der „Immobilien-Erwerber“ seinen Wohnbedarf deckt oder ob es zur Erzielung von Einkommen genutzt wird, also vermietet oder verkauft wird. Die Bemessungsgrundlage zur Ermittlung des Steuerbetrages mittels eines pauschal an den Verkehrswert angenäherten Grundstückswertes festzusetzen, ist für den Fall des Verkaufes nachvollziehbar, aus Sicht der Arbeiterkammer Tirol gerechtfertigt und zu begrüßen. Die (höhere) Steuerlast ist in diesem Fall leichter zu bewältigen, da durch den Verkauf ein Erlös erzielt wird und Geld fließt. In jenen Fällen aber, wo kein Geld fließt, muss eine differenzierte Betrachtung angelegt werden.

Nach unserer Ansicht könnte eine verfassungsrechtliche Entschärfung dadurch erfolgen, indem bei unentgeltlichen Übertragungen von Immobilien im engsten Familienkreis, die in der Folge der Begründung des Hauptwohnsitzes und damit zur Deckung des unmittelbaren Wohnbedarfes dienen, ebenfalls ein Freibetrag gewährt wird. Somit könnte das Ungleichgewicht abgefedert werden und eine Annäherung zu einer relativen Steuergerechtigkeit erfolgen. Hierbei ist allerdings von einem Freibetrag von € 300.000,00 (1/3 von Unternehmen) auszugehen, wenn man bedenkt, dass die näherungsweisen Verkehrswerte und deren Berechnung noch einer deutlichen Nachbesserung bedürfen. Um dabei eine Umgehung oder Hinterziehung jedenfalls zu erschweren, sollte in diesem Fall eine Überprüfung der „Immobilienutzung“ und allenfalls Nacherhebung der Steuer durch die

Finanzbehörden binnen 5 Jahren und bei begründetem Verdacht weiters eine Aufrollung binnen 20 Jahren möglich sein.

Grundstückswertverordnung:

Der aktuelle Entwurf zur Grundstückswertverordnung sieht zwei Varianten zur Berechnung des Grundstückswertes bei Schenkung/Erbschaft vor: Pauschalwert oder Immobilienpreisspiegel. Da diese Varianten aber weitere Subvarianten ermöglichen, sehen wir in dieser Vorgangsweise einen ersten Mangel. Ein Gesetz bzw. eine Verordnung hat nach unserer Ansicht einen Sachverhalt soweit klar zu regeln, dass den Rechtsunterworfenen oder zumindest deren rechtskundigen Vertretern ausreichend dargelegt ist, wie zu verfahren ist. Die unterschiedlichen Ermittlungsverfahren für die Selbstbemessung der Steuer-schuld liefern aber derart unterschiedliche Ergebnisse, dass einerseits die steuerliche Belastung eines Erwerbsvorganges gestaltbar wird, sich andererseits aber auch die Haftungsfrage für den Fall der unrichtigen Ermittlung der Grunderwerbsteuerschuld stellt. Wir hegen hierzu schwere Bedenken und prognostizieren eine erhebliche Rechtsunsicherheit.

Zu § 2 – Abs. 1 Z 1

Bei pauschaler Grundstückswertberechnung sind ein Bodenwert und ein Gebäudewert zu ermitteln. Der Bodenwert ergibt sich aus dem dreifachen Einheitswert pro Quadratmeter multipliziert mit dem Hochrechnungswert je Gemeinde (siehe Z 2).

