

# zukunft. wohnbau

Das Magazin der  
ARGE Eigenheim

## Verteuerungs- verbot im Wohnbau

Mietkauf weiter attraktivieren \_\_\_\_\_ SEITE 4

## Wohnen in Tirol und Vorarlberg

fokus.tirol.vorarlberg \_\_\_\_\_ SEITE 10

## Neuerungen im WGG

\_\_\_\_\_ SEITE 20



# WGG Kränzchen

von Wolfgang Schwetz, MSc, BA, MRICS

## VERWALTUNG VON KOMMUNALWOHNUNGEN

Regelmäßig erwerben gemeinnützige Bauvereinigungen (kurz GBV) Kommunalwohnungsbestände zur Verwaltung. Hinsichtlich der Abbildung in die Geschäftskreisregelung gem. § 7 WGG besteht allerdings lediglich bedingte Klarheit.

Das zweigleisige Behördenverfahren kann divergierende Auffassungen offenbaren: Konnex Zusatzgeschäfte sind einem aufsichtsbehördlichen Bewilligungserfordernis unterworfen und dem Antragserfordernis an die Finanz auf Einschränkung der Steuerpflicht. Erfolgt der Ankauf (auch) zum Zweck einer umfassenden Sanierung gem. § 20a WGG, findet das Geschäft Deckung im steuerlich privilegierten Segment des Geschäftskreises. Sofern der Ankauf lediglich zur Verwaltung erfolgt, ist die Rechtslage komplexer: Mit Holoubek ist davon auszugehen, dass im Falle kommunaler Wohnungsbestände auch ein Ankauf zur bloßen Verwaltung grundsätzlich als steuerlich privilegiert anzusehen ist. Sofern es sich um Erwerbe von gem. § 7 Abs. 2 WGG privilegierten Eigentümern handelt:<sup>1</sup> GBV, Kommunen bzw. Unternehmen, die sich in deren Mehrheitseigentum befinden. Schuchter verweist zwar auf Holoubek, sieht selbst die Kategorisierung des Erwerbs aber als unklar an. Er führt jedoch an anderer Stelle aus, dass sämtliche sonstigen Erwerbe unter den Bereich der Ausnahme Geschäfte gem. § 7 Abs. 4 WGG fallen.<sup>2</sup>

Insgesamt wird intendiert, dass der privilegierte Erwerb allein zur Verwaltung im steuerbefreiten Segment des Geschäftskreises zu verorten sein wird.

<sup>1</sup>) Holoubek, Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (1994), 364.

<sup>2</sup>) Schuchter in Schwimann, Praxiskommentar zum ABGB samt Nebengesetzen (2001), § 7 WGG Rz 38



SCHWETZ  
STRATEGICS  
SMART IMMO

schwetz-strategics.at

## ceterum.censeo

### DIE MECHANISMEN DES MARKTES

Seit geraumer Zeit beklagen wir, dass Wohnen immer weniger leistbar ist, was vor allem bedeutet, dass leistbarer Wohnraum immer knapper wird. Hierfür gibt es natürlich Gründe, wie zB die Nichtvermietung, aber auch die Hortung günstigen Wohnraumes, vor allem in Objekten, für die der Vollenwendungsbereich des Mietrechtes gilt und die vor allem in Ballungsräumen liegen.

Für den Wohnungsbestand der GBV ist dies freilich nicht der Grund: GBV produzieren nicht mutwillig Wohnraumleerstand – sie erhalten ja ein kostendeckendes Entgelt. Allerdings bewirkt der leistbare Wohnungsmangel im Altbestand auch eine Verknappung, was wiederum einen verstärkten Leistungsdruck auf die GBV ausübt und damit die Mangelware leistbare Wohnung durch „Bau- und Grundpreisanheizung“ verteuert. Verstärkt wird dieser Effekt durch den überdurchschnittlichen Bevölkerungszuwachs und Mangelercheinungen, die durch Pandemie und Kriegsfolgen verursacht werden. Ursachen verlangen aber Lösungen, die je nach gesellschaftspolitischer Ausrichtung als solche angesehen werden. Da gemäß unserer Verfassungslage wohnrechtlich dirigistische Eingriffe, wie zB eine wirksame Leerstandabgabe für ungenutzten Wohnraum gesetzgeberisch in Bundeskompetenz fallen und hierfür vor allem die große Regierungspartei keine Umsetzungsbereitschaft zeigt, bleibt den Ländern nur eine Kompetenzverlagerung zu verlangen. Das wäre zum Beispiel denkbar, wenn das „Volkswohnungswesen“ – Art.XI BVG – um diesen Tatbestand verkürzt wird [zu beachten wäre aber, dass gerechtfertigte Leerstandgründe nicht „bestraft“ werden] – hier könnte man auch gleich die „Vertragsraumordnung“, die allseits unbestritten ist, mitnehmen, welche nachhaltig auf die Grundpreisbildung Einfluss nehmen könnte. Fehlentwicklungen sind aber grundsätzlich an der Wurzel zu bekämpfen: So könnten zum Beispiel langjährige (überwiegend ÖMB-) Vorschläge realisiert werden, die sich auch (teilweise) in Regierungsprogrammen finden:

- 1) Beseitigung des Mietadels: Die Preisdeckelung bei Wohnungseintritten hat mit Ausnahme der mj. Kinder und der Eheleute [Verpartnerte] zu entfallen.
- 2) In den Mietverträgen ist die Ermittlung des Richtwertmietzinses samt allen Zu- und Abschlägen darzustellen.
- 3) Die Neufestsetzung der Richtwerte ist in periodischen Abständen wieder einzuführen; weiters wäre zu überdenken, inwieweit das Lagezuschlagsverbot aufrecht zu erhalten ist und wie die Ermittlung der Lagezuschläge erfolgt.
- 4) Die vereinbarte Mietzinswertsicherung ist einheitlich für alle bestandsrechtlichen Verträge jährlich entsprechend dem VPI, nach einer Übergangsregelung anzupassen.
- 5) Alle Gemeindewohnungen sind hinsichtlich der Preisbildung ins WGG mit einer Übergangsregelung zu überführen.
- 6) Das Bodenbeschaffungsgesetz wäre zu evaluieren.

**Ceterum censeo ...** der leider verstorbene, von mir außerordentlich geschätzte langjährige ÖVP-Bautensprecher Otto Keimel hat immer wieder richtigerweise festgehalten, dass die Marktwirkung nie ausgeschlossen werden kann, weil ja sich dann sofort ein grauer Markt bildet [zur Erinnerung: verbotene Ablösen!!!]. **Cato mj. / 7.5.2022**