POLICY BRIEF

neos LAB

# EINE STEUERREFORM FÜR LEISTBARE IMMOBILIEN

**Günther Oswald** | Mai 2022

# Die zentralen Aussagen

→ Ein Neo-Eigentümer-Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer für Menschen unter 35 Jahren nach niederländischem Vorbild würde beim Kauf bis zu 14.000 Euro an Ersparnis bringen, was im Schnitt mehr als sieben Nettomonatsgehältern entspricht. Um den Einnahmenausfall zu kompensieren, könnte die Grunderwerbsteuer bei Erbschaften und bei Anlageobjekten höher ausfallen.

→ Grundbuchgebühren wie in Neuseeland würden Einsparungen von mehr als einer Milliarde Euro ermöglichen.

→ Das aktuelle System der Grundsteuer ist möglicherweise verfassungswidrig. Jedenfalls spiegeln die Einheitswerte regional stark unterschiedliche Preisentwicklungen der letzten Jahre nicht wider. Ein reformiertes Modell kann deutliche Mehreinnahmen bringen. Es soll sich an Marktwerten orientieren, der Ausgestaltungsspielraum der Gemeinden soll deutlich größer werden (Baulandmobilisierung, effiziente Baulandnutzung). Für Nebenwohnsitze sollen höhere Steuersätze möglich sein, eine vorübergehende Befreiung könnte es beim erstmaligen Immobilienkauf geben.

→ Ein modernes Grund- und Immobilienregister würde niedrigere Nebenkosten für die Bürger und gezieltere Förderungen für den Staat (ökologische Transformation) ermöglichen.

# Die Herausforderung

**Für junge Menschen wird es immer schwieriger, sich eine Eigentumswohnung oder ein Haus zu kaufen. Die Einkommen sind im letzten Jahrzehnt deutlich weniger stark gewachsen als die Immobilienpreise. Von den enormen Preissteigerungen haben vor allem älteren Personen, die in Städten leben, profitiert. Es ist daher nicht überraschend, dass im Sora-Freiheitsindex für das Neos Lab rund zwei Drittel der Befragten angaben, es sei kaum mehr möglich, mit eigener Leistung Eigentum zu schaffen.**

Das österreichische Steuersystem macht es der jungen Generation ebenfalls nicht leicht, ein Eigenheim zu erwerben. Die Steuern auf Arbeit liegen trotz der jüngsten Entlastung im Spitzenfeld. Gezielte Anreize, in jungen Jahren eine Kaufentscheidung zu wagen, gibt es kaum. Die Nebenkosten von im Schnitt zehn Prozent des Kaufpreises sind hoch.

Wer hingegen schon Liegenschaften besitzt, profitiert nicht nur von stark gestiegenen Preisen, sondern von der seit Jahrzehnten nicht angepassten Grundsteuer. Angesichts der regional massiv unterschiedlichen Preisentwicklungen von Grundstücken und Immobilien stellt sich auch die Frage, ob die Grundsteuer im Falle neuer Klagen nicht vom Verfassungsgerichtshof gekippt würde.

Neben Immobilienbesitzern zählt der Finanzminister zu den größten Profiteuren der Preisexplosion. Über die Eintragungsgebühr beim Grundbuch, die ein fixer Prozentsatz des Kaufpreises ist, holte er sich in den vergangenen Jahren erhebliche Mehreinnahmen. Nicht zuletzt wegen der aktuell sehr hohen Inflation sollte der Staat aber auf eine Angemessenheit von Gebühren im Verhältnis zu den angebotenen Leistungen achten.

In diesem Policy-Brief werden daher Optionen aufgezeigt, wie Best-Practice-Beispiele für einen effizienten Staat aussehen, der Eigentumsbildung nicht verhindert, und wie die Steuern und Gebühren auf Grund und Immobilien umgestaltet werden könnten, um einerseits mehr Wachstum zu generieren und andererseits den Traum vom Eigenheim zu begünstigen.

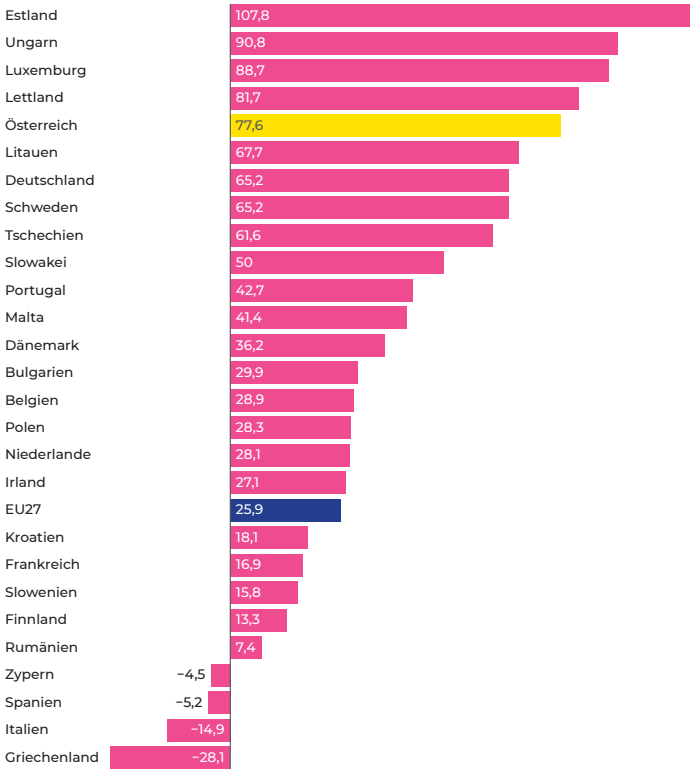
# Analyse

## Immobilienpreise steigen stark

**Die Immobilienpreise in Österreich sind im vergangenen Jahrzehnt so stark gestiegen wie in kaum einem anderen EU-Staat.** Nur in den baltischen Ländern Estland und Lettland sowie in Ungarn und Luxemburg haben die Immobilienpreise zwischen 2010 und 2020 noch stärker zugelegt. In Österreich kostete eine Immobilie im Durchschnitt um 77,6 Prozent mehr als zehn Jahre zuvor, was immerhin um gut 50 Prozentpunkte über dem durchschnittlichen Anstieg in der EU liegt, wie diese Grafik auf Basis von Eurostat-Daten zeigt (noch ohne Werte für 2021).

### *Nur in vier EU-Staaten sind die Immobilienpreise seit 2010 stärker gestiegen als in Österreich*

*Steigerung in Prozent zwischen 2010 und 2020*



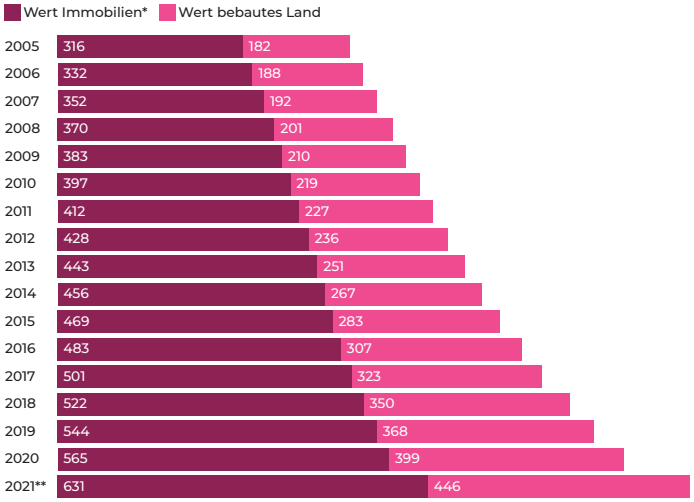

Quelle: Eurostat

Noch einmal verschärft hat sich dieser Trend im zweiten Pandemiejahr 2021. Österreichweit lagen die Preissteigerungen gemäß Daten der Nationalbank (OeNB) um 11,8 Prozent über jenen des Jahres 2020. Auch in der Bundeshauptstadt Wien, die bereits in den Jahren davor noch stärker steigende Preise als der Rest des Landes verzeichnete, haben sich Immobilien noch einmal um mehr als zehn Prozent verteuert.

Die Immobilienvermögen der österreichischen Haushalte (inklusive Grund) haben damit seit 2005 um fast 570 Milliarden Euro zugenommen und lagen zuletzt bei etwas mehr als einer Billion Euro. Zum Vergleich: Das Bruttoinlandsprodukt Österreichs lag zuletzt bei gut 400 Milliarden Euro.

***Wie sich der Wert von Grund und Immobilien seit 2005 entwickelt hat***

*in Milliarden Euro*




*Wohnbauten und sonstige Bauten **Schätzung auf Basis des Immobilienpreisindex für "Österreich gesamt"

Quelle: OeNB, Statistik Austria, eigene Berechnungen

# *Die Einkommensentwicklung kann nicht mithalten*

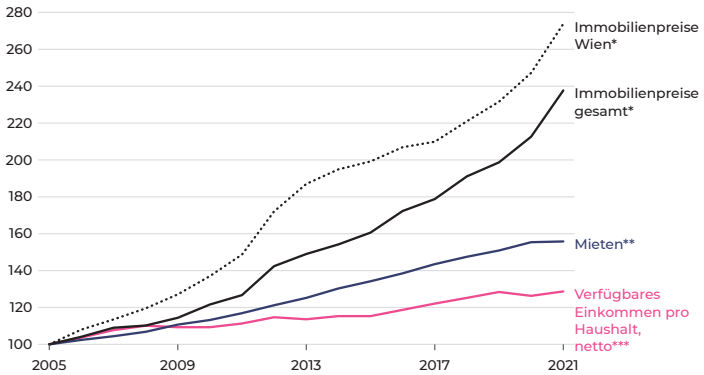
**Die Einkommen der Haushalte konnten da bei weitem nicht mithalten. Eine Berechnung des NEOS Lab auf Basis von Daten der Statistik Austria ergibt, dass die verfügbaren Haushaltseinkommen zwischen 2005 und 2021 um knapp 29 Prozent gestiegen sind.** Bei den Einkommenswerten handelt es sich nicht nur um Löhne und Gehälter, sondern um die gesamten Primäreinkommen laut volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung. Erhaltene Sozial- und Transferleistungen sind dabei also ebenso berücksichtigt wie bezahlte Einkommen- und Vermögenssteuern, Sozialbeiträge und gezahlte sonstige Transfers.

Die Immobilienpreise sind im gleichen Zeitraum hingegen um fast 140 Prozent gestiegen, in Wien sogar um 173,8 Prozent. Mietpreise sind zwar auch stärker gestiegen als die Einkommen, allerdings bei weitem nicht so stark wie die Kaufpreise.

Bei den Mieten ist allerdings noch zu berücksichtigen, dass es hier einen sehr heterogenen Markt gibt. Gemeindewohnungen kosteten laut Statistik Austria im Jahr 2021 im Schnitt 6,6 Euro pro Quadratmeter (inklusive Betriebskosten), Genossenschaftswohnungen 7,3 Euro pro Quadratmeter, und Wohnungen am freien Markt 9,7 Euro – also um fast 50 Prozent mehr als Gemeindewohnungen (vgl. Tabellenband Wohnen 2021). Auch regional sind die Unterschiede groß. Der Quadratmeterpreis am freien Markt lag im Burgenland bei 6,7 Euro, in Salzburg bei 11,2 Euro. Enorme Unterschiede gibt es zudem hinsichtlich der Mietvertragsdauer. Wer einen Uraltvertrag (älter als 30 Jahre) hat, zahlte 2021 im Schnitt nur 5,6 Euro pro Quadratmeter. Bei Verträgen unter zwei Jahren sind es 10,1 Euro.

***Wie sich Immobilienpreise, Mieten und Einkommen entwickelt haben***

*Index: 2005=100*




*Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen **Durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten pro Quadratmeter, Zeitreihenbruch 2021 *** Primäreinkommen plus Sozial- und Transferleistungen, minus Einkommen- und Vermögensteuer, Sozialbeiträgen und gezahlten sonstigen Transfers

Quelle: Statistik Austria, OeNB, €

# *Vermögensaufbau für Junge wird erschwert*

**Gemäß einer aktuellen Auswertung der Bank Austria musste ein unselbstständig Beschäftigter im Vorjahr bereits mehr als 15 Jahresgehälter für eine Eigentumswohnung mit rund 100 Quadratmetern aufbringen.** Vor der Pandemie waren es noch eineinhalb Jahresgehälter weniger (vgl. Der Standard: „Wohnraumpreise legen weiter zu, Einkommen können aber nicht mithalten"). Der reale Wert eines durchschnittlichen Nettoeinkommens hat demnach allein seit Beginn der Pandemie um rund 13 Prozent abgenommen.

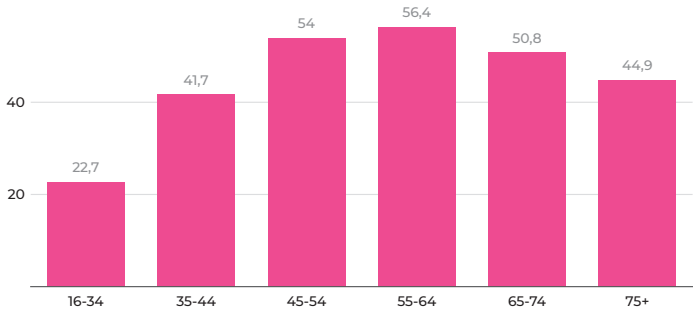
Vor allem für jüngere Jahrgänge wurde es durch diese Entwicklung schwieriger, eine Eigentumswohnung oder ein Haus zu kaufen. Dabei weist Österreich ohnehin eine im internationalen Vergleich sehr geringe Wohneigentumsquote auf. Laut aktuellen OeNB-Daten waren im Vorjahr 55,3 Prozent der Haushalte Eigentümer ihrer Wohnung oder ihres Hauses. Nur ein einziges EU-Land, nämlich Deutschland (50,4 Prozent), lag in dieser Statistik noch hinter uns. Der EU-Schnitt liegt bei rund 70 Prozent (vgl. Immobilienmarktanalyse der OeNB Q4/2021).

