

FAG-Zukunftsfonds und Wohnbaupaket des Bundes 2024

1 ZUKUNFTSFONDS IM RAHMEN DES FINANZAUSGLEICHS 2024

Die Wohnbauförderung spielte in allen Finanzausgleichen seit ihrer Verlängerung 1989 eine wesentliche Rolle (s. Amann, 2023). Im Laufe der Zeit wanderten aber immer mehr Kompetenzen vom Bund zu den Ländern, zuletzt 2017 die Einhebung und Tarifgestaltung des Wohnbauförderungsbeitrags. Die Verhandlungen zum Finanzausgleich 2024 wurden von interessenpolitischen Forderungen für eine Aufstockung der Wohnbauförderung und eine Zweckbindung von Rückflüssen und Wohnbauförderungsbeitrag begleitet.

Berücksichtigt wurden Wohnbauthemen schließlich in den Regelungen zum sog. „Zukunftsfonds“ (§ 23 Abs. 4 Z. 2 FAG 2024), der zusätzliche Bundesmittel für die Länder vorsieht. Demnach sind 27,25% der Mittel, das sind 2024 € 300 Mio., an die Erreichung folgender Ziele gebunden:

- Zurverfügungstellung bzw. Erhalt von mehr leistbarem Wohnbau;
- Mehr (insbesondere thermische) Sanierungen des Bestandes und Nachverdichtung;
- Bodenschonende Baulandnutzung;
- Renovierungsquote der öffentlichen Gebäude in Höhe von 3 % bis 2028;
- Wahlweise Erreichung folgender Ziele:
 - Erreichung von Sanierungsausgaben im Ausmaß von 30% des durchschnittlichen Wohnbauförderungsbeitrags 2018-2022 und jährliche Erhöhung um mindestens 2 Prozentpunkte;
 - Schwerpunktverlagerung auf bodenschonende Wohnraumschaffung: Im Durchschnitt 2024-2028 sollen mehr geförderte Wohnungen durch Sanierung, Zubau, Einbau und Aufstockung, Abbruch-Neubau-Sanierungen, Verdichtungssanierungen, Baulückenschlüssen in Siedlungsschwerpunkten, Neubauten auf Flächen mit ÖV-Gütekategorie A, B und C sowie Neuerrichtungen auf bereits versiegelten Flächen entstehen als durch Neuerrichtungen auf bislang nicht versiegelten Flächen neu.

2 WOHNBAUPAKET 2024

Die Bundesregierung hat im Februar 2024 ein Konjunkturpaket für den Wohnbau präsentiert, das am 20.3.2024 mit umfassenden Abänderungsanträgen großteils beschlossen wurde. Das Gesamtvolumen wird auf > € 2,5 Mrd. geschätzt (Parlamentsdirektion, 2024). Die für die Bauprodukteindustrie besonderes relevanten Maßnahmen sind nachfolgend im Detail ausgeführt.

€ 1 MRD. ZWECKZUSCHÜSSE AN DIE LÄNDER FÜR GROßVOLUMIGEN NEUBAU

Jeweils € 390 Mio. sollen für je 10.000 Eigentums- (inkl. Miete mit Kaufoption) und Mietwohnungen verwendet werden, die verbleibenden € 220 Mio. für die umfassende Sanierung von 5.000 GBV -Wohneinheiten. Voraussetzung für die Neubauförderung sind verdichtete Bauweisen und eine Mindestausstattung mit PV. Die Maßnahme wird im Rahmen einer Änderung des Finanzausgleichsgesetzes 2024 umgesetzt. Es sollen Investitionen von ca. 5 Mrd. ausgelöst und 40.000 Arbeitsplätze gesichert werden.

Die Neubauförderung kommt – in Abhängigkeit von den Förderungsmodellen der Länder – gleichermaßen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern zugute. In den meisten Bundesländern spielen gewerbliche Bauträger eine große Rolle beim geförderten Eigentum, in einigen, z.B. Wien oder Salzburg, auch bei geförderter Miete. Bei gewerblichen Förderungswerbern unterliegen Mieten und Verkaufspreise auf Förderungsdauer bzw. für mindestens 25 Jahre dem WGG-Kostendeckungsprinzip. Auch sind in jedem Fall spekulative Gewinne unterbunden, indem Weiterverkauf und Vermietung der geförderten Wohnungen auf Dauer von 15 Jahre reguliert sind (Gewinnabschöpfung bzw. Richtwert ohne Zuschläge gem. § 15h WGG).

Die Mittel sollen zu einem Viertel bereits 2024 abgerufen werden, eine weitere Hälfte 2025 und der Rest 2026. Die Aufteilung der Neubauförderung auf die Länder erfolgt nach deren Bevölkerungszahl (Hauptwohnsitze), die der Sanierungsförderung nach einem Schlüssel gem. vorhandener GBV-Mietwohnungsbestände.

