

JUNOS

LAND DER EIGENTÜMER:INNEN, ZUKUNFTSREICH

Beschlossen durch: XXI. Bundeskongress, Wien

Beschlossen am: 02. November 2019

Präambel

Wohnen stellt ein Grundbedürfnis des Menschen dar. Die eigenen vier Wände verschaffen Sicherheit, erleichtern es Personen eine Familie zu gründen und dienen oft als Vorsorge für das Alter. Wohneigentum ist somit ein Stück Freiheit und trägt zu einer liberalen, eigenverantwortlichen Bürgergesellschaft bei.

Ausgangslage

Die Finanzierung der eigenen vier Wände wird für Familien mit mittlerem oder geringerem Einkommen immer schwieriger. Das hat mehrere Gründe. Einerseits treibt das knappe Wohnangebot die Preise am Markt in die Höhe. Andererseits verteuern die staatlichen Nebenkosten bzw. Gebühren den privaten Erwerb einer eigenen Immobilie immens. Die derzeit vorherrschende Niedrigzinspolitik der EZB leistet ihr Übriges, indem sie Kapital in den Wohn- und Immobiliensektor leitet und dadurch Blasen erzeugt, die Wohneigentum für Normalbürger noch unerschwinglicher macht.^[1]

Mehr Angebot an Wohnraum schaffen

Genauso wie ausreichend zu essen zu haben, ist ein Dach über dem Kopf ein elementares Grundbedürfnis. Und genauso wie bei der Versorgung mit Nahrung, gilt auch bei der Versorgung mit Wohnraum trotz der fundamentalen Stellung in der Bedürfnispyramide, dass Preise und Mengen grundsätzlich von Angebot und Nachfrage bestimmt werden.

Seit einigen Jahren weisen alle wichtigen Nachfrageparameter für Wohnraum in Österreich steil nach oben. Durch Bevölkerungswachstum, eine höhere durchschnittliche Wohnnutzfläche pro Einwohner und höhere Haushaltseinkommen steigt die Nachfrage nach größerem, qualitativerem Wohnraum. Das Angebot kann jedoch insbesondere in Ballungsgebieten nicht mithalten.^[2]

Dieser demographische, finanzielle und anspruchsbedingte Preisdruck am Wohnungsmarkt wird durch überschießende staatliche Bürokratie noch verschärft.

Wir fordern daher:

1. Bauauflagen bereinigen und deregulieren

Insbesondere im geförderten Wohnbau haben die Normenflut und die entsprechend gestiegenen Errichtungskosten dazu geführt, dass dieser selbst für den Mittelstand kaum mehr leistbar ist. Alle Normen sollten dahingehend überprüft werden, ob damit sicherheitsrelevante oder sonstige Zwecke, zum Beispiel der baulichen Möglichkeit auf Barrierefreiheit, verfolgt werden. Sicherheitsrelevante Zwecke werden üblicherweise wesentlich effizienter durch ein adäquates Haftungsrecht als durch spezifische Ge- und Verbote erreicht. Daher ist für jede einzelne sicherheitsrelevante Richtlinie die Frage zu stellen, ob der angestrebte Zweck der Norm nicht auch durch gegebenenfalls zu modifizierende haftungsrechtliche Bestimmungen erreicht werden kann.

Alle anderen nicht-sicherheitsrelevanten Vorschriften sollten neu evaluiert werden und im Sinne eines deutlichen Bürokratieabbaus wesentlich vereinfacht werden.

2. Flächenwidmungen reformieren

In Österreich gibt es noch beträchtliche Baulandreserven, auf denen auch das prognostizierte Bevölkerungswachstum untergebracht werden kann. Diese großen Baulandreserven sind ein Indiz dafür, dass oftmals nicht im Sinne einer effizienten Bebauung, sondern aus fiskalischen Gesichtspunkten gewidmet wurde (erhoffte Erträge aus Kommunalsteuer, Grundsteuer, etc.) und deshalb heute teilweise falsche, nicht nachgefragte Flächen zur Verfügung stehen.

Ziel muss es daher sein, die Raumplanung und Widmungspraxis bedürfnisgerechter auszugestalten. Ein erster Schritt hierzu wäre, die Baulandlücken innerhalb bebauter Zonen zu schließen und dafür eine Widmungsabgabe zu erheben. Um die Zersiedelung einzudämmen, könnte auch seit längerem unbebautes Bauland in der Peripherie wieder in Grünland zurückgewidmet werden, wofür der Eigner allerdings aus der zu diesem Zweck gebundenen Widmungsabgabe entschädigt werden müsste. Weiters sollte grundsätzlich die Abhängigkeit der Gemeinden von der Flächenwidmung reduziert werden, indem ihnen größere Steuereinhebungskompetenzen, z.B. bei der Einkommensteuer, zugestanden werden.