In der Tatsache, dass für die Berechnung des Grundstückswertes *„jener Wert maßgebend ist, der auf den dem Erwerbsvorgang unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt festgestellt wurde“*, liegt eine weitere Problematik: Bei einem Grundstück, das in den letzten Jahrzehnten öfter den Besitzer gewechselt hat, liegt es nahe, dass die letzte Feststellung des Einheitswertes zeitlich sehr viel näher liegt als bei Grundstücken mit sich wenig ändernden Besitzverhältnissen. Die Erfahrung zeigt, dass jüngere Feststellungen auch höhere Einheitswerte mit sich gebracht haben, wobei hier eine deutliche Annäherung an den Verkehrswert erkennbar ist. Wir sehen hier durch das aktuelle Verfahren eine sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung von Erwerbsvorgängen bei substantiell gleichen Grundstücken mit anderer Besitzhistorie. Es ist ein grundlegender Unterschied, ob der Einheitswert seit der letzten Hauptfeststellung unverändert geblieben ist oder seither einmal oder mehrfach im Zuge von Neufeststellungen angepasst wurde. Besonders deutlich wird dies, wenn erst in den letzten zwei bis drei Jahren eine Neufeststellung durchgeführt wurde. Der Gesetzgeber ist in diesem Punkt gefordert, gleiche Voraussetzungen für alle Erwerbsvorgänge zu schaffen. Eine der ursprünglichen Intentionen des Gesetzgebers für das Bewertungsgesetz, nämlich für ganz Österreich vergleichbare, nachvollziehbare und reale Bemessungsgrundlagen für alle Grund und Boden betreffenden Angelegenheiten zu schaffen, sind dadurch endgültig obsolet.

„Anfragen an das Finanzamt um Bekanntgabe des Bodenwertes müssen elektronisch erfolgen.“ In diesem Zusammenhang ist nicht geklärt, ob dies einer Anfrage per Email oder per Finanz-Online gleich kommt, ob dies auf dem Wege des vereinfachten Schriftverkehrs ohne formale Vorgaben oder auf dem Antragswege zu erfolgen hat. Ebenfalls ist nicht geklärt, innerhalb welcher Zeitspanne eine derartige Anfrage zu beantworten ist, ob dies eine unverbindliche Auskunft des Finanzamtes darstellt oder ob es sich um eine rechtsverbindliche Feststellung der Finanzbehörden mittels Bescheid handelt. Immerhin hat die Übermittlung des aktuell festgestellten Bodenwertes sehr weitreichende Folgen. Wir ersuchen daher um entsprechende Klarstellung im Verordnungstext.

Zu § 2 – Abs. 1 Z 2 – Hochrechnungsfaktoren, Anlage zur dieser Verordnung

Aufgrund der beharrlichen Weigerung des Gesetzgebers über Jahre, eine neue Hauptfeststellung durchzuführen, die in der Folge auch zur Aufhebung der Erb- und Schenkungssteuer geführt hat, entsteht nun neuerlich ein Dilemma. In Ermangelung aktueller, reeller Bemessungsgrundlagen greift der Gesetzgeber auf die Möglichkeit einer mathematischen Näherung an den Verkehrswert zurück, die jedoch nur dann zu akzeptablen Ergebnissen führen kann, wenn die realen Verhältnisse in den unterschiedlichen Regionen Österreichs auch eingehend analysiert wurden.

Der Hochrechnungsfaktor soll laut Verordnung die Wertsteigerung seit 1973 ausdrücken und ist in einem Anhang zur Verordnung für jede Gemeinde, in einzelnen Landeshauptstädten für Stadtteile und die Bundeshauptstadt Wien betreffend für die einzelnen Bezirke festgelegt. Es ist zu begrüßen, wenn der Gesetzgeber versucht, die Bemessungsgrundlage für die Besteuerung von Grund und Boden den aktuellen Verkehrswerten anzunähern. Die Analyse der Hochrechnungsfaktoren für das Bundesland Tirol hat ergeben, dass diese über weite Strecken kaum nachvollziehbar sind. Dessen ungeachtet führt aber die Berechnung zu Ergebnissen, die noch in weit größerem Ausmaß von der Realität abweichen. Die Arbeiterkammer Tirol möchte besonders eindringlich ihre schwerwiegenden fachlichen Bedenken dagegen einbringen, dass im gewählten Verfahren lediglich Relativwerte unter völliger Ausklammerung der absoluten Höhe der Grundstückspreise betrachtet werden.

Zur Erläuterung seien einige wenige Beispiele herausgegriffen:

Die Gemeinde Kaunerberg, eine Berggemeinde im Tiroler Oberland in extremer Lage, weist nur wenige Baumöglichkeiten aus. Die Gemeinde ist sehr stark ländlich geprägt und hat in weiten Teilen noch starken ländlichen Charakter, worin sich die Gemeinde aber nicht sehr von den Nachbargemeinden unterscheidet. Mitte der 70er und Anfang der 80er Jahre waren hier Baugrundstücke für ATS 40 zu erwerben (€ 3,00). Durch Verbesserung der Verkehrsbedingungen und auf Initiative der Gemeinde wurde ein Siedlungsgebiet erschlossen, das überhaupt erst einen nennenswerten Grundverkehr für Bauflächen ermög-

lichte. In der Zwischenzeit liegt der Grundstückspreis in etwa bei € 50,00 für ein Baugrundstück, für landwirtschaftliche Grundstücke beträgt er maximal € 8,00 - 10,00, nur in Einzelfällen ist er darüber. Allein der Inflationsausgleich zwischen Jänner 1974 und 2015 beträgt 242%, wodurch heute ein Wert pro Quadratmeter Baugrund nach damaligem Kaufpreis mit € 7,26 anzusetzen wäre. Durch die Vorgabe, dass der dreifache Bodenwert in die Berechnung mit einzufließen hat, ist dem ausreichend und großzügig Rechnung getragen. Im Rahmen der Hauptfeststellung wurden die Einheitswerte nach allgemeinen Kriterien einheitlich festgelegt, die sehr stark von der landwirtschaftlichen Bonität dominiert sind. In der damals geltenden Betrachtung unterschieden sich Grundstücke in physisch vergleichbarer Situation (zB Steilhang, sonnige Lage, mittlere Ertragerwartung) nicht wesentlich nach ihrer geographischen Lage. Der Festlegung von Einheitswerten ist es wesenseigen, dass die absolute Lage weitgehend unbedeutend bleibt, d.h. es ist nicht entscheidend, welche äußere Verkehrssituation zum Tragen kommt, ob die Gemeinde zentral liegt oder in der Peripherie. Für die Gemeinde Kaunerberg wird nun aber ein Hochrechnungsfaktor von 10,5 festgelegt. In Anwendung dieser Verordnung bedeutet dies, dass die Bemessung um den Faktor 10,5 erhöht werden, die Werte damit aber deutlich über den realen Werten und den erzielbaren Kaufpreisen liegen. Gleiches gilt beispielsweise auch für die Gemeinden Pfafflar (10,5), Gramais (9,0) oder Ellbögen (8,0). Für Gemeinden in unmittelbarer Nähe zu Kaunerberg, wie Kauns (6), Kaunertal (3), Fendels (6), Prutz (5), Faggen (6) oder Fließ (3,5) wurden deutlich geringere Werte festgelegt, die reale Situation ist aber unmittelbar vergleichbar.

Im Gegenzug dazu sei die nächstgelegene Bezirkshauptstadt Landeck betrachtet. Gemäß Verordnungsentwurf ist ein Hochrechnungsfaktor von 1,5 festgelegt, wobei die absolute Höhe der Baulandpreise heute zwischen € 300,00 am Stadtrand und ca. € 800,00 in Stadtzentrum liegen und landwirtschaftliche Grundstücke zwischen € 10,00 und € 25,00 gehandelt werden. Ähnlich als nicht nachvollziehbar zu betrachten sind die Werte für Reutte (1,0), Galtür (1,0), Nauders (1,0), Ehrwald und Lermoos (1,5) oder beispielsweise Imst (2,0). Diese Darstellung kommt nahezu einem Stillstand in der Preisentwicklung über mehr als 40 Jahre gleich, was in keiner Weise der Realität entspricht.

Wenn die Hochrechnungsfaktoren die Preis- oder Wertentwicklung in allen Gemeinden Österreichs seit 1973 berücksichtigen soll, dann halten wir dies für jedenfalls nicht gelungen und im höchsten Maße für unglaubwürdig. Einerseits sind deutlich zu hohe Werte und in anderen Fällen deutlich zu niedrige Faktoren angesetzt. Diese wenigen Beispiele illustrieren, dass grundlegende Fehler in der Systematik der Erfassung und Festlegung bestehen.

Wir fordern daher den Gesetzgeber auf, die technischen Details der Ermittlung sowie die Methodik offen zu legen und unter Einbeziehung der Landesverwaltungen, die in diesem Bereich sehr viel Erfahrung einbringen können, grundlegend zu überarbeiten.

Zu § 2 – Abs. 2 Z 1 – Gebäudewert

Der Entwurf zu dieser Verordnung sieht für die Ermittlung des Gebäudewertes vor, dass vorrangig die Nutzfläche einer Wohnung oder eines Gebäudes heranzuziehen ist. Nur wenn die Nutzfläche nicht bekannt ist, kann die Bruttogrundfläche minus 30% als Ausgangsgröße verwendet werden.

