



Kommentar

Peter Bußjäger

Leistbares Wohnen

Es gibt derzeit wohl kein neues Regierungsprogramm auf Bundes- oder Landesebene ohne das Kapitel „leistbares Wohnen“. Tatsächlich sind Grundstückspreise und Mietkosten in den letzten Jahren enorm gestiegen und be-

„Ein **anderes Ärgernis** sind die Belastungen für jene, die Grundeigentum erwerben wollen.“

lasten die Lebenssituation vieler Menschen stark.

Innovative Gesetzgebung

Die Politik lässt sich einiges einfallen: In Vorarlberg wurden das Grundverkehrs- und das Raumplanungsgesetz wesentlich verschärft. Eine Bebauungspflicht soll der Grundstückshortung, welche die Preise in die Höhe treibt, entgegenwirken. Gerade das so eigentumsfreundliche Vorarlberg hat, getrieben von den Sachzwängen, die strengsten Regelungen Österreichs. Eine brandneue Umfrage hat übrigens erbracht, dass die Bevölkerung gerade beim Thema leistbares Wohnen österreichweit in besonderem Maße auf die Lösungskompetenz der Landespolitik vertraut. Letztere tut also gut daran, initiativ zu werden.

Wie in anderen Bereichen stößt die Landespolitik allerdings ständig an die Grenzen, die ihr durch die Bundesgesetzgebung gezogen sind. Das klassische Beispiel ist das Mietrecht, das sinnvollerweise regionale Unterschiede zulassen sollte, bei dem jedoch ideologische Gründe eine Verländerung verhindern.

Ein anderes Ärgernis sind die Belastungen für jene, die Grundeigentum erwerben wollen. Der Staat kassiert 3,5% vom Wert einer Wohnung als sogenannte Grunderwerbssteuer, die in Wahrheit eine Vermögenssteuer ist. Welchen Grund gäbe es sonst, die Vermögensbildung von Menschen, die sich aus ihren versteuerten Ersparnissen eine Wohnung finanzieren und dafür zusätzlich über viele Jahre Kredite bezahlen müssen, mit einer Steuer zu belasten? Die Grunderwerbssteuer beträgt bei 200.000 Euro Kaufpreis 7.000 Euro. Dazu kommen 1,1% Eintragungsgebühr in das Grundbuch, also im konkreten Fall nochmals 2.200 Euro. Es gehen also mehr als 9000 Euro an Steuern und Gebühren allein an den Bund. Dabei ist der staatliche Aufwand für diese Leistung, selbst wenn man bedenkt, dass damit das elektronische Grundbuch finanziert wird, unverhältnismäßig niedrig.

Der durchschnittliche Darlehensnehmer zahlt also für seine eigene 200.000 Euro-Wohnung gut ein Jahr lang seinen Kredit nicht etwa an den Bauträger, sondern an den Staat und muss sich von der Bundespolitik dann auch noch anhören, dass man für günstigeres Wohnen sei. Die Länder haben darauf keinen Einfluss, es werden damit sogar die Bemühungen der Landesebene, Bauland mobil zu machen und die Grundstückspreise zu senken, unterlaufen.



PETER BUSSJÄGER

peter.bussjaeger@vn.at

Peter Bußjäger ist Direktor des Instituts für Föderalismus und Universitätsprofessor in Innsbruck.