Besonders niedrig ist der Eigentumsanteil in Österreich bei den unter 35-Jährigen. Laut einer Sondererhebung der Europäischen Zentralbank im Rahmen des „Household Finance and Consumption Survey (HFCN)" im Jahr 2017 waren nur 22,7 Prozent der 16- bis 34-Jährigen in Österreich Wohnungseigentümer. Nur in Deutschland lag dieser Wert noch niedriger, wobei diese Statistik allerdings nicht für alle EU-Staaten vorlag (vgl. Statistical Tables HFCS).

Die Generationengerechtigkeit wurde also in den vergangenen Jahren sicherlich nicht gestärkt. Ältere Jahrgänge, die im Schnitt eher Eigentümer sind und auch mehr verdienen, haben tendenziell von den stark gestiegenen Immobilienpreisen profitiert. Für die Jüngeren, die im Schnitt niedrigere Einkommen haben, sind zusätzliche Hürden entstanden, Wohnungs- oder Hauseigentümer zu werden. Zahlen für Deutschland zeigen zudem, dass das Durchschnittsalter der Erstkäufer sukzessive gestiegen ist (vgl. IW-Gutachten: Wohneigentum in Deutschland).

### *Immobilienbesitz nach Alter*

*In Prozent der Haushalte. Lesebeispiel: 22,7 Prozent der 16- bis 34-Jährigen sind Immobilienbesitzer. Daten aus Befragung 2017**




Quelle: *Household Finance and Consumption Network (HFCN) der Europäischen Zentralbank, dritte Welle 2017

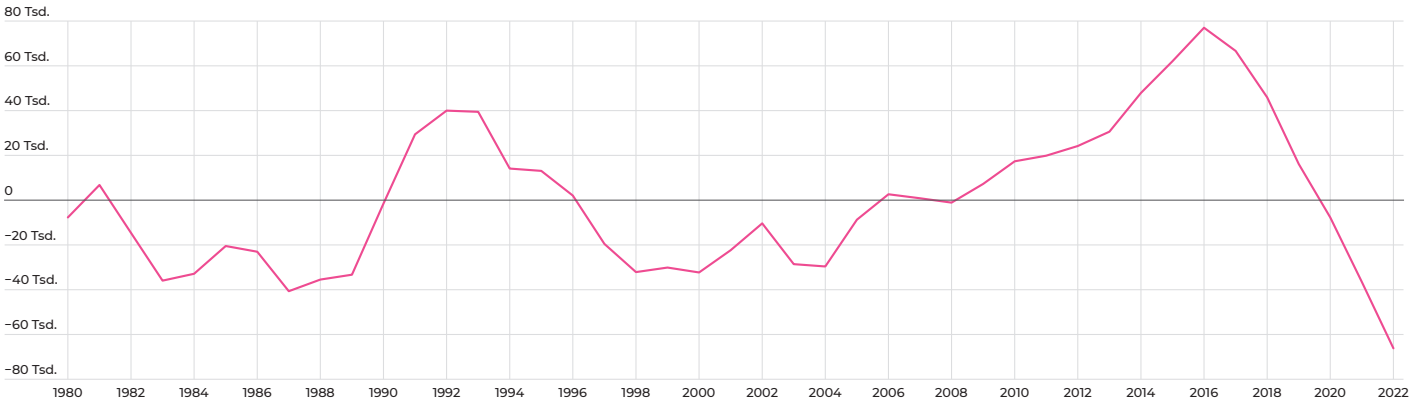
## *Warnungen vor Marktüberhitzung*

Ein Gegentrend ist bisher nicht erkennbar, auch wenn die Notenbank bereits vor einer Überhitzung des Immobilienmarktes warnt (vgl. Kurier: „Nationalbank warnt vor Überhitzung bei Wohnbaukrediten“. Der OeNB-Fundamentalpreisindikator verzeichnete zuletzt den höchsten Anstieg seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1989. Dieser Indikator soll helfen, Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen, und gibt an, wie weit die Immobilienpreise von den fundamental gerechtfertigten Preisen abweichen. Österreichweit lagen die Preise im dritten Quartal 2021 um 22,8 Prozent über dem Fundamentalpreis, in Wien sogar um 31 Prozent (vgl. Immobilienmarktanalyse der OeNB Q4/2021).

Ein weiterer Hinweis für eine gewisse Überhitzung ist, dass es – zumindest österreichweit – keinen Wohnungsmangel mehr gibt. Die starke Bautätigkeit der vergangenen Jahre in Kombination mit einem sich abschwächenden Bevölkerungswachstum haben dazu geführt, dass die OeNB in ihrer aktuellen Immobilienmarktanalyse von einem Überangebot von knapp 40.000 Wohneinheiten ausgeht, für 2022 wird dieses bereits auf 66.000 Wohnungen geschätzt (aktuelle Flüchtlingsbewegungen sind dabei freilich noch nicht berücksichtigt). Da die Preise aber, wie erwähnt, nicht sinken, sondern weiter steigen, deutet das auf eine hohe Nachfrage nach Wohnungen zu Investitionszwecken hin.

***Nachfrageüberhang am Wohnimmobilienmarkt***

*Lesebeispiel: Im Jahr 2022 wird mit einem Überangebot an Wohnungen von rund 66.000 gerechnet. 2016 war die Nachfrage hingegen noch um 77.000 Wohnungen größer als das Angebot.*




Quelle: Statistik Austria, OeNB-Berechnungen

Die große Nachfrage nach Immobilien hat auch zu einem deutlichen Wachstum bei den Wohnbaukrediten geführt - auch weil die Kreditkonditionen weiterhin äußerst günstig sind. Die durchschnittlichen Zinsen für neue Wohnbaukredite lagen im dritten Quartal 2021 bei nur 1,2 Prozent. Da aber die Einkommen auch mit dem Kreditwachstum nicht Schritt halten, verschlechtert sich das Verhältnis Wohnbaukosten zu den verfügbaren Einkommen der Haushalte sukzessive. Aktuell wenden die Kreditnehmern im Schnitt bereits 56,4 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens für ihre Wohnbaukredite auf. Im Jahr 2009 lag die Belastung im Schnitt noch bei unter 40 Prozent, vor 20 Jahren waren es sogar nur rund 27 Prozent des Haushaltseinkommens.

Im internationalen Vergleich nimmt die Verschuldung der privaten Haushalte zwar noch keine dramatischen Ausmaße an, die OECD warnt in ihrem aktuellen Länderbericht zu Österreich (vgl. OECD Economic Surveys: Austria 2021) allerdings bereits, dass der „Covid-19-Schock die finanziellen Risken im Immobilien- und Bankensektor vergrößert“ hat.

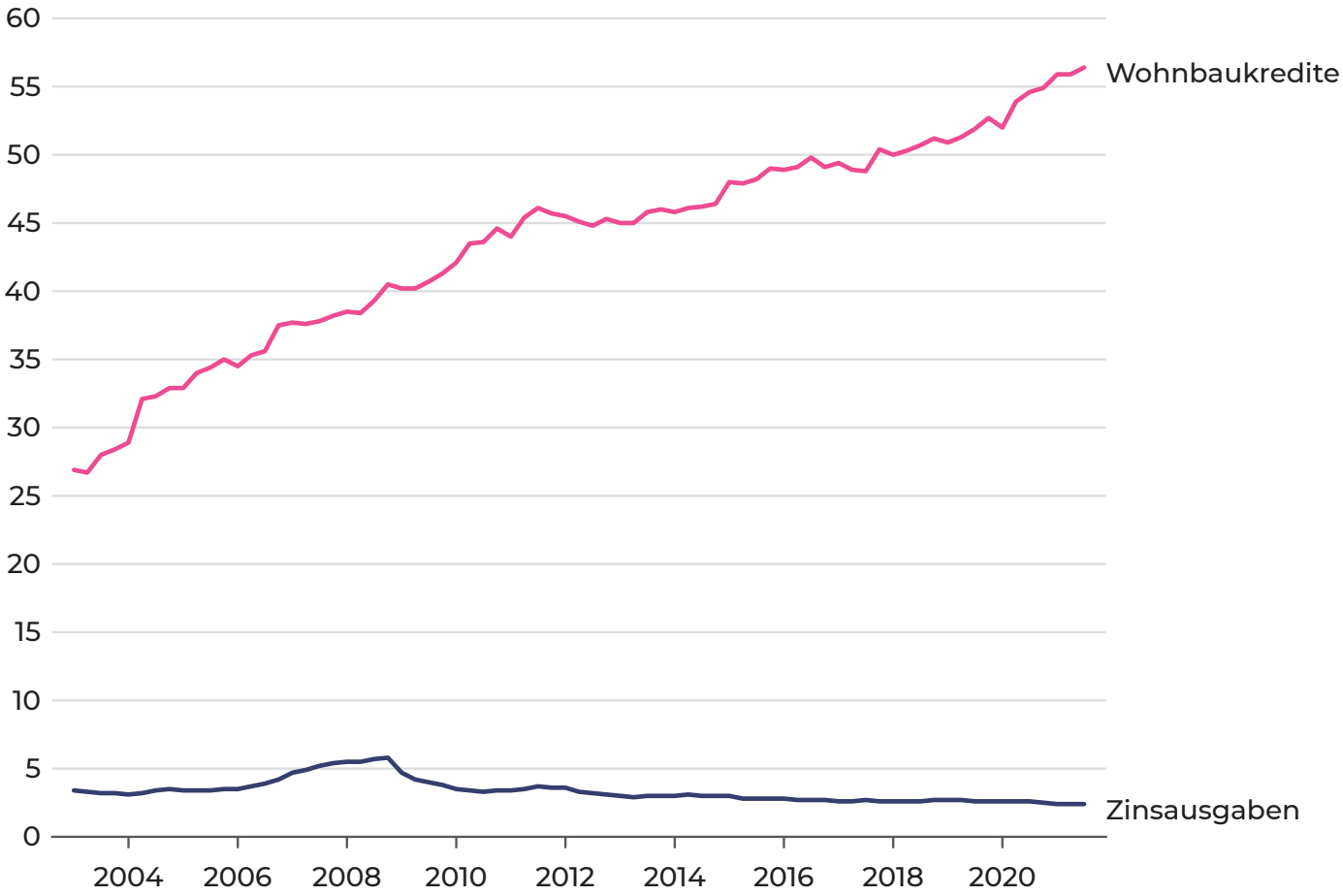
Auch die österreichischen Finanzaufseher haben das Thema seit längerem auf der Agenda. Bereits 2018 wurden vom Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG), das systemische Risiken für die Finanzmärkte überwachen und Vorschläge für die FMA und die OeNB erarbeiten soll, Empfehlungen erarbeitet. Demnach sollen die Banken nur Immobilienkredite vergeben, wenn die Kreditnehmer über zumindest 20 Prozent Eigenmittel verfügen und die Schuldentilgung nicht mehr als 30 bis 40 Prozent des Nettoeinkommens ausmacht. Zudem sollen Kreditlaufzeiten nicht unverhältnismäßig lang ausfallen (vgl. Presseaussendung FMSG vom September 2018).

Da sich die Banken bisher häufig nicht an diese Empfehlungen gehalten haben, wurde die Gangart zuletzt verschärft. „Im Fall einer Immobilienkrise besteht das Risiko einer Störung des Finanzsystems mit negativen Auswirkungen auf die Realwirtschaft“, hieß es vonseiten des FMSG im Dezember. Wenig später wurde bekannt gegeben, dass – auch auf Anraten des in Frankfurt ansässigen Europäischen Rats für Systemrisiken – die bisherigen Empfehlungen für die Vergabe von Immobilienkrediten ab Mitte 2022 verpflichtend von den heimischen Banken umgesetzt werden müssen (vgl. Der Standard „Härtere Vorschriften bei Immo-Krediten“).

Die Europäische Zentralbank hat zudem angesichts der hohen Inflation bereits den Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik angekündigt, Zinserhöhungen stehen also bevor (vgl. Handelsblatt: „Holzmann für zwei Zinserhöhungen 2022“). Somit ist damit zu rechnen, dass der Zugang zu Krediten in den kommenden Jahren eher schwieriger werden dürfte, wodurch vor allem wieder für die jüngere Generation zusätzliche Hürden beim Vermögensaufbau entstehen.

***Kreditbelastung der Haushalte***

*in % des verfügbaren Haushaltseinkommens*




Quelle: OeNB

# *Die aktuellen Steuern und Gebühren auf Grund und Immobilien im Überblick*

**Es ist also evident, dass sich am österreichischen Immobilienmarkt in den vergangenen zehn bis 15 Jahren einiges verschoben hat, woraus sich neue politische Herausforderungen ergeben. Bevor näher auf mögliche Reformoptionen eingegangen wird, sollen zunächst die Defizite im System aufgezeigt und ein Überblick über die aktuellen Steuern und Gebühren auf Grundstücke und Immobilien gegeben werden.**

## Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer fällt immer dann an, wenn ein Grundstück den Besitzer wechselt. Der Wechsel kann durch einen klassischen Kauf erfolgen, aber auch durch einen unentgeltlichen Erwerb (vor allem Erbschaft, Testament, Vermächtnis, Schenkung). De facto ist die Grunderwerbsteuer also auch eine Erbschafts- und Schenkungssteuer, die nur anders heißt.

Grundsätzlich beträgt sie 3,5 Prozent des Grundstückswertes (vgl. Information Finanzministerium zur Grunderwerbsteuer). Bei unentgeltlichen Übertragungen, also vor allem bei Erbschaften und Schenkungen, gibt es aber einen gestaffelten Tarif.