Die Wahl der Förderinstrumente ist den Ländern überlassen. Dies bewirkt unterschiedliche Rückflüsse an den Bund. Die Ausgestaltung der Maßnahme favorisiert Zuschussförderungen gegenüber Darlehen oder Annuitätenzuschüsse. Es ist damit zu rechnen, dass die Länder ihre Förderungsmodelle entsprechend anpassen werden.

Für die über Zweckzuschüsse bereitgestellten Bundesmittel (Wohnraum-Bau-Offensive, Zinsunterstützungen) müssen die Länder die Additionalität bei der Antragstellung und in jährlichen Berichten nachweisen. Als Referenz gelten die durchschnittlichen Förderungszusicherungen 2022/2023. Es besteht Berichtspflicht (Parlamentsdirektion, 2024).

Klärungsbedarf:

- Die geplante Abrufung von 25% der Zweckzuschüsse im heurigen Jahr ist sehr anspruchsvoll. Es ist einerseits Dringlichkeit bei der länderweisen Umsetzung einzufordern. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass allenfalls nicht abgerufene Mittel im kommenden Jahr zusätzlich zur Verfügung stehen.
- Alle Länder sind aufgefordert, neben den gemeinnützigen auch die gewerblichen Bauträger in die Förderungsmodelle einzubeziehen.

ZINSENSTÜTZUNG FÖRDERDARLEHEN ZUR WOHNRAUMSCHAFFUNG

Die Länder können zusätzliche Wohnbaudarlehen über die Bundesfinanzierungsagentur zu einem Zinssatz von 1,5% p.a. aufnehmen und sie bis zu einem Volumen von jeweils € 200.000 an Förderwerber weitergeben. Die Zinsdifferenz wird vom Bund beglichen, vorderhand allerdings nur bis 2028. Der geschätzte Förderaufwand beläuft sich auf nur ca. € 35 Mio. Die Länder können aus eigenen Mitteln diese Darlehen weitervergünstigen. Mindestlaufzeit sind 25 Jahre.

Für die Maßnahme ist vorderhand ein Darlehensvolumen von € 500 Mio. angesetzt. Die Aufteilung auf die Länder folgt der Bevölkerungszahl. Auch bei dieser Förderung gelten Antispekulationsregeln für Weiterverkauf oder Vermietung gem. § 15h WGG.

Klärungsbedarf:

- Die Zinsunterstützung ist vorderhand auf die Dauer des bestehenden Finanzausgleichs beschränkt. Das könnte bei Förderwerbern nach 2028 zu einem bösen Erwachen und einem politisch nachteiligen Effekt führen. Die Zinsbildung ist auf Laufzeit der Darlehen im Voraus zu klären.
- Bei Vollausschöpfung des Rahmens sind lediglich 2.500 Kreditvergaben möglich. In den kleinen Bundesländern sind das insgesamt nur um die 100. Das scheint zu wenig, gerade angesichts des vergleichsweise geringen Förderaufwands. Eine deutliche Ausweitung wird angeregt.
- Es sollte klargestellt werden, dass diese Förderung auch für den Ankauf und die umfassende Sanierung von Bestandsbauten abgerufen werden kann.
- Es sollte klargestellt werden, dass die Förderung auch für den Eigenmittelanteil bei Bezug von GBV-Miet- bzw. Kaufoptionswohnungen in Anspruch genommen werden kann.

BEFRISTET ERHÖHTE AfA FÜR WOHNUNGSNEUBAUTEN

Für zwischen 2024 und 2026 fertiggestellte Bauten gilt für jeweils drei Jahre eine Verdreifachung der AfA (Absetzung für Abnutzung, § 124b EStG 1988, BGBl.Nr. 400/1988), für Wohnbauten also typischer Weise 4,5% p.a. Voraussetzung dafür ist die Erreichung von „Gebäudestandard Bronze“ gem. OIB-Richtlinie 6, basierend auf den „klimaaktiv Kriterienkatalog“.

2.1 SANIERUNGSBONUS („ÖKO-ZUSCHLAG“ FÜR WOHNGEBÄUDE)

Für thermisch-energetische Sanierungen von Wohnbauten oder die Dekarbonisierung des Heizungssystems kann ein Zuschlag auf die Betriebsausgaben bzw. als Werbungskosten von 15% in Ansatz gebracht werden (§ 124b EStG 1988). Doppelförderungen sind ausgeschlossen. Die Förderung ist auf 2024/2025 befristet.