Dies klingt im ersten Moment einleuchtend und klar, jedoch bei näherer Betrachtung stellt sich die Frage: Welche Nutzfläche? Der Begriff Nutzfläche ist nicht geklärt. So kennen die unterschiedlichen Bauordnungen (einschließlich der Technischen Bauvorschriften) der Länder diesen Begriff ebenso wie die Richtlinien der Wohnbauförderungssysteme, die jedoch nicht deckungsgleich sind und sich selbst innerhalb der Bundesländer unterscheiden können; des weiteren gibt es die Flächenberechnung nach ÖN 1800, nach DIN 277.1 und nach den OIB-Richtlinien.

Beim Erwerb einer Wohnung ist die Fläche dieser Immobilie zwar klar umrissen, die Flächenangaben müssen sich nun aber nicht mit dem Kaufvertrag decken. So ist nicht geklärt, in welcher Form Stiegenhaus, Aufzug, Wertstoffraum, Müllcontainer, Waschküche, Tiefgarage, Autoabstellplatz, Freifläche usw. in der Nutzfläche inkludiert sind. Beim Erwerb eines kleinen Hauses wird diese Problematik ebenfalls deutlich und verschärft sich durch die Frage, ob Windfang, nichtausgebauter Dachboden/Dachraum, reine Neben- und Abstellflächen oder sonstige Flächen, die nicht unmittelbar der Hauptnutzung dienen können, zur Nutzfläche zählen oder nicht. In der Regel bieten hier die Richtlinien der Wohnbauförderungen die beste Annäherung an die Realität, da sie von den tatsächlich nutzbaren Flächen ausgehen. Hier bedarf es einiger Klarstellungen, um die Verordnung überhaupt vollziehen zu können.

Der Gesetzgeber gibt mit einer zweiten Möglichkeit der zulässigen Flächenberechnung, nämlich mit der „um 30% gekürzten Bruttogrundfläche“, indirekt die Antwort darauf, dass nicht alle Flächen innerhalb eines Gebäudes Nutzfläche sind. Diese zweite Methode ist wesentlich leichter anzuwenden, da die Bruttogrundfläche in der Bautechnik eindeutig definiert ist und davon sind 30% abzuziehen.

Auch in diesem Bereich fordern wir den Gesetzgeber auf, für Klarheit zu sorgen. Dies kann geschehen, indem die Nutzfläche für Wohnungen und Wohnungseigentum heranzuziehen ist, da dieser Wert in allen Kaufverträgen aufscheint, andererseits aber für ganze Gebäude die Bruttogrundfläche anzuwenden ist.

In Anwendung der Verordnung eine de-facto-Wahlfreiheit der Berechnungsmethode zuzugestehen sehen wir als keinen gangbaren Weg, da sich wie bereits angeführt hier auch die Haftungsfrage bei „Falschanwendung“ stellt.

Zu § 2 – Abs. 2 Z 2 – Geschosse

Der Entwurf sieht vor, dass die Bruttogrundfläche für jedes Geschoss gesondert zu ermitteln ist und sich die Bruttogesamtfläche aus der Summe der einzelnen Geschossflächen

ergibt. Hierbei ermöglicht die Berechnung einen Abschlag von 50% für Kellergeschosse. Analog ergeben sich daraus 25%, wenn das Gebäude nur zur Hälfte unterkellert ist. Nicht entsprechend geregelt sind dabei Dachgeschosse, die nicht der Hauptnutzung unterliegen (nur Lagerräume oder oft nur kalter Dachraum mit eingeschränkter Begehrbarkeit). Ebenfalls nicht geregelt und aus der Verordnung nicht eindeutig ableitbar sind in das Gebäude integrierte, ebenerdige Garagen, wie sie sehr oft bei Einfamilienhäusern anzutreffen sind. Für derartige Fälle bedarf es jedenfalls der eindeutigen Regelung des 50%igen Abschla- ges, ansonsten wären solche Flächen gleich zu bewerten wie Wohnzimmer und Küche. Aktuell ergibt sich aus der Formulierung der Verordnung, dass der Abschlag von 50% für Keller nur bei Verwendung der Bruttogrundfläche anzuwenden ist. Inhaltlich ist dies jedoch falsch. Daher muss der Abschlag für Kellergeschosse von 50% (und allenfalls andere) in einer eigene Ziffer dieses Absatzes herausgelöst werden.