In diesen Fällen beträgt die Steuer

- für die ersten 250.000 Euro 0,5 Prozent,
- für die nächsten 150.000 Euro 2 Prozent,
- und darüber hinaus 3,5 Prozent des Werts.

In der Regel bezahlt der Käufer bzw. neue Besitzer die Steuer, es kann aber auch anderes vereinbart werden.

Welche Familienmitglieder profitieren vom reduzierten Tarif? Zum „Familienverband“ zählen Ehegattinnen/Ehegatten, eingetragene Partner, Lebensgefährtinnen/Lebensgefährten (bei gemeinsamem Hauptwohnsitz), Eltern, Kinder, Enkel, Geschwister, Nichten oder Neffen.

Der Grundstückswert (dazu zählt auch der Gebäudewert) kann auf drei Arten ermittelt werden. Die Steuerpflichtigen können sich frei entscheiden, welche Methode sie wählen.

### 1. Pauschalwertmodell

Beim Pauschalwertmodell fließen verschiedene Faktoren in eine relativ komplexe Formel für die Wertberechnung ein. Der Grundwert hängt einerseits von der Fläche und andererseits von der Lage ab. Um die Lage bewerten zu können, gibt es für jede Gemeinde einen Hochrechnungsfaktor (vgl. Grundstückswertverordnung). Für die fünf größten Städte gibt es eigene Hochrechnungsfaktoren für Bezirke bzw. Stadtteile. Im Gegensatz zu den veralteten Einheitswerten sollen so die realen Werte einigermaßen widergespiegelt werden.

Der Gebäudewert wiederum hängt von der Größe der Nutzfläche und einem Baukostenfaktor ab, der für jedes Bundesland festgelegt wird. Der Baukostenfaktor ist derzeit in Kärnten mit 1.300 Euro pro Quadratmeter am niedrigsten und in Wien mit 1.470 Euro pro Quadratmeter am höchsten. Darüber hinaus gibt es Abschläge für Alter und Art des Gebäudes (z.B. Wohngebäude, Fabriksgebäude etc.)

### 2. Immobilienpreisspiegel

Der Wert kann auch auf Basis der Immobilien-Durchschnittspreise der Statistik Austria berechnet werden. Diese Daten ergeben sich aus tatsächlich durchgeführten Käufen von Häusern, Wohnungen und Grundstücken. Für Häuser und Wohnungen gibt die Statistik Austria Daten auf Bezirksebene an, bei Grundstücken sogar auf Gemeindeebene. Damit regionale Schwankungen nicht zu überhöhten Steuerlasten führen, ist der Wert gemäß Statistik Austria um 28,75 Prozent zu reduzieren. Dieser Wert gilt dann als Grundstückswert für die Steuerbemessung.

### 3. Nachweis des geringeren gemeinen Werts eines Grundstücks

Wer der Meinung ist, dass der tatsächliche Wert seines Grundstücks niedriger ist als der Wert laut Pauschalwertmethode oder Immobilienpreisspiegel, kann auch einen Nachweis über den „geringeren gemeinen Wert“ erbringen. Dieser Nachweis kann über ein Schätzgutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen erfolgen oder über eine Bankenschätzung (wenn z.B. ein Kredit aufgenommen wurde). Aber auch der Kaufpreis bei nicht lange zurückliegenden Transaktionen oder der Kaufpreis vergleichbarer Liegenschaften kann als Nachweis für einen niedrigeren Wert herangezogen werden.

Grundsätzliche Idee bei der Grunderwerbsteuer ist es jedenfalls, dass sich die Steuer möglichst an den realen Werten (Verkehrswerte) orientiert.

Deutlich niedriger ist sie allerdings bei der Übergabe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Familienverband. Hier gilt:

- → Bemessungsgrundlage ist nicht der tatsächliche Grundstückswert, sondern der Einheitswert.
- → Der Steuersatz liegt bei 2 Prozent.

## *Grundsteuer*

Die Grundsteuer ist eine Substanzsteuer auf Grundbesitz. Sie ist bundesgesetzlich geregelt, wird aber von den Gemeinden eingehoben und verbleibt auch bei diesen. Bezahlt wird sie von den Eigentümern, sie kann aber an Mieter weiterverrechnet werden. Unterschieden wird zwischen der **Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliches Vermögen** und der **Grundsteuer B für Grundvermögen.** Zu Letzterem gehören Einfamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige bebaute Grundstücke und unbebaute Grundstücke. Das heißt also, Basis für die Besteuerung ist grundsätzlich der Boden- und Gebäudewert.

Allerdings werden für die Berechnung der Steuerhöhe völlig veraltete Werte herangezogen, die sogenannten Einheitswerte. Das Bewertungsgesetz sieht eigentlich eine Neubewertung alle neun Jahre vor. Seit 1973 wurde aber bei der Grundsteuer B keine Hauptfeststellung mehr durchgeführt, 1982 wurden die Einheitswerte lediglich pauschal um 35 Prozent angepasst. Die Einheitswerte spiegeln also die realen Marktwerte bzw. die regional stark unterschiedliche Entwicklung der Grundstücks- und Immobilienpreise schon lange nicht mehr wider. Bei der Grundsteuer A gab es zwar 2014 eine Hauptfeststellung, diese Steuer spielt aber vom Volumen her eine noch geringere Rolle.

Der Berechnungsmodus ist zudem derart kompliziert, sodass es für die Steuerzahler de facto unmöglich ist, die Steuerhöhe selbst zu berechnen oder die Berechnungen des Finanzamtes nachzuvollziehen.

**Ein Beispiel:** Bei einem Einfamilienhaus werden für die ersten 3.650 Euro des Einheitswerts 0,5 Promille fällig, für die nächsten 7.300 Euro ein Promille und danach zwei Promille. Bei einem Einheitswert von 20.000 Euro – ein durchschnittlicher Wert für ein Haus am Land – ergibt das beispielsweise 27,22 Euro an jährlicher Steuer, die aber von den Gemeinden um das maximal Fünffache – in diesem Beispiel auf 136,1 Euro – erhöht werden kann. Für Mietwohngrundstücke sowie Geschäftsgrundstücke gibt es jeweils leicht abweichende Promillesätze, ebenso für landwirtschaftliche Flächen.

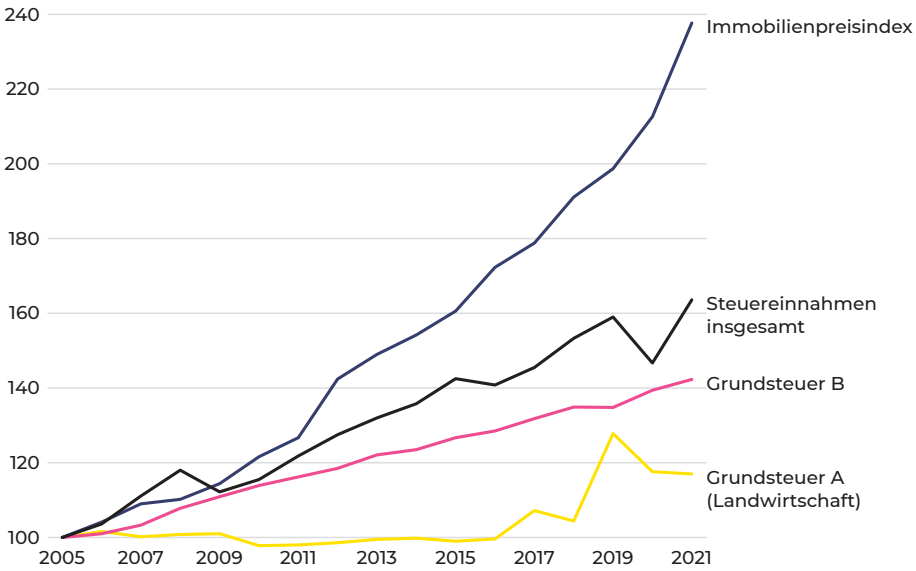
Das Beispiel zeigt auch bereits, dass die Steuerlast vergleichsweise gering ist. Es handelt sich also eher um eine Bagatellsteuer, wie auch ein Blick auf die gesamtstaatlichen Einnahmen zeigt. Die Grundsteuer A brachte dem Finanzminister 2021 lediglich Einnahmen von 31 Millionen Euro, bei der Grundsteuer B waren es auch nur 729 Millionen. Zudem sinkt ihre Bedeutung wegen der Nichtanpassung der Einheitswerte. Im Vergleich zu den gesamten Steuereinnahmen weist die Grundsteuer eine deutlich unterdurchschnittliche Dynamik auf. Von den Immobilienpreisen hat sie sich völlig entkoppelt.

Zusätzlich geschmälert werden die Einnahmen aus der Grundsteuer durch zahlreiche Ausnahmen. So gibt es beispielsweise Befreiungen für das Rote Kreuz, für Feuerwehrverbände, gemeinnützige Vereinigungen, Sportvereine, Flughäfen, Botschaften, aber auch für Kirchen und anerkannte Religionsgemeinschaften.

Die Grundsteuer ist daher völlig aus der Zeit gefallen und hat auch zur Finanzierung der Gemeinden an Bedeutung verloren. Die Kommunalsteuer und die Ertragsanteile, die die Gemeinden über den Finanzausgleich bekommen, haben sich wesentlich dynamischer entwickelt.

***Unterdurchschnittliche Dynamik bei der Grundsteuer***

*Index: 2005=100 Prozent*




Quelle: Statistik Austria, OeNB, BMF, eigene Berechnungen

## *Bodenwertabgabe*

Neben der Grundsteuer A und B gibt es auch noch die Bodenwertabgabe. Sie wird nur auf unbebaute Grundstücke eingehoben, die für Bauzwecke in Betracht kommen und deren Einheitswert mehr als 14.600 Euro beträgt. Auch sie ist ein historisches Relikt und eine Bagatellsteuer. Die Einnahmen liegen seit Jahrzehnten bei gerade einmal fünf bis sechs Millionen Euro jährlich, weshalb sich bei der Bodenwertabgabe noch stärker als bei der Grundsteuer die Frage nach der Verhältnismäßigkeit von Verwaltungsaufwand und Einnahmenhöhe stellt.

## *Immobilienertragsteuer (ImmoESt)*

Während die Grunderwerbsteuer in der Regel von den Käufern bezahlt wird, müssen die Verkäufer ihre Gewinne aus Grundstückstransaktionen über die Immobilienertragsteuer versteuern. Die ImmoESt wurde 2012 eingeführt und liegt grundsätzlich bei 30 Prozent.

Werden die sonstigen Einkommen niedriger als mit durchschnittlich 30 Prozent besteuert (z.B. wegen Verlusten aus anderen Einkünften), ist auch eine Veranlagung zum regulären Steuertarif möglich (vgl. Immobilienertragsteuer: Aktuelle Rechtslage lt. oesterreich.gv.at). Die ImmoESt kann aber nicht progressionserhöhend wirken, das heißt, die Steuerpflichtigen können wegen der Immobilienerträge nicht in eine höhere Steuerstufe rutschen. Eine Sonderregelung gibt es für „Alt-Grundstücke“, die vor dem 31. März 2002 angeschafft wurden. Dafür fällt effektiv nur ein Steuersatz von 4,2 Prozent des Veräußerungserlöses an.

Berücksichtigt werden Verkaufserlöse von Grund und Boden, Gebäuden/Eigentumswohnungen und auch Grundstücksrechte wie Baurechte. Unentgeltliche Übertragungen sind allerdings nicht steuerpflichtig. Auf Erbschaften und Schenkungen fällt also keine Immobilienertragsteuer an. Steuerfrei ist auch der Verkauf von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, wenn der Verkäufer oder die Verkäuferin die Immobilie seit der Anschaffung durchgehend zwei Jahre oder mindestens fünf Jahre innerhalb der letzten zehn Jahre als Hauptwohnsitz genutzt hat.

## *Grundbuchgebühr*

Wer Grund oder eine Immobilie kauft, muss aber nicht nur Steuern zahlen, sondern auch die Grundbuchgebühr. Sie beträgt 1,1 Prozent des Kaufpreises. Ist die Immobilie mit einer Hypothek belastet, fallen weitere 1,2 Prozent vom Wert des Pfandrechts für die Eintragung an. Zusätzlich wird auch noch die Eingabengebühr von 47 Euro eingehoben, die auf 66 Euro steigt, wenn die Eingabe nicht elektronisch erfolgt. Für diesen im Grunde einfachen bürokratischen Akt können also einige tausend Euro an Kosten anfallen. Bei Übertragungen im Familienverband gibt es eine reduzierte Grundbuchgebühr – sie wird dann vom Dreifachen des Einheitswerts berechnet, maximal aber nach 30 Prozent des Verkehrswerts.

Die gesamten Transaktionskosten für den Käufer sind aber sogar noch deutlich höher. Für Vertragsabwicklung und notarielle Beglaubigungen fallen weitere ein bis 3 Prozent des Kaufpreises an Notar- oder Rechtsanwaltskosten an.

## *Mietvertragsgebühr*

Im gewerblichen Bereich gibt es noch eine weitere Gebühr im Immobilienbereich: die Gebühr für Miet-, Pacht- oder Leasingverträge. Sie ist ein historisches Relikt (im Wohnmietbereich wurde sie bereits abgeschafft) und wird von vielen Unternehmen als internationaler Standortnachteil gesehen.

Die Mietvertragsgebühr wird laut Gebührengesetz schlagend, wenn ein Vertrag über den „Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis“ abgeschlossen wird. Sie beträgt ein Prozent der Bemessungsgrundlage (vgl. Gebührengesetz 1957). Diese ist grundsätzlich die Miete für die Vertragsdauer, ist aber mit der dreifachen Bruttojahresmiete gedeckelt.