Weiters sind Dachgeschossausbauten und Aufstockungen vorzunehmen und die dazu notwendigen Widmungen in Ballungszentrum daher dahingehend zu verändern, dass die erlaubte Bauhöhe steigt. Dies führt zu einer Erhöhung des verfügbaren Wohnraums in urbanen Zentren und wirkt sich damit nicht nur auf die Immobilienpreise, sondern auch auf den Flächenverbrauch positiv aus. So kann der zunehmende Druck auf Grünflächen trotz höherer Bautätigkeit und mehr Wohnraum zumindest gebremst werden.

3. Von subventioniertem Mieter zu eigenständigem Eigentümer

Bewohner von sozialen Wohnbauten sollen die Option erhalten, ihre derzeitigen Mietverträge in Mietkaufverträge umzuwandeln. Um die bis dahin geleisteten Mieten abzubilden ist den Käufern zusätzlich ein entsprechender Rabatt zu gewähren. Damit würden aus Mietern, die vom „Goodwill“ der Politik abhängig sind, freie Eigentümer. Die Erlöse aus den Verkäufen sollen in die Subjektförderung bedürftiger Mieter und der Schaffung neuen sozialen Wohnbaus fließen.

Weiters bleiben viele Menschen im sozialen Wohnbau hängen, da es günstiger ist, als ein Eigenheim zu kaufen. Diese Menschen werden von Steuergeldern subventioniert, obwohl sie diese Subvention möglicherweise nicht mehr notwendig hätten. Noch dazu sind sie in einem Abhängigkeitsverhältnis zum Staat gefangen. Deswegen fordern wir die Einführung eines Einkommensmonitorings, damit bei höherem Einkommen eine dementsprechend höhere Miete verlangt wird.

Staatliche Nebenkosten für das erste Eigenheim streichen

Die Grunderwerbsteuer ist eine Verkehrsteuer und erfasst sowohl den entgeltlichen als auch den unentgeltlichen Erwerb von inländischen Grundstücken. Grundsätzlich sind sowohl der Übergeber als auch der Übernehmer Steuerschuldner der Grunderwerbsteuer. Häufig wird jedoch vertraglich vereinbart, dass der Übernehmer die Grunderwerbsteuer zu tragen hat.^[3] Die Grunderwerbsteuer beträgt grundsätzlich 3,5 Prozent vom Kaufpreis.^[4] Sie ist eine zwischen Bund (4 %) und Gemeinden (96 %) geteilte Abgabe.

Grundbuchsgebühr: Für die Eintragung des Wohnungseigentumsrechts ins Grundbuch (Verbücherung) ist eine Gebühr von 1,1 Prozent des Kaufpreises zu entrichten. Wird das Kaufobjekt durch eine Hypothek belastet, fallen nochmals 1,2 Prozent vom Wert des Pfandrechts für dessen Eintragung an.^[3]

Wir fordern daher:

Die Abschaffung der staatlichen Nebenkosten (Grunderwerbssteuer, Eintragung ins Grundbuch, Begründung des Pfandrechts), wenn eine natürliche Person seine erste selbst genutzte Immobilie erwirbt und deren Wert 1 Mio. € nicht übersteigt (Begründung eines Wohnsitzes). Dieser Wert soll jährlich an die Inflation angeglichen werden.

Mit der Abschaffung der staatlichen Nebenkosten bei der ersten selbst genutzten Immobilie wird die Mitte unserer Gesellschaft und alle, die für ihr Alter vorsorgen wollen, entlastet. Gleichzeitig werden die Sozialkassen geschont – denn wer mietfrei wohnt, bleibt im Alter unabhängiger von Leistungen des Staates.

^[1] FOCUS Online | 06.04.2019 | [Mini-Zinsen vernichten Ihr Geld - doch das ist noch das kleinste Problem](#)

^[2] Agenda Austria | Jänner 2014 | [Teurer Wohnen](#)

^[3] [oesterreich.gv.at](#) | [Nebenkosten beim Wohnungs- und Grundstückskauf](#)

^[4] Rechtsinformationssystem des Bundes | [Bundesgesetz vom 2. Juli 1987 betreffend die Erhebung einer Grunderwerbsteuer \(Grunderwerbsteuergesetz 1987 – GrEStG 1987\)](#)