Zu § 2 – Abs. 2 Z 3 – Baukostenfaktor

Für die Wertermittlung ist ein in der Verordnung für jedes Bundesland gesondert festge- legter Baukostenfaktor zu verwenden. So ist für Tirol ein Baukostenfaktor von € 1.460,00 pro Quadratmeter, für Vorarlberg € 1.780,00, Wien € 1.560,00 oder beispielsweise das Burgenland € 1.350,00 festgelegt. Den Ansatz, diesen Baukostenfaktor regionsweise fest- zulegen, halten wir für richtig, die Umsetzung im konkreten Fall aber für weit ungenügend. Nach einhelliger Expertenmeinung ist hier nicht so sehr die Unterscheidung nach Bundes- ländern maßgeblich, sondern nach funktionalen Regionen: Die Kosten für das Bauen in der Stadt Innsbruck sind nicht gleich denen im Umland der Stadt, und diese unterscheiden sich noch einmal ganz deutlich, je weiter man sich von der Stadtregion entfernt. Im funkti- onalen Kontext einer Bezirkshauptstadt oder eines Mittelzentrums heben sich die Preis- strukturen wieder deutlich. Hierbei sind auch nicht allgemeine Kostenfaktoren des Bauens entscheidend, sondern die Art und Struktur des Gebäudebestandes, die Bauweise, Art der Errichtung usw. Im Gegensatz zu den in dieser Verordnung getroffenen Vorgaben ist die Spreizung innerhalb der Bundesländer weit höher als hier insgesamt über alle Bundes- länder hinweg. Wer zum Beispiel Städte wie Wien oder Graz genauer unter die Lupe nimmt, wird feststellen müssen, dass Preise jenseits der € 5.000,00 oder € 6.000,00 keine Seltenheit mehr sind, verstärkt durch eine hohe Verdichtung und vielfältige Nutzungs- und Inwertsetzungsmöglichkeit. Ländliche Gebiete sind jedoch geprägt von deutlich geringerer Baudichte, einer einfacheren Bauweise und einem merklichen Anteil von Nebengebäuden und Zubauten an der Bausubstanz, die um vieles kostengünstiger zu errichten sind. Die Erfahrung zeigt, dass die angewendeten Baukostenfaktoren für eine ausgesprochen länd- liche Gegend viel zu hoch sind, andererseits sind sie für den städtischen Bereich viel zu niedrig angesetzt. Demnach gewinnen durch diese Regelung jene Personenkreise, die eine großzügige Stadtwohnung in zentraler Lage an die nächste Generation verschenken können, da sich eine Bemessungsgrundlage deutlich unter Marktpreis (unsere Schätzun- gen und Nachrechnungen ergeben dabei die Hälfte und weniger) ergibt; hingegen sind die

Besitzer eines kleinen Einfamilienhauses in peripherer Lage, die aus Kostengründen einige Nebengebäude und Zubauten errichtet sowie ihr Häuschen in den letzten Jahren saniert haben die absoluten Verlierer. Die pauschal berechnete Bemessungsgrundlage wird hier den tatsächlichen Marktwert deutlich übersteigen, da viele dieser Objekte zwar einen Nutzwert haben, aber nicht verkäuflich sind.

So sind die Unterscheidungen bei den Baukostenfaktoren nach unserer Ansicht nicht nach Bundesländern, sondern nach funktionalen Klassen zu treffen: Ländliche Prägung in peripherer Lage, periphere Lage mit keiner, geringer, mittlerer oder hoher Wertschöpfung, Randlage in einem Mittelzentrum, zentrale Stadtlage mit hoher, mittlerer bzw. geringer Wertschöpfung, usw. Dabei haben wir durchaus Verständnis, wenn die Baukostenfaktoren für touristische Zentren ähnlich denen einzelner Stadtteile in der Landeshauptstadt festgelegt werden.

