

# Baupaket: rasche Umsetzung dringend notwendig

Die Bundesregierung hat ein Baupaket zur Stabilisierung der Baukonjunktur und zur Sicherung von leistbarem Wohnen beschlossen. Die Bundesinnung Bau fordert eine rasche Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen. Diese werden im folgenden Beitrag näher erläutert.

TEXT: MAG. PAUL GROHMANN M.A., GESCHÄFTSSTELLE BAU

Mit dem Konjunkturpaket „Wohnraum und Bauoffensive“ der Bundesregierung sollen wichtige konjunkturelle Impulse gesetzt, leistbarer Wohnraum geschaffen und der Zugang zu Eigentum erleichtert werden. Die Maßnahmen des Baupakets lassen sich laut Ministerrats-Beschluss in vier grundlegende Themenbereiche untergliedern:

1. Die Baukonjunktur stützen und die Sanierungsquote erhöhen.
2. Die Schaffung von Eigentum erleichtern.
3. Mehr und leistbaren Wohnraum schaffen.
4. Die Qualität des vorhandenen Wohnraums verbessern.<sup>1</sup>

Insgesamt soll das Paket in den nächsten Jahren finanzielle Unterstützungen im Ausmaß von mehr als 2 Mrd. Euro umfassen. Folgende Schwerpunkte werden gesetzt:

## Ad 1: Unterstützung der Baukonjunktur

■ **Befristet erhöhte Abschreibung für Wohngebäude:** In den ersten drei Jahren nach Fertigstellung von Wohngebäuden kann der 3-fache Wert des gesetzlich vorgesehenen Abschreibungssatzes zur Anwendung kommen. Das heißt, bei Vermietungen (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) können für die ersten drei Jahre 4,5 % angesetzt werden. Die befristete Erhöhung ist für Neubauten mit Fertigstellung zwischen 1. Jänner 2024 und 31. Dezember 2026 möglich. Die Anwendbarkeit des erhöhten Abschreibungssatzes ist zudem an das Einhalten ökologischer Standards („Klimaaktiv Bronze-Standard“) gekoppelt.



Das Baupaket der Bundesregierung beinhaltet eine Vielzahl an Maßnahmen, die von den Bau-Sozialpartnern ursprünglich konzipiert und vorgeschlagen wurden. Nun ist eine rasche Umsetzung das Gebot der Stunde.

■ **Ökozuschlag für Wohngebäude:** Durch die Einführung des auf 2 Jahre befristeten „Ökozuschlags“ werden klimafreundliche Sanierungsmaßnahmen in vermieteten Wohnobjekten steuerlich attraktiviert. Davon umfasst sind u.a. Maßnahmen im Bereich der thermisch-energetischen Sanierung wie z.B. die Dämmung von Außenwänden. Der Ökozuschlag für die steuerliche Absetzbarkeit beträgt 15 %.

■ **Verlängerung der Amortisationsfristen in der Liebhaberei-Verordnung:** Aufgrund gestiegener Grundstückspreise, Bau- und Planungskosten sowie Fremdfinanzierungskosten haben sich die wirtschaftlichen Verhältnisse für Vermieter verändert. Unter Berücksichtigung der neuen Rahmenbedingungen werden die Zeiträume in der Liebhaberei-Verordnung um jeweils fünf Jahre verlängert. Die verlängerten Zeiträume sollen die nunmehr übliche Rentabilitätsdauer des Mitteleinsatzes

widerspiegeln und zusätzliche Anreize zur Schaffung von Wohnraum bieten.