## *Falscher Steuermix*

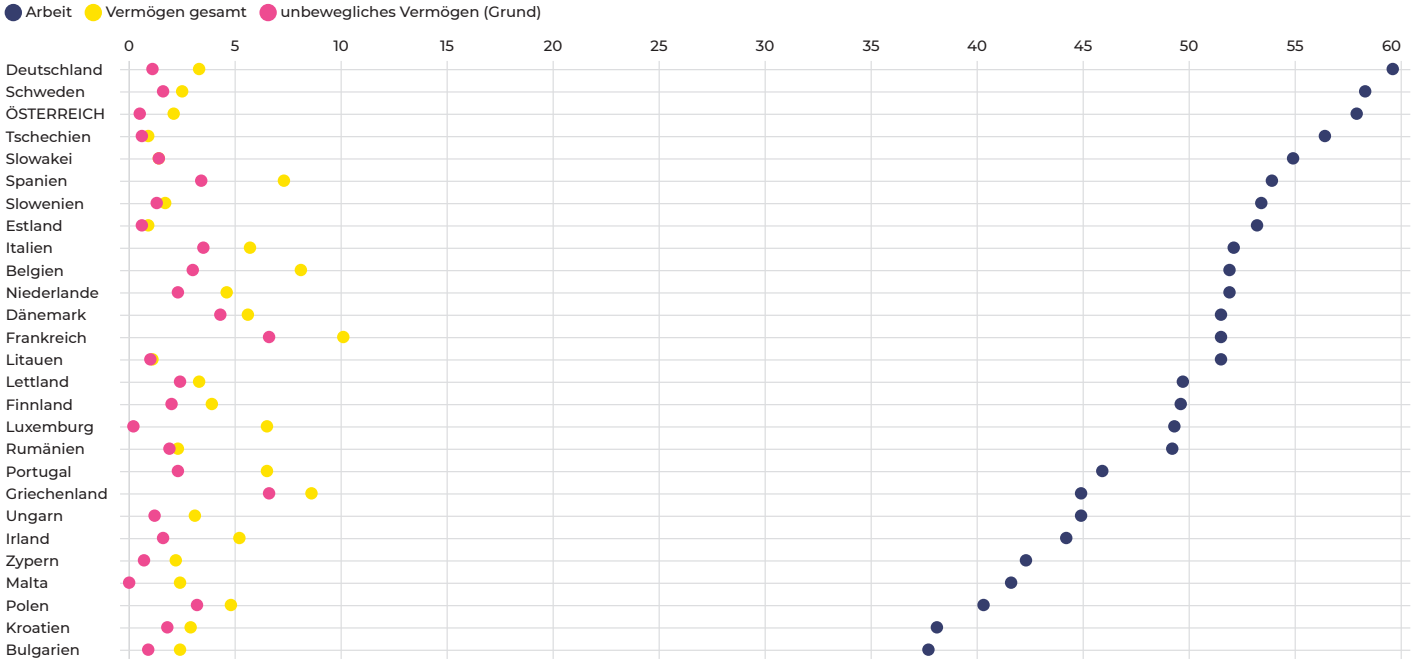
**Reformoptionen können aber natürlich nicht isoliert für den Immobiliensektor betrachtet werden. Der Vermögensaufbau wird in Österreich schließlich vor allem auch durch den aktuellen Steuermix erschwert.** Seit Jahren weisen alle Experten von EU-Kommission, OECD oder Internationalem Währungsfonds (IWF) darauf hin, dass der Faktor Arbeit zu hoch belastet ist. Geändert hat sich an diesem Befund aber nie etwas Substanzielles, da zwar in regelmäßige Abständen kleinere und größere Steuerreformen durchgeführt werden, die kalte Progression aber nie beseitigt wird und somit binnen wenigen Jahren die Steuerlast wieder gleich hoch ist wie vor der jeweiligen Reform.

Auch die EU-Kommission (vgl. Länderbericht Österreich 2020) verweist auf die empirische Evidenz, dass „Steuern auf Immobilien und Verbrauch das langfristige Wachstum weniger stark beeinträchtigen als Einkommen- und Körperschaftsteuern sowie Sozialbeiträge“. Der heimische Steuermix wirke sich daher negativ auf das Wachstum aus. Vor allem das „Einnahmenpotenzial periodischer Immobiliensteuern, die als relativ wachstumsfreundlich anzusehen sind, wird nach wie vor kaum ausgeschöpft, weil als Steuerbemessungsgrundlage veraltete Katasterwerte herangezogen werden“, heißt es im Bericht. Darüber hinaus bestehe in Österreich „gemessen am Nettovermögen eine ausgeprägte Ungleichheit, die in erster Linie auf die niedrigen Wohneigentumsquoten am unteren Ende der Vermögensskala zurückzuführen ist“.

Ein EU-Vergleich der Steuerstrukturen zeigt folgendes Bild: Bei der Belastung des Faktors Arbeit weist Österreich den dritthöchsten Wert auf (gemessen in Prozent der gesamten Steuereinnahmen). Bei der Reihung nach Steuern auf unbewegliches Vermögen, also Grund und Immobilien, gibt es hingegen die drittniedrigste Belastung. Nur in Luxemburg und Malta ist das Steueraufkommen aus Grundsteuern laut den Daten der EU-Kommission noch niedriger.

## *Vergleich Steueraufkommen auf Arbeit, Vermögen und Grundbesitz*

*In Prozent der gesamten Steuereinnahmen des jeweiligen Landes, Werte 2020, Reihung nach Belastung Faktor Arbeit*




Quelle: EU-Kommission

## *Verzerrte Statistik zu Vermögenssteuern*

**Zu beachten ist dabei allerdings, dass Vergleiche über vermögensbezogene Steuern im Falle Österreichs massiv verzerrt sind.** Das hat mehrere Gründe: Zum einen wird die Immobilienertragsteuer (ImmoESt) nicht separat ausgewiesen. In den Statistiken des österreichischen Finanzministeriums ist sie Teil der Einkommen- und Körperschaftsteuer und wird daher auch in der EU-Statistik zu Vermögenssteuern („property taxes") nicht berücksichtigt.

Zum anderen werden auch über die Grundbuchgebühr große Summen lukriert. Da es sich dabei aber formal um eine Gebühr und keine Steuer handelt, ist auch sie nicht Teil der EU-Statistik zu Vermögenssteuern.

Hier wäre also eine transparentere und ehrlichere Ausweisung dieser De-facto-Vermögenssteuern wünschenswert.

Um welche Volumina die Statistiken verzerrt sind, lässt sich nur annäherungsweise beziffern. **Bei der ImmoESt ist den Budgetberichten des Finanzministeriums zu entnehmen, dass der „direkt abgeführte Teil der Immobilienertragsteuer" im Jahr 2020 bei 794,1 Millionen Euro lag und im Vorjahr bereits bei 1.008,7 Millionen Euro.** Dabei handelt es sich also nur um Steuern, die über die sogenannte Selbsterklärung veranlagt wurden.

In welchem Ausmaß es noch ImmoESt-Einnahmen gibt, die nicht direkt abgeführt wurden bzw. wie häufig es Korrekturen der direkt abgeführten Steuern gibt, ist hingegen nicht bekannt. Das Finanzministerium verwies in einer parlamentarischen Anfrage (vgl. Anfragebeantwortung 2288/AB betreffend „Anzeichen einer Immobilienblase") nur darauf, dass das Gesamtaufkommen nicht gesondert ausgewertet werden könne. Tatsächlich dürften die Einnahmen wohl über den genannten Beträgen liegen.

An Transparenz mangelt es auch bei der Grundbuchgebühr. Laut Budgetdienst wurden im Jahr 2020 allein 809,2 Millionen Euro direkt unter Grundbuchgebühr verbucht. Darin nicht enthalten sind allerdings jene Grundbuchgebühren, die gemäß einer automatischen Einzugsermächtigung bezahlt wurden. Über diese Schiene kommen noch einmal deutlich über 100 Millionen Euro pro Jahr dazu (vgl. parlamentarische Anfragebeantwortung 193/AB: Einnahmen aus Gerichtsgebühren). Laut dem Budgetvollzug für das Jahr 2021 lagen die Einnahmen aus der Grundbuchgebühr noch einmal um 174,2 Millionen Euro höher als im Jahr davor, und auch bei den automatischen Einzugsermächtigungen lagen die Einnahmen um knapp 60 Millionen Euro über dem Vorjahr, was ebenfalls „überwiegend" auf das Grundbuch zurückzuführen sei (vgl. Monatserfolg Dezember 2021 sowie COVID-19-Berichterstattung).

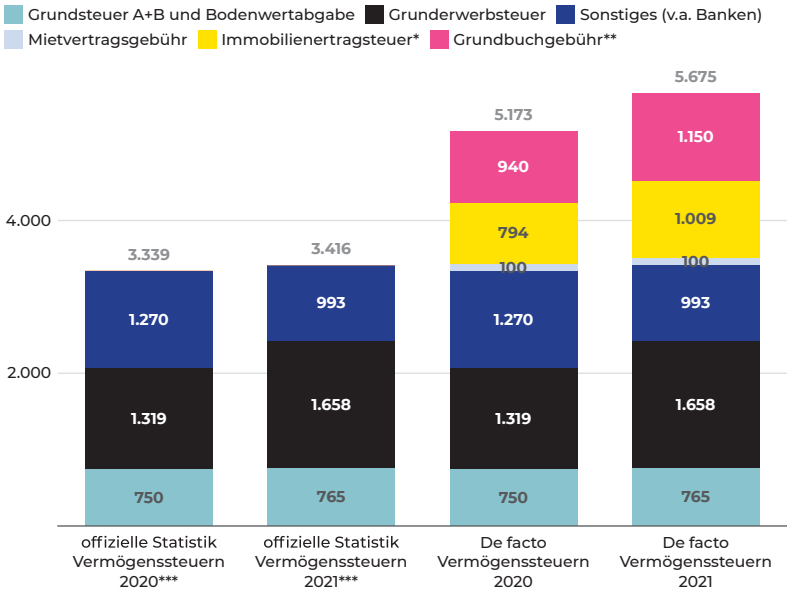
**Gemäß Lab-Berechnungen dürften die Einnahmen aus der Grundbuchgebühr im Jahr 2020 also bei rund 940 Millionen Euro gelegen sein und im Jahr 2021 wegen der starken Dynamik auf den Immobilienmärkten bereits auf rund 1,15 Milliarden Euro gestiegen sein. Für heuer erwartet das Finanzministerium einen weiteren kräftigen Anstieg der Einnahmen um rund 150 Millionen Euro.**

Und schließlich ist auch die erwähnte **Mietvertragsgebühr de facto eine Immobilienertragsteuer, die die Unternehmen jährlich rund 100 Millionen Euro kostet** (vgl. parlamentarische Anfrage Neos: Einnahmen aus Rechtsgeschäftsgebühren). Auch sie ist offiziell als Gebühr konstruiert, obwohl die

Voraussetzungen dafür eigentlich nicht gegeben sind. Gebühren sollen nämlich vom grundsätzlichen Gedanken her eine konkrete staatliche Leistung finanzieren. Die Mietvertragsgebühr wird aber schlagend, wenn zwei privatwirtschaftliche Akteure einen Vertrag abschließen. Eine staatliche Leistung gibt es eigentlich nicht.

Bei einer ehrlicheren Betrachtung lagen die Einnahmen aus vermögensbezogenen Steuern in Österreich im Vorjahr also um rund 2,3 Milliarden Euro höher als in den offiziellen Statistiken ausgewiesen.

### *Die offizielle Statistik zu vermögensbezogenen Steuern ist verzerrt*




*nur direkt abgeführter Teil **Schätzung Basis Anfragen und Budgetdienst *** gemäß Methodik der EU-Kommission

Grafik: EU-Kommission, BMF, eigene Berechnungen

# Reformoptionen

## Umschichten im Steuersystem, Faktor Arbeit entlasten

Die bisherige Analyse hat also gezeigt, dass Österreich großes Potenzial hat, die Steuerstruktur wachstumsfreundlicher zu gestalten und mehr Transparenz hinsichtlich der tatsächlichen Belastungen zu schaffen. Steuern, deren Höhe von völlig unplausiblen Bemessungsgrundlagen abhängen, sind nicht dazu angehalten, das Vertrauen der Bürger zu gewinnen und das Gefühl von Gerechtigkeit zu erzeugen. Die Höhe von Gebühren wiederum sollte in einem angemessenen Verhältnis zur tatsächlichen Leistung des Staates stehen, was sowohl bei der Grundbuch- als auch der Mietvertragsgebühr eindeutig nicht der Fall ist.

Die Leitplanken für die folgenden Reformüberlegungen lauten daher: Wachstum fördern und die in Österreich besonders hohe Belastung des Faktors Arbeit reduzieren, Vermögensaufbau für junge Menschen erleichtern, verfassungsrechtlich bedenkliche Bestimmungen beseitigen und die Möglichkeiten der Digitalisierung für eine effiziente Verwaltung nutzen.

## Grunderwerbsteuer

Bei der Grunderwerbsteuer sollten angesichts der stark gestiegenen Immobilienpreise Anreize gesetzt werden, die es Jüngeren erleichtern, Eigentum zu erwerben. Das aktuelle System sieht nur ermäßigte Sätze bei Erbschaften und Schenkungen vor, wobei jene für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke noch zusätzlich begünstigt sind.

Als Vorbild kann das seit Anfang 2021 gültige niederländische Modell des „Starterfreibetrags“ für Junge beim erstmaligen Erwerb einer Wohnung oder eines Hauses (vgl. Homepage niederländische Steuerbehörden) dienen.

**Hintergrund: Niederländisches Modell**
Personen, die jünger als 35 sind und eine Immobilie kaufen, die weniger als 400.000 Euro kostet, müssen keine Grunderwerbsteuer zahlen, sofern sie diese nach dem Kauf auch selber bewohnen. Ebenso befreit von der Grunderwerbsteuer ist man, wenn man eine Immobilie renoviert und sie danach selber bewohnt.

