

Ö. NACHRICHTEN  
10.11.12.2011



Johann Hingsamer



Max Hiegelsberger



Gétraud Jahn



Markus Achatz

**RUNDER TISCH: Neue Gemeinde-Abgabe, Gefahr steigender Baugrundpreise**

# Gewinne aus Umwidmungen: Wie eine Steuerlücke gefüllt werden kann

VON ALEXANDER ZENS

LINZ. 2,7 Milliarden Euro steuerfreier Gewinn entsteht laut einer Studie jährlich, weil Grundstücke von Agrar- auf Bauland umgewidmet werden. Auf der Suche nach Steuereinnahmen wird der politische Ruf nach einer Abgabe auf solche Gewinne lauter.

Sogar der Bundesobmann des Bauernbundes, Jakob Auer (ÖVP), hat gesagt, dass man mit ihm darüber reden könne. Obwohl es vor allem Landwirte treffen würde, die Grundstücke außerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist umwidmen oder verkaufen. Der Chef des oberösterreichischen Bauernbundes, Landesrat Max Hiegelsberger (ÖVP), sieht das anders. Er sagte beim Runden Tisch der ÖÖNachrichten, dass „wir uns gegen neue Steuern wehren“. Auf einem Grundstück werde über Generationen geerntet. Wenn es verkauft werde, gehe der Ertrag auf Dauer verloren. Eine Steuer komme hier nicht in Frage.

SPO-Landesklubobfrau Gétraud Jahn kann das Argument der Umwidmungsgewinne als Finanzreserve für die Bauern nicht nachvollziehen. Diese hätten schon steuerliche Begünstigungen. „Es ist ungerecht, nur wegen einer Umwidmung plötzlich einen steuerfreien Gewinn von dem 15- bis 20-fachen des bisherigen Werts des Grundstückes zu machen“, sagte Jahn. So eine Steuer schädige auch den Standort nicht. „International sind die Abgaben auf Grund und Boden sowie Vermögen ungleich höher.“

## Aufschließung voll abgelten

Nicht grundsätzlich gegen die Abgabe ist Oberösterreichs Gemeindebundpräsident Johann Hingsamer (ÖVP): „Man muss das im Zusammenhang mit anderen Einnahmequellen sehen.“ Er verwies auf die Aufschließungsbeiträge, die die Gemeinde für Kanal, Wasser und Straße kassiert, und die Infrastrukturabgabe. Letztere heben 100 Gemeinden auf privatrechtlicher Basis ein. Die Novelle der Raumordnung soll es allen Kommunen erleichtern, bis zu 100 Prozent der Aufschließungskosten verlangen zu können. Die derzeitigen Beiträge machen rund ein Fünftel aus.

Er gebe der Infrastrukturabgabe den Vorzug, sagte Hingsamer. Vor allem, weil sie voll den Gemeinden zufließe, denen es finanziell nicht gut gehe. Bei einer Umwidmungsabgabe „traue ich dem Bund zu, dass er die Einnahmen in den allgemeinen Steuertopf fließen lässt“, sagte Hingsamer.

Hiegelsberger und der Gemeindebundchef warnen davor, die Baugrundpreise mit zu vielen neuen Abgaben über Gebühr an-

zuheizen. „Es muss uns gelingen, Baugrund zum ortsüblichen Preis zur Verfügung zu stellen“, sagte der Landesrat. Eine Umwidmungsabgabe gehe auf jeden Fall zu Lasten der Käufer.

## Probleme auf dem Land

Hingsamer sagte auch, man dürfe nicht riskieren, dass niemand mehr bereit sei, Bauland zur Verfügung zu stellen. Oft müssten Grundeigentümer ohnehin Flächen für die Erschließung gratis zur Verfügung stellen. Bei einem Baugrundpreis von 300 Euro sei es kein Problem, 30 Euro aufzuschlagen, sehr wohl aber bei einem Preis von 35 Euro. Hiegelsberger verwies auf große Unterschiede zwischen dem Linzer Raum und ländlichen Gebieten, die mit Abwanderung kämpfen.

Der Linzer Steuerrechts-Professor Achatz sagte zwar auch, dass es keine Überbelastung geben sollte. Jedoch betonte er: „Der Gesetzgeber hat die Lücke bei Kapitalvermögen bereits geschlossen (Wertpapier-Abgabe, Anm.).“ Wenn man das System konsequent weiterentwickle, müsse bei Liegenschaften zumindest über die Spekulationsfrist und eine Besteuerung von Veräußerungsgewinnen nachgedacht werden.

Laut Achatz bleibe abzuwarten, ob der Bund diese Gewinne bei der Einkommensteuer berücksichtigen und die Spekulationsfrist ändern wird. Erst dann sollte darüber entschieden werden, ob man eine Umwidmungsabgabe einführt, die mehr Verwaltungsaufwand verursachen würde. Eine offene Frage bei letzterer wäre auch, wann sie bezahlt werden soll: bei der Umwidmung oder beim Verkauf. „Es ist ein großes Problem, wenn jemand belastet werden soll, obwohl er die Liquidität gar nicht hat“, sagte Achatz.

Jahn möchte, dass sowohl die Spekulationsfrist verlängert oder aufgehoben als auch eine Umwidmungsabgabe eingeführt wird. Es solle aber zu keiner mehrfachen Belastung kommen, sondern Anrechnungen geben. „Das ist eine Frage der Ausgestaltung“, sagte sie.

„Wir wehren uns gegen neue Steuern. Es muss uns gelingen, vor allem in den ländlichen Regionen Baugrund zum ortsüblichen Preis zur Verfügung zu stellen. Eine Umwidmungsabgabe würde zu Lasten des Käufers gehen.“

**MAX HIEGELSBERGER**  
Agrar- und Gemeindeflandesrat,  
Oberösterreichischer  
Bauernbundchef

„Es ist ungerecht, wenn jemand wegen einer Umwidmung plötzlich einen steuerfreien Gewinn von dem 15- bis 20-fachen des bisherigen Wertes des Grundstückes macht.“

**GERTRAUD JAHN**  
Klubobfrau der SPO  
Oberösterreich

„Ich traue dem Bund zu, dass er die Einnahmen aus einer allfälligen Umwidmungsabgabe in den Steuertopf fließen lassen würde. Die Mittel müssten aber an die Gemeinden gehen. Ich bevorzuge die Infrastrukturabgabe.“

**JOHANN HINGSAMER**  
Präsident des oberösterreichischen  
Gemeindebundes,  
Landtagsabgeordneter,  
Bürgermeister von Eggerding

„Der Gesetzgeber hat die Steuerlücke bei Kapitalvermögen bereits geschlossen. Wenn man das System konsequent weiterentwickelt, müsste bei Liegenschaften zumindest über die Spekulationsfrist und damit auch über eine Besteuerung von Veräußerungsgewinnen nachgedacht werden.“

**MARKUS ACHATZ**  
Universitätsprofessor und  
Steuerrechtsexperte an der  
Kepler-Universität Linz



Die Teilnehmer diskutierten beim Runden Tisch der ÖÖNachrichten.