## Ad 2: Schaffung von Wohnungseigentum erleichtern

■ **Abschaffung von Nebengebühren:** Zur Erleichterung des Eigentumserwerbs werden die Grundbucheintragungs- und die Pfandrechtseintragungsgebühr abgeschafft. Dies gilt für die Anschaffung eines Eigenheims mit Hauptwohnsitzbegründung für einen Betrag bis zu 500.000 Euro. Wird dieser Betrag überschritten, entfallen die Nebengebühren nur bis zu dieser Grenze. Ab einem Erwerb von 2 Mio. Euro aufwärts entfällt die Begünstigung zur Gänze. Die Gebührenbefreiung wird für nach dem 31. März 2024 abgeschlossene Rechtsgeschäfte gelten und ab Anfang Juli 2024 für zwei Jahre befristet – also bis 30. Juni 2026 – beantragbar sein. Nicht davon erfasst sind vererbte oder geschenkte Immobilien.

■ **Finanzielle Unterstützung des Bundes für niedrig verzinsten Förderdarlehen:** Durch eine Änderung des Finanzausgleichsgesetzes wird es den Ländern ermöglicht, zusätzliche Darlehen über die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) für Zwecke der Wohnbauförderung im Volumen von 500 Mio. € aufzunehmen. Dabei wird die effektive Zinsbelastung der Länder durch Zuschüsse des Bundes bis zum Jahr 2028 auf 1,5 % p.a. gesenkt. Die Länder haben dadurch die Möglichkeit, niedrig verzinsten Darlehen an Wohnungswerber im Ausmaß von jeweils maximal 200.000 Euro zu vergeben. Diese Mittel sind für Wohnbauförderungsdarlehen der Jahre 2024 und 2025 reserviert. Voraussetzung sind eine Förderlaufzeit von zumindest 25 Jahren und die Vorgabe, dass die Zinsstützung des Bundes bis 2028 in vollem Umfang (das heißt, mit einem Zinssatz von 1,5 %) dem Förderungswerber zugute kommt.

Die vergünstigten Finanzierungsbedingungen können auch dann zur Anwendung kommen, wenn ein Land nicht selbst Wohnbauförderungsdarlehen vergibt, sondern die Wohnungswerber durch Zinszuschüsse für Darlehen von Kreditinstituten unterstützt werden.

Die Gewährung der Zweckzuschüsse des Bundes an die Länder sind an die Bedingung geknüpft, dass die Darlehen vom Land zusätzlich zu der aus Landesmitteln finanzierten Wohnbauförderung verwendet werden.

## Ad 3: Mehr und leistbaren Wohnraum schaffen

Der Bund stellt den Ländern in den Jahren 2024 bis 2026 einen Zweckzuschuss in Höhe von insgesamt 1 Mrd. Euro zur Verfügung, wovon 780 Mio. Euro für die Neubauförderung und 220 Mio. für die Sanierungsförderung zweckgebunden sind. Damit sollen 10.000 neue Eigentumswohneinheiten im Neubau sowie 10.000 neue Mietwohneinheiten im Neubau geschaffen und rund 5.000 Wohneinheiten saniert werden. Durch diese Bau-Offensive sollen laut Bundesregierung Bauinvestitionen in Höhe von über 5 Mrd. Euro ausgelöst werden und dauerhaft mehr leistbarer Wohnraum entstehen.

Die zusätzlichen Mittel für die Sanierungsförderung (220 Mio.) sind als Kompensation für die im Zuge der Mietpreisbremse eingeführte Deckelung des sogenannten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (EVB) im Anwendungsbereich des WGG gedacht. Daher wird dieser Zweckzuschuss ausschließlich den gemeinnützigen Bauvereinigungen zur Verfügung stehen. Der für Neubauförderung vorgesehene Teil (780 Mio.) kann hingegen grundsätzlich nicht nur von gemeinnützigen sondern auch von gewerblichen Bauträgern in Anspruch genommen werden. Allerdings ist die Vergabe der Mittel auch bei den gewerblichen Bauträgern an die Bedingung geknüpft, dass auf Dauer der Förderung die antispekulative Maßnahme des § 15h WGG eingehalten werden muss.