Abgesehen von der speziellen Förderung junger Menschen unterscheiden die Niederländer bei der Besteuerung generell nach dem Wohnzweck. Lebt man längere Zeit selber im gekauften Objekt, beträgt die Grunderwerbsteuer 2 Prozent. Kauft man hingegen ein Ferienhaus, ein Anlage- oder Geschäftsobjekt, fällt eine deutlich höhere Steuer an – nämlich 8 Prozent.

Da der niederländische Immobilienmarkt einigermaßen gut mit dem österreichischen vergleichbar ist (vgl. Deloitte Property Index 2021), könnte ein Neo-Eigentümer-Freibetrag hierzulande ebenfalls im Bereich von 400.000 Euro angesiedelt sein.

Um den Faktor Arbeit entlasten zu können, sollte das Aufkommen der Grunderwerbsteuer insgesamt allerdings nicht oder zumindest nicht signifikant sinken. Der Einnahmenausfall, der durch die Steuerbefreiung für unter 35-Jährige entsteht, sollte also durch ein Umschichten innerhalb der Steuer ausgeglichen werden. Da es in Österreich – im Gegensatz zu den Niederlanden – keine echte Erbschaftssteuer gibt, böte es sich an, die Grunderwerbsteuer bei Erbschaften und Schenkungen entsprechend anzuheben. Das wäre ein Beitrag zur Chancengleichheit der nächsten Generationen. Schließlich haben jene, die Eigentum mit selbstverdientem Geld oder Krediten finanzieren müssen, einen deutlichen Startnachteil.

Da das Einheitswertesystem in der Landwirtschaft ohnehin dringend reformbedürftig ist (es ist auch Basis für eine pauschale Einkommensbesteuerung und führt dort zu erheblichen Steuerausfällen), sollte auch bei Erbschaften oder Schenkungen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken auf Marktwerte umgestellt werden und von begünstigten Steuersätzen abgesehen werden.

Und schließlich könnten auch in Österreich Ferienhäuser oder Anlegeobjekte mit einer höheren Grunderwerbsteuer belegt werden. Die konkreten Steuersätze müssten nach einer entsprechenden Steuersimulation mit Daten des Finanzministeriums festgelegt werden.

**Resümee:** Ein Neo-Eigentümer-Freibetrag nach niederländischem Vorbild würde bei einem Immobilienwert von 400.000 Euro zu einer Steuerersparnis von 14.000 Euro führen. Laut Einkommensdaten der Statistik Austria entspricht das bei jungen Menschen mehr als sieben Nettomonatsgehältern, wäre also eine massive Erleichterung für den ersten Eigenheimkauf. Auf der anderen Seite könnte die Grunderwerbsteuer bei Erbschaften und bei Anlageobjekten höher ausfallen.

## *Grundsteuer*

**Verfassungsrechtliche Probleme:** Wie erwähnt, basiert die aktuelle Grundsteuer auf völlig veralteten Einheitswerten. Auch der Rechnungshof konstatierte in einem Bericht im Vorjahr (vgl. Rechnungshofbericht: Reformprojekte im Rahmen des Finanzausgleichs) „dringenden Reformbedarf". Die Prüfer verwiesen dabei neben der Nichtanpassung der Einheitswerte auch auf die „Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (VfGH)", bringen also auch die Befürchtung einer Verfassungswidrigkeit ins Spiel.

**Hintergrund: Höchstgerichtliche Erkenntnisse**
Die Erbschaftssteuer wurde 2007 vom VfGH aufgehoben, weil das Aussetzen der Hauptfeststellung der Einheitswerte „die Wertentwicklung von Grundstücken nicht angemessen widerspiegelt". Ein solches System sei „keine geeignete Bemessungsgrundlage für die Erbschaftssteuer" und daher gleichheitswidrig (vgl. Aussendung VfGH März 2007 „Derzeitige Gestaltung der Erbschaftssteuer verfassungswidrig").

Die Grundsteuer wurde drei Jahre später allerdings vom Höchstgericht vorerst nicht gekippt. Die Argumentation damals: Während es bei der Erbschaftssteuer zu Belastungsunterschieden zwischen den Erben von Grundvermögen und Erben von anderen Vermögenswerten komme, seien die Folgen der Einheitswerte bei der Grundsteuer geringer. Zum einen führe die Nichtanpassung der Einheitswerte zu einer Entlastung für die Betroffenen, und andererseits sei die Grundsteuer wegen des „(geringen) Gewichts der daran geknüpften Steuerfolgen" und der „unzweifelhaft erreichten Verwaltungsentlastung (noch) verfassungsrechtlich unbedenklich" (vgl. VfGH-Erkenntnis B298/10).

Wie die Verfassungsrichter die Grundsteuer heute, zwölf Jahre nach diesem Erkenntnis, einstufen, müsste im Zuge von etwaigen neuen Klagen überprüft werden. Klar scheint: Nur solange die Grundsteuer eine Bagatellsteuer ist, kann das eigentlich gleichheitswidrige System der veralteten Einheitswerte nach Ansicht des VfGH akzeptiert werden.

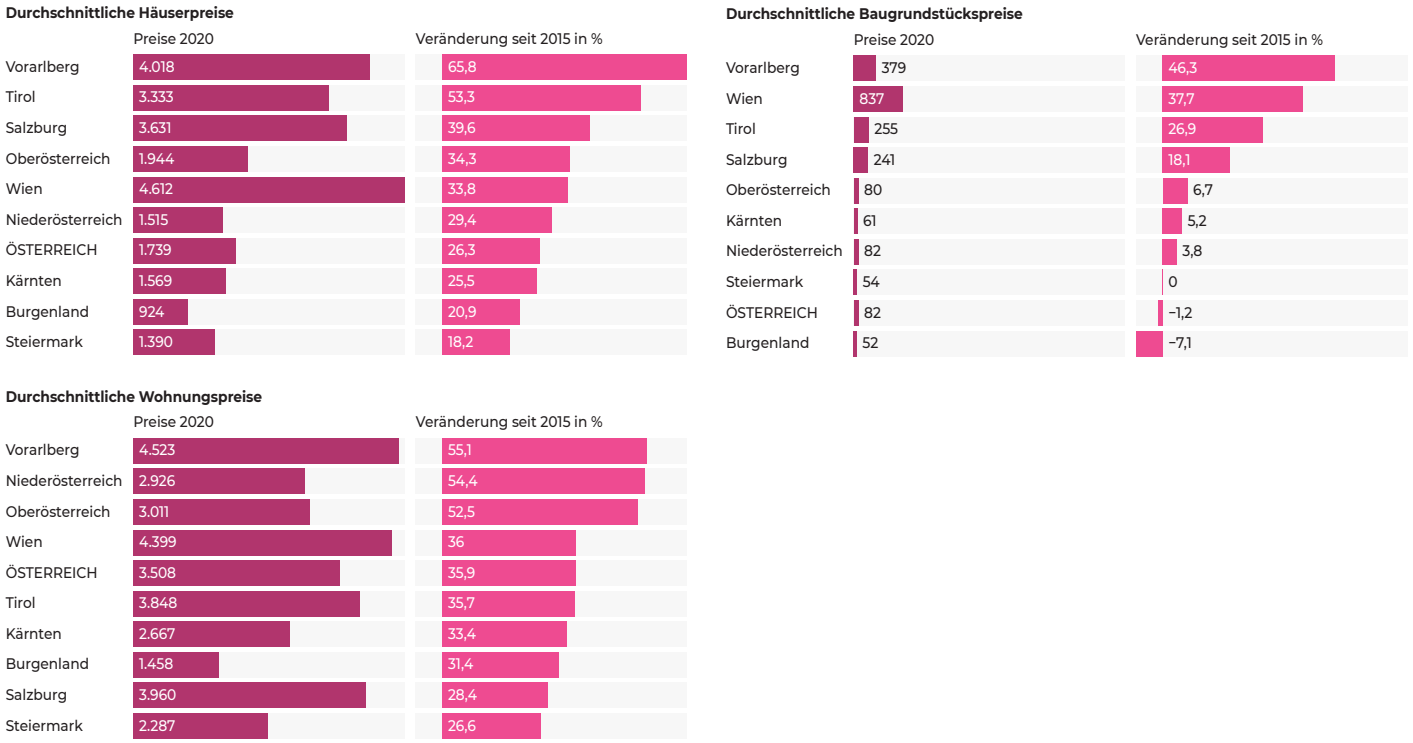
**Regional große Unterschiede:** Das Auseinanderdriften der realen Liegenschaftspreise und Einheitswerte ist jedenfalls evident. Weit zurückreichende und gut vergleichbare Daten sind zwar Mangelware, seit 2015 veröffentlicht die Statistik Austria allerdings jährlich Häuser-, Wohnungs- und Grundpreise auf Länder- und Bezirksebene. Diese Daten können, wie im Steuerüberblick skizziert, auch für die Berechnung der Grunderwerbsteuer herangezogen werden.

Diese Statistiken zeigen, wie unterschiedlich dynamisch sich die Preise entwickeln. In Vorarlberg sind die Häuserpreise zwischen 2015 und 2020 im Schnitt um 65,8 Prozent gestiegen, in der Steiermark nur um 18 Prozent. Die Grundstückspreise sind im Ländle um 46,3 Prozent und in Wien immerhin auch um fast 40 Prozent gestiegen, im Burgenland hingegen sind sie im Schnitt sogar um 7,1 Prozent gesunken.

Die folgende Grafik zeigt aber auch, wie groß die Unterschiede in absoluten Beträgen sind:

## *Immobilien- und Grundstückspreise entwickeln sich regional extrem unterschiedlich*

*Durchschnittliche Preise in Euro pro Quadratmeter*




Quelle: Statistik Austria

Noch wesentlich besser sieht man die unterschiedlichen Entwicklungen bei der Betrachtung der Bezirksdaten. Die folgende Grafik zeigt jeweils die Top-3-Bezirke mit der prozentuell stärksten und schwächsten Preisentwicklung zwischen 2015 und 2020. Die Häuserpreise sind demnach in Reutte (Tirol) mit 117,1 Prozent am stärksten gestiegen. In Scheibbs (Niederösterreich) gab es in fünf Jahren nur ein Plus von 7,2 Prozent.

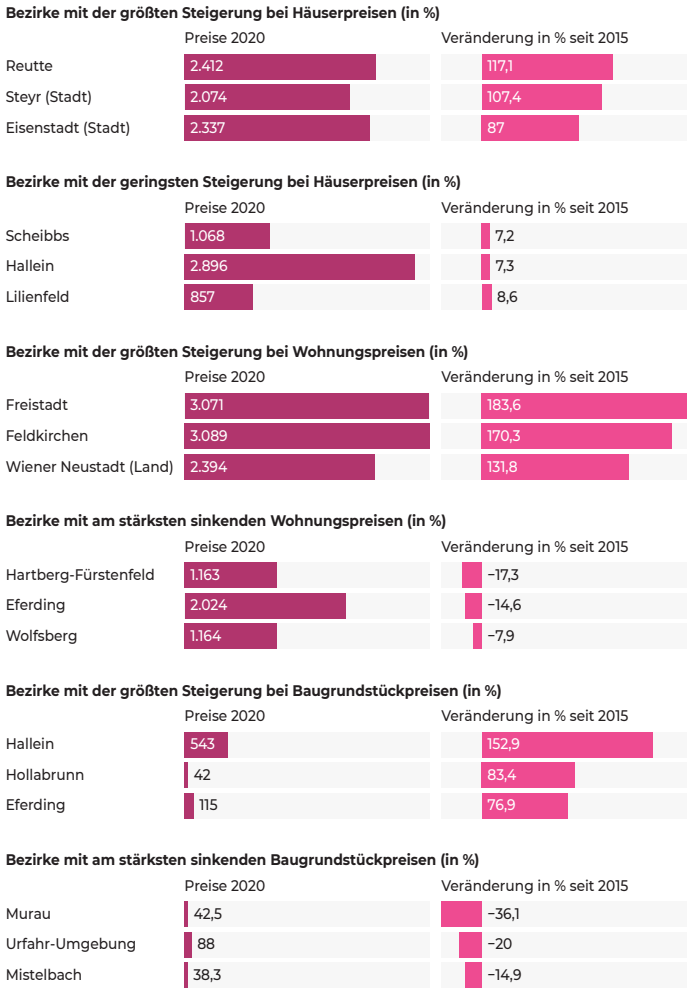
Bei den Baugrundstückspreisen ist die Kluft noch wesentlich größer. Die größte Steigerung (plus 152,9 Prozent) gab es in Hallein (Salzburg), in Murau (Obersteiermark) sind die Grundstückpreise hingegen um 36,1 Prozent gesunken.

Bei den Einheitswerten, die die Basis für die Grundsteuer sind, spiegeln sich all diese Entwicklungen nicht wider, wie auch die Preisentwicklungen der Jahrzehnte davor.

Schon aus Gründen der Steuergerechtigkeit sollte das derzeitige System daher reformiert und auf völlig neue Beine gestellt werden.

## *Auf Bezirksebene sind die Veränderungen bei Immobilien- und Grundstückspreisen noch größer*

*Durchschnittliche Preise in Euro pro Quadratmeter*




Die Wiener Bezirke wurden für diese Grafik nicht berücksichtigt, da die Daten für Wien sehr lückenhaft sind.

Quelle: Statistik Austria

**Lange Reformdebatte:** Zunächst stellt sich die Frage, was die Steuerbemessungsgrundlage der neuen Grundsteuer sein soll. Nur der Grund oder auch die Immobilie darauf? Und orientiert man sich an Marktwerten, an der Fläche oder einer Kombination aus Wert- und Flächenmodell? Von Experten gab es in den vergangenen Jahren verschiedene Reformvorschläge (vgl. Zeitschrift für das öffentliche Haushaltswesen „Optionen einer Grundsteuerreform in Österreich“).

