

## Presseinformation

31. Oktober 2022

### **LR Schleritzko: Forderungen des Landes sichern Wohntraum der Jungen**

#### **Steuerrechtsexperte Daniel Varro bestätigt den Weg des Landes Niederösterreich**

Der Bau des Eigenheims und die damit verbundene Thematik von leistbarem Eigentum spielen eine wesentliche Rolle für das Land Niederösterreich - für die Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher, die Wirtschaft genauso wie den Arbeitsmarkt. Niederösterreich hält aktuell bei einer Eigentumsquote von rund 70 Prozent und liegt damit im Bundesländer-Ranking auf Platz zwei. „Die Menschen in unserem Land wollen sich ihren Traum vom Eigenheim erfüllen. Dieser Weg zeichnet uns im Land aus und daran müssen wir festhalten“, erklärt Finanzlandesrat Ludwig Schleritzko.

Jährlich werden in Niederösterreich in Summe rund 5.900 Eigenheime geschaffen. Die aktuelle Situation rund um die allgemeine Teuerung und die seit kurzem geltende Richtlinie der Finanzmarkt-Aufsicht, die sogenannte Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen Verordnung (kurz: KIM), stellt gerade junge Menschen vor hohe Hürden. Unter anderem werden seit dem 1. August 2022 die Einbringung von 20 Prozent Eigenmittel vom Gesamtkostenaufwand für den Immobilienerwerb vorgeschrieben, die Kreditrate darf nicht mehr als 40 Prozent des Nettoeinkommens betragen – wobei steigende Gehälter nicht berücksichtigt werden, während die Laufzeit auf 35 Jahre begrenzt wurde.

Darin sieht auch der Steuerrechtsexperte Univ.-Prof. Daniel Varro – insbesondere in Kombination mit deutlich höheren Zinssätzen als vor ein paar Monaten – eine unverhältnismäßig hohe Hürde, wenn es darum geht, die Landsleute beim erstmaligen Erwerb von Eigentum bestmöglich zu unterstützen: „Aus wirtschaftlicher Sicht stellt die seit 1. August geltende Verordnung der Finanzmarktaufsicht sehr hohe Anforderungen an die Menschen. Der Traum vom Eigenheim rückt damit gerade für die Jungen in der Gesellschaft in weite Ferne. Obwohl ein Eigenheim die beste Absicherung gegen Altersarmut wäre. Hier gilt es gegenzusteuern, deshalb ist der Weg, den das Land Niederösterreich eingeschlagen hat, ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung. Wir dürfen den vielen hart arbeitenden Menschen keine Steine in den Weg setzen, um ihren

## Presseinformation

Wohnraum zu erfüllen.“

Österreich steht hinsichtlich der Schaffung von Eigentum bzw. dem Zugang Kredite zu erlangen in einem EU-weiten Ranking an viertletzter Stelle. „Wir müssen hier gemeinsam mit dem Bund an einer praxistauglicheren Regelung der Kreditvergabe arbeiten, um die Menschen in unserem Land zu unterstützen“, unterstreicht der Finanzlandesrat.

Forderungen des Landes Niederösterreich Die Finanzmarktaufsicht wird aufgefordert, die KIM-Richtlinie vom 1. August nochmalig auf Verhältnismäßigkeit zu prüfen. Die Bundesregierung hingegen soll die Wiedereinführung der Absetzbarkeit für Ausgaben zur Wohnraumschaffung vornehmen. Bis zum Jahresende 2020 konnten Ausgaben im Zusammenhang mit der Errichtung, Anschaffung bzw. Sanierung von Wohnraum als Sonderausgabe geltend gemacht werden. Und zwar in der Höhe von 2.920 Euro bzw. 5.840 Euro bei Alleinverdienerinnen und Alleinverdienern. Um die Schaffung eines ersten Eigenheims zu unterstützen, soll diese Regelung der steuerlichen Absetzbarkeit in adaptierter Form wiedereingeführt werden: Der absetzbare Betrag soll auf 4.550 Euro bzw. 9.100 Euro bei Alleinverdienerinnen und Alleinverdienern erhöht werden.

Beispielrechnung: Alleinverdienender Arbeiter mit 30.000 Euro Steuerbemessungsgrundlage Bei Annahme einer jährlichen Belastung für Wohnraumschaffung idHv. 12.000 Euro – das entspricht vereinfacht der jährlichen Annuität einer Darlehenssumme von 200.000 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren (mit 2% Fixverzinsung) Ergibt die absetzbare Sonderausgabe für erstmalige Wohnraumschaffung idHv. 9.100 Euro eine jährliche Steuerersparnis von knapp 3.000 Euro oder 246,26 Euro monatlich.

Zudem soll sich der Bund beim erstmaligen Erwerb eines Eigenheims nicht bereichern denn die Grundbucheintragungsgebühr ist eine ausschließliche Bundesabgabe. Bis zu einem Anschaffungspreis von 600.000 Euro sollen die Eintragungsgebühr für die Einverleibung im Grundbuch sowie die Gebühr für die Eintragung eines Pfandrechts als Besicherung der Fremdfinanzierung entfallen. Diese zusätzliche Verteuerung des Eigenheims bei Aufnahme von einem Kredit macht den Eigentumserwerb für junge Familien noch schwerer.

Beispielrechnung: Beispiel 1: Haus im Bezirk Gmünd Baujahr 1982, 800 m<sup>2</sup> Grund, 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche – Preis €165.000 Eintragung ins Grundbuch: €1.815 Eintragung Hypothek: €1.980 Gesamtbelastung durch Grundbucheintragungen:

## Presseinformation

€3.795

Beispiel 2: Reihenhaus im Bezirk Korneuburg Baujahr 2015, 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 20 m<sup>2</sup> Terrasse – Preis €420.000 Eintragung ins Grundbuch: €4.620 Eintragung Hypothek: €5.040 Gesamtbelastung durch Steuern und Abgaben: €9.660

Maßnahmen des Landes Die Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher werden beim erstmaligen Eigentumserwerb mit einer Haftungsübernahme beim Eigenmittel-Anteil mit 5% der Gesamtkosten unterstützt und damit der Eigenmittelanteil auf 15% reduziert. Die Haftung ist pro Förderfall mit 30.000 Euro gedeckelt. Zudem wird die Laufzeit der Landesdarlehen bei der Errichtung von Eigenheimen von 27,5 auf 34,5 Jahre ausgedehnt. Auch hier sieht der Steuerrechtsexperte klare Vorteile: „Einerseits wird der Zugang zu einem Kredit deutlich erleichtert, andererseits wird die monatliche Belastung deutlich gesenkt – das bedeutet für die Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher, aber natürlich auch für die Kreditgeber Sicherheit und Stabilität“, so Varro abschließend.

Weiter Informationen: Jan Teubl, Pressesprecher, 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, Haus 1, Mobil +43 676 812 12345, [jan.teubl@noel.gv.at](mailto:jan.teubl@noel.gv.at)



Steuerrechtsexperte Univ.-Prof. Daniel Varro und Finanzlandesrat Ludwig Schleritzko im Austausch.

© NLK Burchhart