Grundsätzlich ist auch in der Sanierung Herstellungsaufwand auf Restnutzungsdauer abzusetzen. Schon bisher gab es beschleunigte Abschreibungsmöglichkeiten, z.B. für Sanierungen unter Inanspruchnahme von Länderförderungen. Diese Regelung wird nun auch auf Maßnahmen mit Bundesförderung ausgeweitet.

Ein Sonderprogramm des Energieeffizienztopfes des Umweltförderungsgesetzes für GBV-Mietwohnungen über je € 120 Mio. für 2024 und 2025 ist ohne gesetzliche Anpassung umsetzbar.

Klärungsbedarf:

- Die zusätzlichen Förderungen für thermisch-energetische Sanierungen werden begrüßt. Die Komplexität bei der Inanspruchnahme von Sanierungsförderungen war schon bisher groß und steigt weiter. Es wird dringend empfohlen, Angebote der Förderungsbegleitung auszubauen.

ABSCHAFFUNG GEBÜHREN GRUNDBUCHSEINTRAGUNG UND PFANDRECHTSEINTRAGUNG FÜR EIGENTUM

Die Grundbucheintragungsgebühr (1,1% des Kaufpreises gem. Gerichtsgebührengesetz, BGBl. Nr. 501/1984) und die Pfandrechtsgebühr (1,2% der besicherten Hypothek) entfallen bei der Anschaffung von Wohnimmobilien zur Eigennutzung (Eigenheime und Eigentumswohnungen) bis zu einer Bemessungsgrundlage von € 500.000. Der Gebührenentfall kommt nur bei Kaufpreisen bis € 2 Mio. zur Anwendung. Die max. Entlastung beträgt € 11.500 pro Haushalt. Auch diese Maßnahme ist auf zwei Jahre bis Mitte 2026 befristet.

AUFSTOCKUNG WOHNschirm

Mit dem Initiativantrag 3946/A wurde eine Aufstockung des erfolgreichen Subjektförderungs Instruments „Wohnschirm“ um € 60 Mio. beschlossen.

"HANDWERKERBONUS PLUS"

Förderbar sind jegliche Sanierungsmaßnahmen in Wohnbauten jeglicher Rechtsform, beschränkt auf Arbeitskosten, im Ausmaß von 20% der Kosten von bis zu € 10.000 netto pro Förderungswerber, Wohneinheit und Kalenderjahr. Es ist ein Fördervolumen von max. € 300 Mio. vorgesehen. Ein Initiativantrag (3988/A) wurde am Tag nach der Beschlussfassung der anderen Teile des Wohnbaupakets eingebracht.

Anderweitig geförderte Maßnahmen und auch eine Koppelung mit dem Sanierungsbonus sind ausgeschlossen. Die Leistungen müssen von befugten Unternehmen mit Sitz in Österreich erbracht werden. Die Förderung gilt für Maßnahmen, die ab März 2024 begonnen und Ende 2025 abgeschlossen werden.

VERLÄNGERUNG DER „LIEBHABEREI“-REGELUNG AUF 25 JAHRE

Mit der Verlängerung des „absehbaren Zeitraums“ bei steuerlicher Anerkennung von Vermietungen soll erreicht werden, dass auch aufwendigere thermisch-energetische Sanierungen in mietregulierten Beständen mit verringertem Risiko für die Eigentümer umsetzbar sind. Eine diesbezügliche Novellierung der Liebhabereiverordnung ist wahrscheinlich. Details stehen aber noch nicht fest (Parlamentsdirektion, 2024).

KOMPETENZÄNDERUNG FÜR WOHNRAUMMOBILISIERUNG (LEERSTANDSABGABEN)

Die Lenkung des Wohnungsmarkts mittels Abgaben ist bisher verfassungsrechtlich Bundessache. In Länder- bzw. Gemeindekompetenz sind nur Abgaben, die betragsmäßig in einem Verhältnis zu den durch den Leerstand ausgelösten Aufwendungen der Gemeinden stehen. Die Größenordnung liegt typischer Weise bei unter 1,- €/m² Nutzfläche pro Monat. Dies wird häufig als zu gering aufgefasst, um marktmäßige

Lenkungseffekte auszulösen. Mehrere Bundesländer wurden 2022 hinsichtlich Leerstandsabgaben aktiv. Entsprechende gesetzliche Grundlagen wurden in der Steiermark, Tirol und Salzburg geschaffen.

Mittels einer Änderung des Art. 11 Abs. 1 Z 3 Bundesverfassungsgesetz zum „Volkswohnungswesen“ sollen „öffentliche Abgaben zum Zweck der Vermeidung der Nicht- oder Mindernutzung“ in die Kompetenz der Länder überführt werden. Die Willensbildung im Nationalrat ist noch nicht abgeschlossen (Parlamentsdirektion, 2024).