Das sogenannte Grazer Modell, das 2008 gemeinsam von Wifo, Experten der Wirtschaftsuniversität und dem Zentrum für Verwaltungsforschung (KDZ) entwickelt wurde, beinhaltete eine Wert- und Flächenkomponente. Grundsätzlich hätte sich die Steuer in diesem Modell an der Grundstücksgröße orientiert. Jede Gemeinde wäre aber auch einer von 20 Zonen zugeordnet worden, die auf Basis von Kaufpreissammlungen gebildet werden sollten (also Zone 1=höchste Preise, Zone 20=niedrigste Preise). Das Grazer Modell stellte nur auf Grund ab, Gebäude wären nicht besteuert worden.

Das „Altlengbacher Modell“, das 2014 von Städtebund und Gemeindebund erarbeitet wurde, berücksichtigte auch den Gebäudewert bzw. den Erhaltungszustand. Darauf aufbauend wurde im Zuge des letzten Finanzausgleichs 2017 eine Arbeitsgruppe zwischen Bund, Ländern und Gemeinden eingerichtet, die aber ergebnislos endete. Der Grund laut Rechnungshof: Man konnte sich nicht einmal auf die Ziele der Arbeitsgruppe einigen.

## *Wie ein Modell aussehen könnte*

**Da der aktuelle Finanzausgleich Corona-bedingt bis 2023 verlängert wurde und somit im kommenden Jahr ohnehin Neuverhandlungen anstehen, sollte das jetzige Zeitfenster genutzt werden, um die Reform der Grundsteuer vorzubereiten.**

**An aktuellen Werten orientieren:** Im digitalen Zeitalter des 21. Jahrhunderts sollte es jedenfalls mit vertretbarem Aufwand möglich sein, sich möglichst nahe an den realen Werten zu orientieren, ohne dass sofort jedes Gebäude und jedes Grundstück einzeln geschätzt werden müsste.

Für die Bemessung der Grunderwerbsteuer hat die Statistik Austria bereits gute Datensätze aufgebaut. Die Daten für Grundstückspreise liegen pro Bezirk und pro Gemeinde vor. Bei den Häuserpreisen führt die Statistik Austria auf Bezirksebene Daten nach Gebäudealter (vor 1960, 1961 bis 1990 und ab 1991) sowie Größe des Hauses (weniger als 120 $m^2$, 120 bis 180 $m^2$, über 180 $m^2$). Bei den Wohnungspreisen liegen ebenfalls Bezirksdaten nach Alter und Wohnungsgröße sowie Außenflächen (Balkon) vor.

Diese bereits recht umfassenden Informationen können somit auch Ausgangspunkt für die Grundsteuerreform sein bzw. könnte aus verwaltungsökonomischen Gründen auch ein Zusammenführen der Bemessungsgrundlagen für Grund- und Grunderwerbsteuer überlegt werden.

**Grundstück und Gebäude:** Da sich Grundstücks- und Immobilienpreise regional sehr unterschiedlich entwickeln, könnte eine reformierte Grundsteuer sowohl den Wert des Grundes als auch der Gebäude berücksichtigen. In ländlichen Gegenden spielt der Grundpreis für die gesamten Liegenschaftswerte eine untergeordnete Rolle, in den Städten sehr wohl. Ein Baugrund mit einer Fläche von 500 Quadratmetern kostete beispielsweise in Wien im Jahr 2020 im Schnitt deutlich über 400.000 Euro. Im laut Statistik Austria billigsten Bezirk, Güssing im Burgenland, waren es lediglich 7.000 Euro.

Technisch könnte man also entweder zwei verschiedene Steuern mit unterschiedlichen Sätzen und Bemessungsgrundlagen (z.B. Grundwertsteuer und Immobilienwertsteuer) einführen oder sich am bestehenden System einer Differenzierung innerhalb der Steuer (Grundsteuer A und Grundsteuer B) orientieren.

Jedenfalls sollten die Gemeinden mehr Gestaltungsspielraum haben, wofür sich Bandbreiten bei den Steuersätzen anbieten.

**Mehr Flexibilität statt System Hebesätze:** Da nämlich auch die politischen Herausforderungen regional stark variieren, sollte die reformierte Grundsteuer darauf Rücksicht nehmen. Das aktuelle System der Hebesätze, das den Kommunen einen Aufschlag von maximal 500 Prozent auf den Steuerbetrag ermöglicht, ist dafür nicht geeignet. Im Übrigen nutzen laut KDZ bis auf sieben Gemeinden alle den höchstmöglichen Satz aus.

Vor allem in den Städten und in stadtnahen Gegenden ist es für kleinere und mittlere Einkommensbezieher schwieriger geworden, sich eine Eigentumswohnung oder ein Haus zu kaufen. Dort hat die Politik also ein größeres Interesse daran, Dynamik aus der Grundstückspreisentwicklung zu nehmen. Damit sich das bloße Zuwarten auf Grundstückspreissteigerungen nicht lohnt und gewidmetes Bauland nicht unbebaut bleibt, könnte den Gemeinden bzw. Städten die Möglichkeit eingeräumt werden, den Steuersatz auf unbebautes Bauland mit der Zeit ansteigen zu lassen.

Wurde beispielsweise nach drei Jahren noch nicht mit der Bebauung begonnen, könnte ein (deutlich) höherer Steuersatz verrechnet werden, der dann von Jahr zu Jahr weitersteigt (wobei natürlich eine Maximalbelastung zu definieren wäre). Gibt es hier einen klaren bundesgesetzlichen Rahmen, könnte das auch helfen, fragwürdige Einzelinitiativen auf Landesebene zu unterbinden. So gilt etwa die im Burgenland gerade beschlossene Baulandmobilisierungsabgabe als verfassungsrechtlich bedenklich und ist von einer Aufhebung durch den VfGH bedroht (vgl. ORF Burgenland: „Mayer: Neue Raumplanung verfassungswidrig“).

Die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) veröffentlicht regelmäßig, wie sich Bauland und Baulandreserven (gewidmetes, aber noch nicht bebautes Bauland) entwickeln. Österreichweit gab es im Jahr 2020 eine Fläche von 311.117 Hektar (3.111 km²) an gewidmetem Netto-Bauland (d.h. ohne Straßenflächen). Davon waren 22 Prozent oder 68.501 Hektar noch unbebaut. Im Bundesländervergleich waren die Baulandreserven mit 33,1 Prozent im Burgenland am höchsten und mit 7 Prozent in Wien am niedrigsten.

### *Wie viel Fläche als Bauland gewidmet ist und wie viel davon unbebaut ist*

*Werte 2020, Reihung nach Anteil der unbebauten Flächen*

| Bundesland | Netto-Bauland [ha] | Wie viel davon unbebaut ist (in %) |
|---|---|---|
| Burgenland | 22.419 | 33,1% |
| Kärnten | 28.711 | 24,9% |
| Niederösterreich | 85.485 | 23,7% |
| Steiermark | 54.266 | 23,4% |
| Vorarlberg | 10.968 | 22,4% |
| ÖSTERREICH | 311.117 | 22,0% |
| Oberösterreich | 59.296 | 20,0% |
| Salzburg | 13.529 | 16,2% |
| Tirol | 21.798 | 16,0% |
| Wien | 14.645 | 7,0% |

Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz

Grundsätzlich ist es nicht überraschend, dass es in der Bundeshauptstadt den niedrigsten Wert an unbebautem Bauland gibt. Was allerdings auffällt, ist, dass dieser Wert seit 2014 (erstmalige Erhebung), relativ konstant ist. Damals waren 7,1 Prozent des Baulands unbebaut. Das deutet also auch in Wien auf Baulandzurückhaltung hin.

In anderen Landeshauptstädten waren die Baulandreserven zum Teil noch deutlich größer – am höchsten in St. Pölten mit 23,4 Prozent. In der zweitgrößten Stadt Österreichs, Graz, waren immerhin knapp 12 Prozent der Baulandflächen unbebaut

***Wie viel Bauland in den Landeshauptstädten nicht bebaut ist***

*Werte 2020*

| Landeshauptstädte | Anteil der unbebauten Flächen am Netto-Bauland (in %) |
|---|---|
| St. Pölten | 23,4% |
| Eisenstadt | 20,5% |
| Klagenfurt | 15,1% |
| Graz | 11,8% |
| Linz | 8,1% |
| Innsbruck | 7,1% |
| Salzburg | 6,2% |

Für Bregenz nur Bezirksdaten (20,6 Prozent)

Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz

Eine höhere Grundsteuer könnte auch auf Nebenwohnsitze eingehoben werden. Ein klarer Rechtsrahmen würde auch hier für mehr Transparenz und Rechtssicherheit sorgen und wäre eine Alternative zu dem Wildwuchs an Vorschlägen für Zweitwohnsitzabgaben (z.B. Kärnten, Vorarlberg, Steiermark) oder Leerstandsabgaben (Salzburg, Tirol, Wien). Vor allem Leerstandsabgaben sind kaum kontrollierbar und werfen daher viele Umsetzungsfragen auf.

Aber auch unter ökologischen Gesichtspunkten könnte die Grundsteuer als Lenkungsinstrument eingesetzt werden. Menschen, die im Speckgürtel wohnen, verursachen statistisch betrachtet doppelt so hohe CO2-Emissionen wie Personen, die in der Stadt oder auf dem „echten Land“ leben (vgl. Interview mit Umweltökonom Gernot Wagner in der NÖN: „Speckgürtel belasten Klima“). Um einen Anreiz gegen Zersiedelung zu setzen, könnten daher niedrigere Grundsteuersätze im Zentrum und höhere in der Peripherie angewendet werden. Ein Anreiz gegen Flächenfraß und Bodenversiegelung könnte sein, wenn die Grundsteuer nur auf die tatsächlich versiegelte Fläche des Grundstücks anfällt.

Sinnvollerweise müsste es aber eine Abstimmung im Rahmen der Raumordnung (eine gemischte Kompetenz zwischen Bund, Ländern und Gemeinden) geben, weil „Vorstädte“ häufig bereits zu einer anderen Gemeinde bzw. einem anderen Bundesland gehören. Vorbild könnten sogenannte Planungsverbände sein, die in Tirol für die gemeindeübergreifende Planung bereits jetzt vorgesehen sind..

**Ausnahmen streichen:** Im Zuge einer Reform sollte auch der bestehende Katalog an Grundsteuer-Befreiungen durchforstet und reduziert werden. So erscheint es in einem säkularen Rechtsstaat antiquiert, wenn Kirchen und anerkannte Religionsgemeinschaften von der Grundsteuer befreit sind. Aber auch eine Steuerbegünstigung von Flughäfen darf vor dem Hintergrund der EU-Klimaziele, zu denen sich Österreich bekannt hat, als ökologischer Fehlanreiz bezeichnet werden. Die neue Grundsteuer sollte also mit möglichst wenigen Befreiungen auskommen.

Um einen Anreiz zum Vermögensaufbau zu schaffen, könnte die Grundsteuer in den ersten Jahren des erstmaligen Immobilienkaufes allerdings ausgesetzt werden. Das würde vor allem eine Entlastung für junge Familien bedeuten.

**Progression:** Auch eine reformierte Grundsteuer sollte progressiv gestaltet sein, also niedrigere Prozentsätze für Immobilienwerte vorsehen, die dem durchschnittlichen Eigenwohnraum entsprechen, und höhere Sätze für größere Immobilienvermögen.

Da Immobilienvermögen nicht automatisch mit höherem Einkommen verbunden sein muss, kann es in bestimmten Fällen zu sozialen Härten kommen – vor allem bei älteren Personen, die im Laufe ihres Lebens zwar etwas Vermögen aufgebaut, aber nur eine niedrige Pension haben. Dieses Problem könnte durch die Gewährung einer Stundung der Steuerlast gelöst werden, eventuell sogar bis zum Zeitpunkt des Todes, und der Berücksichtigung der Steuerschuld beim Erbe (vgl. Studie EcoAustria: Abgabenhoheit auf Länder- und Gemeindeebene).

Angesichts der jahrzehntelangen Nichtanpassung der Grundsteuer bietet eine Reform jedenfalls auch die Möglichkeit, die Einnahmen aus dieser Steuer substanziell zu steigern. Vertretbar erscheint das auch deshalb, weil Wertsteigerungen nicht zuletzt Folge von politischen Entscheidungen (etwa Ausbau öffentlicher Infrastruktur, lockere Geldpolitik) sind.

**Resümee:** Eine reformierte Grundsteuer könnte verschiedene Steuersätze bzw. -bemessungsgrundlagen für Grundwert und Immobilienwert haben. Da die Herausforderungen und Ziele der Gemeinden enorm unterschiedlich sind und die kommunale Steuerautonomie in Österreich ohnehin schwach ausgeprägt ist, sollte deren Gestaltungsspielraum bei der Grundsteuer deutlich ausgeweitet werden.

Wenn Bauland nicht bebaut wird, sollte eine höhere Besteuerung möglich sein. Auch ineffiziente Baulandnutzung soll höher bepreist werden können. Gemeinden, in denen Grund knapp ist, sollen also Grundeigentümer, die viel Grund verbrauchen, höher besteuern können. Höhere Steuersätze wären auch für Nebenwohnsitze möglich. Steuerbefreiungen wiederum wären beim erstmaligen Wohnungs- oder Hauskauf denkbar. In Anlehnung an die Ausnahme bei der Immobilienertragsteuer könnte es eine solche Befreiung für die ersten fünf Jahre geben, wenn die Immobilie als Hauptwohnsitz genutzt wird.