Es stehen für eine solche Klassifizierung zahlreiche Öffentliche Institutionen (Statistik Austria in Kombination Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Österreichische Raumordnungskonferenz, Österreichisches Institut für Raumordnung, die Universitäten des Landes, etc.) und Datensätze bereits zur Verfügung, sodass nach klaren Vorgaben nicht die Gemeindegrenze, sondern die Funktionalität herangezogen werden kann und eine weitgehend unstrittige Festlegung in kurzer Zeit möglich ist.

In Disziplinen wie der Raumplanung sind diese Phänomene hinlänglich seit Jahrzehnten bekannt und sogar statistisch nachvollziehbar. Einen weiteren Beleg dafür bieten die zahlreichen demographischen Analysen, die Wanderungsbewegungen zwischen den funktionalen Räumen eines Bundeslandes aufgrund dieser allgemein bekannten Tatsachen belegen. Es wurde aber ganz offensichtlich nicht der Versuch unternommen, Fachleute aus diesem Bereich beizuziehen. Nur aus diesem Umstand heraus sind derart fundamentale Fehleinschätzungen möglich.

Zu § 2 – Abs. 2 Z 4 – Abschläge zum Baukostenfaktor

Sehr wohl sieht die Verordnung für verschiedene Gebäudetypen vor, dass nur ein Teil des Baukostenfaktors anzusetzen ist. Vom Berechnungsprinzip ist dies nachvollziehbar und auch fachlich begründbar. Aus unserer Sicht wäre jedoch eine weitere Staffelung nach bisheriger Nutzungsdauer notwendig.

„b) bei Gebäuden, die der gewerblichen Beherbergung dienen, sowie bei Lagerhäusern 71,25%“: Dieser Faktor als unrunde Zahl ist durch nichts begründet, daher regen wir einen Faktor von 70% aus Vereinfachungsgründen an. Unverständlich ist jedoch, warum für ein neu errichtetes Hotel, das noch den vollen Wert besitzt, a priori ein Abschlag von 28,75% eingeräumt wird, wo doch im Grunderwerbsteuergesetz bereits ein Freibetrag von € 900.000,00 angesetzt ist. Beispielsweise wäre die Regelung nach unserer Ansicht ausgewogener, wenn in den ersten 5 Jahren lediglich 10%, innerhalb weiterer 5 Jahre 20%

und ab dem 15. Jahr ein Abschlag von 30% gewährt werden.

Unklar ist in diesem Zusammenhang ebenfalls, in welchem Ausmaß die Beherbergung gegeben sein muss, um diesen fiskalischen Vorteil lukrieren zu können. Hier bedarf es einer Klarstellung. Auch der Begriff „überwiegende“ Nutzung, wie er im Steuerrecht immer wieder Anwendung findet, wird nicht genügen, da eine Abgrenzung zwischen privater Nutzung, normaler Vermietung und Zwecken der Beherbergung in der Praxis sehr schwierig ist und geradezu auffordert, die Selbstbemessung zu fingieren.

„c) bei Fabriksgebäuden, Werkstättengebäuden und Lagerhäusern, die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes sind 60%“: Diese Festlegung halten wir für fachlich gerechtfertigt und nachvollziehbar.

„d) bei einfachsten Bauten (z.B. Glashäuser, Ställe, frei stehende Garagen, Gerätehäuser, nicht ganzjährig bewohnbare Schrebergartenhäuser oder offene Hallen) sowie bei behelfsmäßiger Bauweise 40%“: Erhebungen und Nachrechnungen haben ergeben, dass dieser Wert viel zu hoch angesetzt wird. Viele dieser Gebäude sind in Holzbauweise oder als Metallständerkonstruktion ausgeführt. Die Berechnungen ergeben dabei, dass die Bemessungsgrundlage erheblich über den Gestehungskosten bei Neuerrichtung liegt. Glashäuser, Ställe, frei stehende Garagen und Gerätehäuser mit Schrebergartenhäuschen zu subsumieren, auch wenn diese nicht ganzjährig bewohnbar sind, halten wir schlichtweg als realitätsfremd, oder einer bestimmten Nutzergruppe besonders verpflichtet. Für besagte Schrebergartenhäuschen mag der Wert von 40% vielleicht noch zutreffen, wenngleich auch recht hoch gegriffen, aber für offene Hallen ist ein Wert von 30% und für die übrigen höchstens 20% des Baukostenfaktors anzusetzen.