Die zusätzlichen Bundesmittel werden nur dann an die Länder ausgezahlt, wenn diese nachweisen können, dass damit auch tatsächlich zusätzliche Wohnbauprojekte initiiert und gefördert werden. Als Maßstab für dieses Kriterium gilt die Anzahl der im Durchschnitt der Jahre 2022 und 2023 zugesicherten Wohnungen.

## Ad 4: Qualität des vorhandenen Wohnraums verbessern

■ **Einführung eines Handwerkerbonus PLUS:** Zur Unterstützung von Renovierungs-, Erhaltungs-, und Modernisierungsmaßnahmen legt die Bundesregierung einen neuen Handwerkerbonus auf. Dabei werden erbrachte Arbeitsleistungen - u.a. zur Wohnraumschaffung - bis zu 10.000 Euro mit einem Fördersatz von 20 %, daher mit einem Höchstsatz von 2.000 Euro, gefördert. Der Handwerkerbonus gilt rückwirkend mit 1. März 2024, Anträge können ab Juli gestellt werden.

■ **Sonderprogramm aus dem Energieeffizienztopf des Umweltförderungsgesetzes:** Aus den Mitteln für Energieeffizienz des Umweltförderungsgesetzes sollen für die Jahre 2024 und 2025 jeweils 120 Mio. Euro für die thermisch-energetische Sanierung von Miet-Wohngebäuden nach dem Kostendeckungsprinzip zur Verfügung gestellt werden. Dadurch sollen Mieter verstärkt in den Genuss der Vorteile einer thermisch-energetischen Sanierung kommen.

## Vorschläge der Bau-Sozialpartner

Aus Sicht der Bundesinnung Bau ist das Baupaket der Bundesregierung grundsätzlich zu begrüßen. Es wird damit den Vorschlägen, welche die Bauwirtschaft im Vorfeld unterbreitet hat, Rechnung getragen.

Die Bundesinnung Bau erwartet sich, dass es sich bei den neuen Eigentumswohneinheiten bzw. Mietwohneinheiten auch tatsächlich um zusätzliche Projekte handelt, welche noch nicht in Ausführung oder bereits fertiggestellt sind.

Positiv ist grundsätzlich auch die Möglichkeit für die Bundesländer, zinsbegünstigte Wohnbaudarlehen von bis zu 200.000 Euro Kreditsumme zur Verfügung zu stellen. Mit einem Zinsdeckel von maximal 1,5% wird ein Teil des Finanzierungsrisikos zumindest für die nächsten Jahre geschultert. Dies wird im Bereich des Einfamilienhausbaus eine gewisse Entlastung bei den Finanzierungskosten bringen, darf aber nicht darüber hinweg täuschen, dass die begünstigte Verzinsung nur bis 2028 gesichert und für den größten Teil der Darlehenslaufzeit dem freien Ermessen der jeweiligen Länder überlassen ist. Hier hätte sich die Bundesinnung Bau angesichts der Tatsache, dass gerade in diesem Bereich der größte Nachfrageausfall zu verzeichnen ist, eine ambitioniertere Lösung in Form von signifikanten Direktzuschüssen erwartet.

## Bundesinnung Bau fordert rasche Umsetzung

Nun ist es von essenzieller Bedeutung, dass die beschlossenen Maßnahmen rasch in die Umsetzung kommen. Derzeit ist leider zu beobachten, dass viele potenzielle Bauherren ihre Investitionspläne aufschieben, um in den Genuss der in Aussicht gestellten finanziellen Entlastungen zu kommen. Jeder Tag Verzögerung bedeutet eine zusätzliche Nachfragerücke, die es zu verhindern gilt. Mit anderen Worten: Der Zeitraum zwischen dem Beschluss der Maßnahmen und der konkreten Umsetzung muss so kurz wie möglich gehalten werden oder rückwirkend ab Beschlussfassung gelten, damit die wenigen Wohnbauprojekte, die sich aktuell in der Pipeline befinden, nicht auch noch ins Stocken geraten. ■

<sup>1</sup> Quelle: Bundeskanzleramt