Substanzielle Mehreinnahmen, die eine marktwertorientierte Reform unter dem Strich brächte, könnten für eine Entlastung des Faktors Arbeit bzw. der Einkommensteuern genutzt werden. So könnte etwa die Kommunalsteuer, die von der Lohnsumme abhängt, gesenkt werden. Das müsste aber im Gesamtkontext des Finanzausgleichs verhandelt werden, da es zu einer erheblichen Verschiebung von Geldflüssen zwischen Bund und Kommunen kommen würde. Andere Lenkungssteuern (Zweitwohnsitzabgaben, Leerstandsabgaben) auf Länderebene könnten im Gegenzug ebenso gestrichen werden wie die Bodenwertabgabe.

## *Modernes Grund- und Immobilienregister bei der Finanz*

In einem zweiten Schritt, der bereits mit dem nächsten Finanzausgleich vereinbart werden kann, sollte an einer weiteren Verfeinerung der Daten für Grund- und Immobilienwerte gearbeitet werden, die sich noch stärker nach tatsächlichen Marktpreisen richtet. Lernen könnte man dabei von Dänemark, das 2013 mit dem Aufbau eines neuen, modernen Immobilienbewertungssystems begonnen hat und derzeit mit dessen Implementierung beschäftigt ist.

**Hintergrund: Dänisches Modell**
Nach mehrjährigen Vorarbeiten wurde 2018 eine bei der Steuerverwaltung angesiedelte Bewertungsagentur (Vurderingsstyrelsen) gegründet. Ihre Aufgabe ist es, Immobilienbewertungen für alle ca. 1,7 Millionen Eigentumswohnungen, 400.000 Gewerbeimmobilien und 100.000 land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke vorzunehmen. Diese sind dann Basis für die dänische Grundsteuer (die an die Gemeinden geht) und die Immobilienwertsteuer (die an den Bund geht).

In die Liegenschaftsbewertungen fließen verschiedenste Kriterien ein (vgl. FAQs auf der Homepage von Vurderingsstyrelsen): Baujahr, Umbauten, Fläche und Flächenarten (z.B. Wohnfläche, Keller, Carport), aber auch Gebäudestrukturdaten wie Dachmaterial, Außenwandmaterial, Heizsysteme, Zusatzwärme (Sonnenkollektoren) oder auch die Zahl der Toiletten und Bäder. Die Bürger sind verpflichtet, diese Informationen im Bau- und Wohnungsregister (Bygnings- og Boligregistret,

kurz BBR) zu korrigieren, falls dort falsche oder veraltete Informationen eingetragen sind.

Zusätzlich werden aber noch weitere Faktoren berücksichtigt. Bei den Grundstücken etwa die Form des Grundes oder wie die Möglichkeiten der Raumordnung ausgeschöpft werden. Verarbeitet werden zudem Umgebungsdaten. Konkret: Gibt es einen Bahnhof, eine Landstraße oder Autobahn, eine Küste, einen großen See, Fluss oder Wald in der Nähe? Die Mitarbeiter der Agentur arbeiten dafür mit GPS-Daten.

Jede Immobilie wird mit 15 Referenzobjekten verglichen. Um Schwankungen im Einzelfall abzufedern, wird der Immobilienwert pauschal um 20 Prozent reduziert. Zudem bekommt jeder Eigentümer die Möglichkeit, Einspruch gegen die vorläufige Immobilienbewertung zu erheben. Im Herbst 2021 wurden die ersten 50.000 Bewertungen nach dem neuen System verschickt, heuer sollen weitere 700.000 folgen (vgl. Presseaussendung Vurderingsstyrelsen vom Oktober 2021). Endgültig umgestellt soll das System 2024 sein, bis dahin gibt es auch Obergrenzen, um wie viel die Steuerlast maximal steigen kann.

Die Höhe der kommunalen Grundsteuer kann von jeder Gemeinde festgelegt werden. Die Immobilienwertsteuer (Ejendomsværdiskat) beträgt für die ersten 3.040.000 dänischen Kronen 0,92 Prozent, für den Immobilienwert darüber fallen 3 Prozent an. Für eine Immobilie mit einem Wert von umgerechnet 500.000 Euro würde in Dänemark somit eine Immobilienwertsteuer von rund 6.500 Euro pro Jahr anfallen, wobei es aber auch Steuerermäßigungen gibt (z.B. für Pensionisten oder bei Vermietung der Immobilie).

Aber auch die Niederländer sind in Sachen Immobilienbewertung bereits wesentlich weiter. In den Niederlanden können die Bürger über ein öffentliche Portal (vgl. https://www.wozwaardeloket.nl), das ähnlich wie Google Maps aufgebaut ist, jederzeit die aktuelle Bewertung (den sogenannten WOZ-Wert) jeder eingetragenen Immobilie einsehen. Einmal jährlich wird man von der Gemeinde auch proaktiv informiert, da vom WOZ-Wert nicht nur die Immobilienbesteuerung, sondern auch einige Gebühren (Müll, Kanal, Wasser) abhängen.

Österreich kann sich diese Länder zum Vorbild nehmen und ebenfalls ein modernes Grund- und Immobilienregister innerhalb der Finanzverwaltung aufbauen. Ein serviceorientierter Staat sollte sich zum Ziel setzen, die Bürger bei vergleichsweise einfachen Immobiliengeschäften (Übertragung innerhalb der Familie, Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses) gut zu unterstützen und somit einen Beitrag dazu leisten, die Steuerzahler nicht mit mehreren zehntausend Euro an Gebühren und Nebenkosten zu belasten.

Derzeit nutzt Österreich, wie in vielen anderen Bereichen auch, die Möglichkeiten neuer Technologien bzw. von Big Data noch nicht ausreichend. Die Statistik Austria führt zwar ein Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), die Datenlage für Gebäude, die vor 2010 eingetragen wurden, beruhen zum Teil aber noch auf den Eigenangaben der Bevölkerung im Zuge der Gebäude- und Wohnungszählung 2001, sind also massiv veraltet.

Auch der bauliche Zustand der Gebäude ist häufig nicht aktuell dokumentiert. Nur wenn größere Um- oder Zubauten erfolgen, werden diese eingetragen. Daten über Heizungssystem, verwendete Dämmmaterialien oder andere Sanierungsmaßnahmen, auf die die dänischen Behörden zugreifen können, sind bei uns nicht ausreichend vorhanden. Zudem gibt es im föderalen Österreich erhebliche Unterschiede in der Datenqualität zwischen den Gemeinden sowie eine mangelhafte Datenlage bei Gewerbeimmobilien.

Ein gut befülltes Gebäude- und Immobilienregister bei der Finanz hätte gleich mehrere Vorteile. Einerseits könnten, wie skizziert, reformierte Grund- und Grunderwerbsteuern bei den Bemessungsgrundlagen harmonisiert und effizienter eingehoben werden. Andererseits würde ein solches Register die Möglichkeit bieten, Förderungen künftig viel zielgerichteter zu gestalten.

Vor dem Hintergrund der verschärften Klimaziele wäre es beispielsweise enorm wichtig, genau zu wissen, in welchen Gebäuden noch Öl- und Gasheizungen vorhanden und wie alt diese sind, um die ökologische Transformation politisch gut begleiten zu können (z.B. mit Förderungen für den Heizkesseltausch). Derzeit sind die Gebietskörperschaften hier teilweise im Blindflug unterwegs.

**Resümee:** Bei der Immobilienbesteuerung nutzt Österreichs Finanzverwaltung die Möglichkeiten der Digitalisierung bisher nur unzureichend. Ein modernes Grund- und Immobilienregister nach dänischem oder niederländischem Vorbild, das umfassende und aktuelle Daten beinhaltet, kann dazu beitragen, die Servicequalität der Finanzverwaltung zu erhöhen und die Kosten für die Bürger massiv zu senken. In der Landwirtschaft wäre das die Voraussetzung, um die Einkommensbesteuerung gerechter zu gestalten, weil durch das bisherige System der Einheitswerte beträchtliche Teile der landwirtschaftlichen Einkommen nicht versteuert werden müssen.

## *Grundbuch*

Die Kosten für das Grundbuch können und sollten drastisch gesenkt werden. Geschätzte Einnahmen von rund 1,15 Milliarden Euro im Vorjahr stehen in keinem Verhältnis zu Leistungen, die der Staat mit dem Grundbuch anbietet. Die Höchstgerichte haben in der Vergangenheit zwar wiederholt entschieden, dass Gerichtsgebühren nicht in jedem Einzelfall der tatsächlichen Leistung entsprechen müssen (vgl. VwGH-Urteil Geschäftszahl 2000/16/0086) und sie somit auch höher als die Kosten der Amtshandlung sein dürfen, gerade in Zeiten hoher Inflation sollte der Staat aber auch den eigenen Service und die damit verbundenen Belastungen kritisch hinterfragen.

Dass ein Gesetz nicht verfassungswidrig ist, heißt nicht, dass es gut oder angemessen ist. Die Regierung hat zuletzt zwar im Zuge der Zivilverfahrens-Novelle in bestimmten Bereichen von einer Anhebung der Gerichtsgebühren abgesehen, die Grundbuchgebühr ist davon aber nicht erfasst (vgl. Wiener Zeitung: „Energieteuerung ist Hauptthema im Parlament“)

Das Anknüpfen der Eintragungsgebühr zum Grundbuch an den Kaufpreis einer Liegenschaft hat in den vergangenen Jahren jedenfalls zu massiven Verteuerungen geführt.

Am Beispiel einer Liegenschaft, die in Wien um 500.000 Euro gekauft wurde und bei der ein Pfandrecht (Immobilienkredit) im Ausmaß von 300.000 Euro im Grundbuch eingetragen ist: Aktuell fallen dafür 9.147 Euro an Grundbuchgebühren an (1,1 Prozent von 500.000, 1,2 Prozent von 300.000, 47 Euro Eingabengebühr). Im Jahr 2010 hätte dieselbe Immobilie in Wien nur halb so viel gekostet (weshalb natürlich auch der Kredit kleiner ausgefallen wäre). Nur die Immobilienpreissteigerung hat in diesem Fall also zu zusätzlichen Grundbuchgebühren von gut 5.000 Euro binnen zwölf Jahren geführt – nicht nur für junge Familien ist das eine enorme Belastung.

Wie groß das Entlastungspotenzial wäre, wenn man die Gebühren entlang den realen Kosten eines effizienten Staates ausrichten würde, zeigt ein Blick nach Neuseeland. Der Inselstaat zählte in den Doing Business Reports der Weltbank in Sachen Kosteneffizienz und Bürgerservice stets zu den besten Ländern und kann daher als Best-Practice-Beispiel genannt werden. Die Behörde „Land Information New Zealand“, die das dortige nationale System für Grundstücksrechte und deren Übertragung betreibt, kam laut aktuellem Jahresbericht (vgl. Annual Report LINZ 2021) mit Gebühreneinnahmen von umgerechnet 55 Millionen Euro aus.

Das an Einwohnern nicht einmal doppelt so große Österreich nimmt also 21-mal so viel an Grundbuchgebühren ein wie Neuseeland.

Aber auch in anderen europäischen Ländern geht es wesentlich billiger. In Großbritannien, das immerhin mehr als siebenmal so viele Einwohner wie Österreich hat, nimmt die dortige Grundbuchbehörde „Her Majesty’s Land Registry“ jährlich umgerechnet nur rund 280 Millionen Euro an Gebühren ein (vgl. Performance Report 2021 HM Land Registry).

**Resümee:** Ein an den Kosten der Verwaltung orientiertes Grundbuch ermöglicht eine Entlastung von mehr als einer Milliarde Euro. Gebühren, die ein fixer Prozentsatz vom Wert der Immobilie sind, wirken regressiver als Steuern, sind daher nicht sozial treffsicher und eine zusätzliche Hürde beim Erwerb von Eigenwohnraum. Da die drastische Reduktion der Grundbuchgebühren natürlich zu einem Einnahmenausfall für das Justizressort führen würde, sollte deren Finanzierung stärker über den allgemeinen Steuertopf erfolgen, wie das auch in anderen Staaten der Fall ist.

## *Nebenkosten*

Zu einer unverhältnismäßigen Belastung kann es aber nicht nur bei den staatlichen Gebühren kommen, sondern auch bei den Nebenkosten, die für Notare und Rechtsanwälte anfallen. Im Schnitt machen sie weitere 1 bis 3 Prozent des Kaufpreises aus, verursachen in Summe also ähnliche Kosten wie die rund eine Milliarde schweren Grundbuchgebühren.

Vor allem die gesetzlich verankerte Rolle der Notare geht auf das Zeitalter vor der Digitalisierung zurück, steht im Widerspruch zu einer auf Wettbewerb basierenden Marktwirtschaft und sollte daher an die Gegebenheiten des 21. Jahrhunderts angepasst werden.

So ist etwa zu hinterfragen, warum Notare auf die Beglaubigung von Immobilienkaufverträgen ein Monopol haben sollen. Das Abklären der Identität einer Person kann genauso gut von anderen befugten Personen (Anwälte, Steuerberater, Banken) erfolgen bzw. könnte man auch die Frage stellen, warum es ausgerechnet bei Immobilien-Kaufverträgen eine Beglaubigung braucht.

Noch wesentlich stärker als die Kosten für die Beglaubigung fallen allerdings die grundsätzlichen Kosten für die Abwicklung von Immobilienverträgen ins Spiel. Auch wenn es sich hierbei nicht um staatliche Gebühren handelt, ist der Staat wesentlich für die Höhe dieser Kosten verantwortlich, weil er Notaren eine historisch gewachsene Sonderstellung einräumt und diesen überzogene Honorare ermöglicht. Das Notariatstarifgesetz (vgl. Bundesgesetz über den Notariatstarif) sieht nämlich die Möglichkeit vor, das Honorar nach dem Wert der Immobilie zu

bemessen. Bezeichnenderweise spricht das Gesetz auch von der „Wertgebühr“, die den Notaren zusteht und deren maximale Höhe bis ins kleinste Detail gesetzlich beschrieben ist.