Zu § 2 – Abs. 2 Z 5 – Fertigstellung, Baualter

Grundsätzlich besteht gegen die Methodik, das Baualter und den Fertigstellungszeitpunkt in der Berechnung zu berücksichtigen, kein Einwand. Die Differenzierung zwischen „Gebäuden (Z 4 lit. a bis c)“ und „einfachste Bauten (Z 4 lit. d)“ ist in der Grundsystematik richtig. Unter Bezugnahme auf Z 4 lit. b, sowie Z 6 halten wir jedoch eine weitergehende Differenzierung für notwendig.

Zu § 2 – Abs. 2 Z 6 – Sanierung

„6. Eine Sanierung gemäß Z 5 liegt vor, wenn innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt mindestens zwei der folgenden vier Maßnahmen umgesetzt wurden:

- Austausch von Dach oder Dachstuhl*
- Erneuerung des Außenverputzes mit Erneuerung der Wärmedämmung*
- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen sowie Feuerungseinrichtungen*
- Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- und Heizungsinstallationen“*

Nach den Vorgaben dieser Verordnung finden wir bei einem Gutteil des älteren Gebäudebestandes in diesem Sinne „sanierte Gebäude“ vor, die nach hier gegebener Definition fiskalisch gleich einem neuen Gebäudebestand zu beurteilen sind. Lediglich der Austausch eines Feuerungssystems (zB Feststoffkessel gegen Heizölkessel) und zu anderem Zeitpunkt die Erneuerung des baufälligen Daches definieren nach allgemeinem Verständnis noch keinen sanierten Baubestand. Auch wenn an einem 50 Jahre alten Gebäude eine Wärmedämmung angebracht wurde und das System der Wärmeerzeugung geändert wurde, so handelt es sich keinesfalls um einen dem neu errichteten Gebäude vergleichbaren Bauzustand oder Wertbestand.

Diese Betrachtung mag aus fiskalischer Sicht notwendig sein, um das Steueraufkommen entsprechend zu erhöhen oder zumindest gleich zu halten, aus fachlicher Sicht ist sie jedoch unrichtig. Im Lichte der Diskussion um Energieeffizienz, Energieausweis usw., die durchaus bereits gesetzlich geregelt sind, gäbe es durchaus bessere Möglichkeiten der Klassifizierung. Aus technischer Sicht setzen Sanierungserfordernisse oft schon deutlich früher als nach 20 Jahren an.

Hier ist aus Sicht der Arbeiterkammer Tirol deutlich weiter zu differenzieren. Es fehlt zum Beispiel der Fenstertausch als entscheidende Sanierung im Geschoßwohnbau, der für die Werterhaltung und für den Wiederverkauf eine deutlich höhere Bedeutung hat als der Wechsel des Heizsystems. Im Vergleich dazu ist die Erneuerung des Daches in einem mehrgeschossigen Wohngebäude für die unteren Stockwerke von untergeordnetem Interesse. Wir regen daher einen Abschlag von 20% bei teilsanierten Gebäuden an.

Zu § 3 – Abs. 1 – Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer

Nun bietet aber der Gesetzgeber die weitere Möglichkeit zur Berechnung des Grundstückswertes nach dem Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich. Diese Berechnungsgrundlage, die unter gänzlich anderen Voraussetzungen für ganz andere Zwecke erstellt und erhoben wird, darf jedoch nur herangezogen werden, wenn *„das zu bewertende Grundstück einer Objektkategorie laut Immobilienpreisspiegel zugerechnet werden kann“*, wie Einfamilienhaus, Reihenhaus oder gebrauchte Eigentumswohnung. Jetzt sind die Rechtsunterworfenen damit konfrontiert, dass in diesem Preisspiegel Werte pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben sind. Dieser Begriff Wohnfläche stellt somit eine weitere Begrifflichkeit dar, ist aber nicht näher definiert, weder im Immobilienpreisspiegel, noch in der Verordnung. Ebenfalls ist nicht geklärt, in welchem Zusammenhang Wohnfläche zu Nutzfläche oder Bruttogrundfläche steht. Durch die Verwendung eines weiteren Begriffes ist aber davon auszugehen, dass dieser nicht mit den anderen beiden gleichzusetzen ist. Daher kann auch nicht beurteilt werden, inwiefern der Abschlag von 28,75% (aus Vereinfachungsgründen besser 30%) gerechtfertigt ist. Die Kategorisierungen normale, gute oder sehr gute Wohnlage, sowie einfacher, mittlerer, guter oder sehr guter Wohnwert finden sonst in der Verordnung keine Definition oder Deckung. Diese

Grundlage erscheint uns schlichtweg für diesen Zweck als ungeeignet und in dieser Form nicht einmal als Übergangslösung tauglich.

In der Differenzierung wird nicht auf Gemeindeebene Rücksicht genommen: Die feinste Abstufung ist der politische Bezirk, was bezogen auf den Bezirk Imst zum Beispiel

zwischen Mötz, Sölden, Jerzens oder der Stadt Imst nivelliert und somit für Unverständnis sorgt. Der Vergleich mit Berechnungen gemäß der in § 2 der Verordnung festgesetzten Faktoren zeigt jedoch, dass dieser Immobilienpreisspiegel die Preissituation sehr im Überblick, aber viel näher der Realität zeigt als die Pauschalberechnungen. So ist der Quadratmeterpreis für ein Einfamilienhaus in sehr guter Wohnlage und sehr gutem Wohnwert für den Bezirk Kitzbühel mit € 4.600,00 angegeben, wo hingegen im Bezirk Lienz mit € 2.123,00 weniger als die Hälfte erzielt wird. Eine derartige Spreizung, die in der Realität sehr wohl vorhanden ist, kann gemäß § 2 nicht errechnet werden und ist somit ein Nachweis innerhalb derselben Verordnung, dass systematische Mängel vorhanden sind. Der Immobilienpreisspiegel kann zur Groborientierung herangezogen werden, nicht jedoch für eine Berechnung der Steuerbemessung. Diese Möglichkeit ist aus unserer Sicht aus der Verordnung zu streichen.

Zu § 3 – Abs. 2 – Immobilienpreisspiegel der Statistik Österreich

Unter der Voraussetzung, dass die Erhebungen der Statistik Austria differenzierter und tiefergehend sind als der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer und in ihrer Systematik Einwände von unserer Seite berücksichtigt werden, kann dieser Berechnungsgrundlage näher getreten werden. Da jedoch weder Struktur, Erhebungsmethode oder sonstige Details dieser neu aufzubauenden Grundlage bekannt sind, kann dazu auch keine weitere Aussage getroffen werden.

Wir bestärken abermals unsere Ansicht, dass eine Verordnung keine Wahlfreiheit in der Methodik bieten soll. Daher halten wir den § 3 überhaupt für entbehrlich.

Die Arbeiterkammer Tirol befürwortet grundsätzlich die Tatsache, dass das System der Besteuerung des Grunderwerbes geändert und reformiert wird. Entsprechend den Darlegungen sehen wir jedoch die technische Umsetzung in weiten Bereichen als nicht gelungen an. Wir sind uns jedoch bewusst, dass unsere Einwände nicht zur Vereinfachung beitragen werden. Die einfachsten Lösungen sind in der Regel aber nicht die besten und nachhaltigsten. Ganz eindeutig profitiert im Vergleich der städtische Bewohner mehrfach von den Festlegungen und teils von den Ausnahmen dieser Verordnung. Dies schafft neue Ungleichgewichte zu Lasten des ländlichen Raumes, was aus Tiroler Sicht nicht zu akzeptieren, unverständlich und auch unnötig ist. Zudem hegen wir schwerwiegende verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Ausklammerung des gesamten landwirtschaftli-

chen Bereiches aus dem überarbeiteten Regelungs- und Besteuerungssystem. Daher können wir der Verordnung in dieser Form nicht zustimmen.

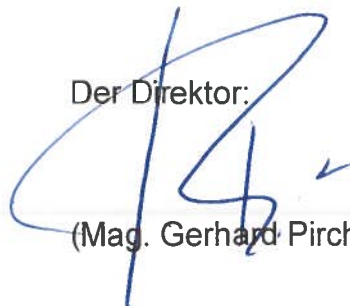
Mit freundlichen Grüßen

Der Präsident:



(Erwin Zangerl)

Der Direktor:



(Mag. Gerhard Pirchner)

Beilagen:

- Hochrechnungsfaktoren gemäß Grundstückswertverordnung 2016 für Österreich und Tirol