Wieder am Beispiel einer Immobilie, die um 500.000 Euro den Besitzer wechselt: Gemäß Notariatstarifgesetz dürfen für die Vertragsabwicklung rund 6.800 Euro verrechnet werden, weitere rund 3.400 Euro für die „grundbücherliche Durchführung“ und etwa 160 Euro für die Beglaubigung von zwei Unterschriften. Für einen Rechtsservice, der in vielen Fällen keinen großen Aufwand verursacht, können die Notarkosten also mehr als 10.000 Euro ausmachen. Zwar gibt das Notariatstarifgesetz nur Obergrenzen vor, pauschale Honorare, die am Immobilienwert bemessen werden, sind aber durchaus gelebte Praxis.

Bis auf die Beglaubigung kann zwar auch auf das Angebot von Rechtsanwälten zurückgegriffen werden, allerdings können auch diese Immobiliengeschäfte nach dem Notariatstarifgesetz abrechnen (vgl. Allgemeine Honorar-Kriterien für Rechtsanwälte).

**Resümee:** Mit steigenden Immobilienpreisen kann es auch zu einer Verteuerung der notariellen und anwaltlichen Nebenkosten kommen, ohne dass sich an den Leistungen oder dem damit verbundenen Arbeitsaufwand etwas geändert hätte. Der Gesetzgeber sollte daher im Rahmen seiner Möglichkeiten darauf einwirken, den Wettbewerb in diesem Bereich zu forcieren. Der Nutzen eines Monopols der Notare bei der Beglaubigung von Verträgen sollte ebenso hinterfragt werden wie generell die Komplexität, die derzeit wegen der hohen Regulierung bei Immobilientransaktionen herrscht. Gelingt es, auch stärker Steuerberater oder kreditgebende Banken zur Abwicklung grundbücherlicher Geschäfte zu bewegen, könnten dadurch die Kosten für die Käufer erheblich gesenkt werden.

### *Mietvertragsgebühr*

Da es für die Mietvertragsgebühr keine substanzielle staatliche Gegenleistung gibt und sie auch im Wohnimmobilienbereich bereits abgeschafft wurde, sollte sie auch im gewerblichen Bereich einfach ersatzlos gestrichen werden.

# Empfehlungen

**Faktor Arbeit entlasten:** Oberstes Ziel von steuerlichen Maßnahmen sollte die Entlastung des Faktors Arbeit bzw. die Senkung der Einkommensteuer sein. Aus ökonomischer Sicht gelten periodische Steuern auf Grund und Immobilien als wachstumsfreundlicher. Im Sinne der Generationengerechtigkeit sollten Anreize zum Eigentumserwerb durch junge Menschen gesetzt werden.

**Neo-Eigentümer-Freibetrag:** Wer jünger als 35 ist, soll nach niederländischem Vorbild von der Grunderwerbsteuer befreit werden, wenn er oder sie die gekaufte Immobilie auch selber bewohnt und der Kaufpreis unter 400.000 Euro liegt. Mit diesem Neo-Eigentümer-Freibetrag würden sich junge Menschen beim Kauf bis zu 14.000 Euro ersparen, was im Schnitt mehr als sieben Nettomonatsgehältern entspricht. Damit das Aufkommen aus der Grunderwerbsteuer insgesamt nicht sinkt, wird sie bei Erbschaften und beim Kauf von Anlageobjekten entsprechend erhöht.

**Grundsteuer an Marktwerte anpassen:** Eine neue Grundsteuer sollte sich möglichst nahe an realen Marktpreisen orientieren. Bewertungsmethoden, die für die Grunderwerbsteuer aufgebaut wurden, können auch für die Grundsteuer Basis einer Reform sein. Da die Herausforderungen der Kommunen (vor allem zwischen Stadt und Land) extrem unterschiedlich sind, sollte ihr Gestaltungsspielraum deutlich ausgeweitet werden. Gemeinden sollen Nebenwohnsitze und unbebautes Bauland im Zeitverlauf höher besteuern können, ebenso eine ineffiziente Ausnutzung von Bauland und Liegenschaften in der Peripherie.

Für Menschen unter 35 soll es, synonym zur Grunderwerbsteuer, die Möglichkeit einer Befreiung in den ersten fünf Jahren nach Eigentumserwerb geben. Wegen unterschiedlicher Preisdynamiken von Grundstücks- und Immobilienpreisen soll es zwei verschiedene (progressiv gestaltete) Steuersätze bzw. -bemessungsgrundlagen für Grundwert und Immobilienwert geben. Unterm Strich eignet sich die Grundsteuer für deutliche Mehreinnahmen. Andere Lenkungssteuern (Zweitwohnsitzabgaben, Leerstandsabgaben) auf Länderebene könnten im Gegenzug ebenso gestrichen werden wie die Bodenwertabgabe. Um soziale Härten durch eine höhere Besteuerung zu vermeiden, wären Steuerstundungen denkbar, die später beim Erbe berücksichtigt werden.

**Effiziente Finanzverwaltung:** Mittelfristig sollte Österreich die Möglichkeiten der Digitalisierung ausschöpfen und nach dänischem oder niederländischem Vorbild ein modernes Grund- und Immobilienregister einführen, das eine transparente und aktuelle Bewertung aller Liegenschaften ermöglicht und detaillierte Gebäudestrukturdaten (Heizungen, Dämmmaterialien) beinhaltet. Die Finanzverwaltung soll damit nicht nur die Grundsteuer, sondern auch die Grunderwerbsteuer proaktiv berechnen und dadurch die Nebenkosten der Steuerzahler und Steuerzahlerinnen für Notare und Anwälte massiv senken. Ein umfassend befülltes Grund- und Immobilienregister würde es auch ermöglichen, Förderungen für die ökologische Transformation (z.B. Heizkesseltausch) zielgerichteter zu gestalten.

**Grundbuch nach neuseeländischem Vorbild:** Die in Österreich hohen Gebühren für das Grundbuch verteuern den Kauf enorm. Sie wirken zudem regressiver als die Grundsteuer. Die Kosten für die Eintragung sollten sich daher auf die tatsächlichen Kosten der Verwaltung beschränken. Ein schlanker Staat nach neuseeländischem Vorbild würde eine Entlastung von mehr als einer Milliarde Euro bei den Grundbuchgebühren ermöglichen. Der Gesetzgeber sollte zudem versuchen, den Wettbewerb bei grundbücherlichen Geschäften (Komplexität der Verfahren, Zugangshürden, Sonderstellung der Notare) zu erhöhen, um so weitere Kostensenkungen zu erreichen.

# Literaturverzeichnis


**Aktive Arbeitsmarktpolitik in Österreich 2014–2019:** Link: https://broschuerenservice.sozialministerium.at/Home/Download?publicationId=447

**Allgemeine Honorar-Kriterien für Rechtsanwälte.** Link: https://www.rechtsanwaelte.at/fileadmin/user_upload/Gesetzestexte/AHK/AHK_01072021.pdf

**Der Standard: Härtere Vorschriften bei Immo-Krediten** (2022). Link: https://www.derstandard.at/story/2000133300282/ezb-klopft-oesterreichs-banken-bei-immobilienkrediten-auf-die-finger

**Der Standard: Wohnraumpreise legen weiter zu, Einkommen können aber nicht mithalten** (2022). Link: https://www.derstandard.at/story/2000132459990/wohnraum-preise-legen-weiter-zu-einkommen-koennen-nicht-mithalten

**Deloitte Property Index 2021.** Link: https://www2.deloitte.com/de/de/pages/real-estate/articles/property-index-2021.html

**EcoAustria: Abgabenhoheit auf Länder- und Gemeindeebene** (2015). Link: https://www.bmf.gv.at/dam/jcr:fe9ff618-ee13-4c55-b4f3-841b60a1342e/EcoAustria_(2014)_BMF_FAG_Abgabenhoheit_Endbericht.pdf

**EU-Kommission: Länderbericht Österreich 2020.** Link: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:52020SC0519&from=EN

**EZB: Household Finance and Consumption Survey** (2017). Link: https://www.ecb.europa.eu/pub/economic-research/research-networks/html/researcher_hfcn.en.html

**Finanzmarktstabilitätsgremium** (2018): Presseaussendung zur 17. Sitzung des Finanzmarktstabilitätsgremiums. Link: https://www.fmsg.at/publikationen/presseaussendungen/2018/17te-sitzunge.html

**Finanzministerium: Monatserfolg Dezember 2021 sowie COVID-19-Berichterstattung** Link: https://www.bmf.gv.at/themen/budget/das-budget/budget-2021.html)

**Finanzministerium: Information zur Grunderwerbsteuer.** Link: https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/immobilien-grundstuecke/grunderwerbsteuer.html

**Gebührengesetz 1957.** Link: https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003882

**Grundstückwertverordnung.** Link: https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassungwxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20009416

**Handelsblatt: Holzmann für zwei Zinserhöhungen 2022.** Link: https://www.handelsblatt.com/finanzen/geldpolitik/ezb-ratsmitglied-holzmann-fuer-zwei-zinserhoehungen-2022-villeroy-de-galhau-will-flexibel-bleiben/28095282.html

**HM Land Registry: Performance Report 2021.**
Link: https://www.gov.uk/government/publications/hm-land-registry-annual-report-and-accounts-2020-to-2021/performance-report

**Immobilienertragsteuer: Aktuelle Rechtslage.**
Link: https://www.oesterreich.gv.at/themen/steuern_und_finanzen/immobilienertragsteuer.html

**Institut der deutschen Wirtschaft: Gutachten – Wohneigentum in Deutschland** (2019).
Link: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2019/Gutachten_Wohneigentum_in_Deutschland.pdf

**Kurier: Nationalbank warnt vor Überhitzung bei Wohnbaukrediten** (2021): Link: https://kurier.at/wirtschaft/nationalbank-sorgt-sich-um-vergabe-von-wohnkrediten/401816818

**Land Information New Zealand: Annual Report 2021.**
Link: https://www.linz.govt.nz/about-us/publications/annual-report-p%C5%ABrongo-%C4%81-tau)

**Niederländisches Immobilienbewertungsportal.**
Link: https://www.wozwaardeloket.nl

**Niederländische Steuerbehörden – Regelung zur Grunderwerbsteuer.** Link: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/home/home

**NÖN-Interview mit Umweltökonom Gernot Wagner: Speckgürtel belasten Klima** (2021).
Link: https://bit.ly/3oGjsEg

**Notariatstarifgesetz.** Link: https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002267

**OECD: Economic Surveys: Austria 2021.**
Link: https://read.oecd-ilibrary.org/economics/oecd-economic-surveys-austria-2021_eaf9ec79-en#page20

**OeNB: Immobilien aktuell – Österreich: Die Immobilienmarktanalyse der OeNB Q4/2021.**
Link: https://www.oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/immobilien-aktuell.html

**OeNB: Sonderhefte – Einkommen, Konsum und Vermögen der Haushalte** (2022). Link: https://www.oenb.at/Publikationen/Statistik/Statistiken-Sonderhefte.html

**ORF-Burgenland: Mayer: Neue Raumplanung verfassungswidrig** (2020).
Link: https://burgenland.orf.at/stories/3072489/

**Parlamentarische Anfragebeantwortung 2288/AB** (2019): „Anzeichen einer Immobilienblase".
Link: https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVI/AB/AB_02288/imfname_730608.pdf

**Parlamentarische Anfragebeantwortung 193/AB** (2020): Einnahmen aus Gerichtsgebühren. Link: https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/AB/AB_00193/index.shtml

**Parlamentarische Anfragebeantwortung 8597/AB** (2021): Einnahmen aus Rechtsgeschäftsgebühren. Link: https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/J/J_08752/index.shtml

**Rechnungshofbericht: Reformprojekte im Rahmen des Finanzausgleichs** (2021). Link: https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/news/Rechnungshof_pruefte_Reformprojekte_zum_Finanzausgleich.html#

**Statistik Austria: Tabellenband Wohnen 2020.** Link: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnkosten/index.html

**Verfassungsgerichtshof: Presseaussendung: Derzeitige Gestaltung der Erbschaftssteuer verfassungswidrig** (2007). Link: https://www.vfgh.gv.at/downloads/verkuendung_erbschaftssteuer_presseinformation.pdf

**Verfassungsgerichtshof-Erkenntnis B298/10 zu Grundsteuer** (2010). Link: https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Vfgh/JFT_09898994_10B00298_00/JFT_09898994_10B00298_00.pdf

**Verwaltungsgerichtsurteil: Geschäftszahl 2000/16/0086.** Link: https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Vwgh/JWT_2000160086_20030430X00/JWT_2000160086_20030430X00.html

**Vurderingsstyrelsen: FAQs zur dänischen Immobilienbewertung.** Link: https://www.vurdst.dk

**Vurderingsstyrelsen: Presseaussendung zum Start der Immobilienbewertung** (2021). Link: https://www.vurdst.dk/nyheder/nu-er-de-foerste-ejendomsvurderinger-sendt-ud

**Wiener Zeitung: Energieteuerung ist Hauptthema im Parlament** (2022). Link: https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/politik/oesterreich/2141498-Energieteuerung-ist-Hauptthema-im-Parlament.html

**Zeitschrift für das öffentliche Haushaltswesen** (2022): Optionen einer Grundsteuerreform in Österreich. Link: https://www.kdz.eu/sites/default/files/2022-02/OEHW_JG62_DEZ_H3-4_01_Grundsteuerreform_Bauer_Mitterer.pdf

**Impressum:**
**NEOS Lab**
**Das offene Labor für neue Politik**
**Neubaugasse 64–66**
**1070 Wien**
**Österreich**