

GAW

Gesellschaft für Angewandte
Wirtschaftsforschung

Errichtung von Wohnraum: Steuern und Abgaben als Kostentreiber?

Eine Analyse für das Bundesland Tirol

29. September 2016

Errichtung von Wohnraum: Steuern und Abgaben als Kostentreiber?

Eine Studie im Auftrag der Wirtschaftskammer Tirol, Geschäftsstelle Bau

Studienautoren:

Dr. Stefan D. Haigner

Mag. Stefan Jenewein

Unter der wissenschaftlichen Leitung von:

Univ.-Prof. Dr. Dr. h. c. mult. Friedrich Schneider, Johannes Kepler Universität Linz

Inhaltsverzeichnis

1	Motivation	9
2	Angemessene Baukosten laut WBF-Richtlinie	13
3	Modellrechnungen.....	19
3.1	Beispiel: Wohnung in Mehrfamilienhaus.....	21
3.1.1	<i>Grundstücks- und Errichtungskosten.....</i>	<i>21</i>
3.1.2	<i>Von den Errichtungskosten zum Kaufpreis.....</i>	<i>22</i>
3.2	Beispiel: Wohnung in Doppelhaus	27
3.2.1	<i>Grundstücks- und Errichtungskosten.....</i>	<i>28</i>
3.2.2	<i>Von den Errichtungskosten zum Kaufpreis.....</i>	<i>28</i>
3.3	Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	32
4	Quellen	35

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 2-1:	Angemessene Baukosten in Tirol laut WBF-Richtlinie.....	15
Tabelle 3-1:	Beispiel Mehrfamilienhaus: Errichtungs- und Grundstückskosten	22
Tabelle 3-2:	Mehrfamilienhaus: Kaufpreis einer Wohnung	23
Tabelle 3-3:	Von 100 Euro an Errichtungskosten zu den Einkommen	24
Tabelle 3-4:	Mehrfamilienhaus: Anteil der Steuern und Abgaben am Kaufpreis	25
Tabelle 3-5:	Mehrfamilienhaus: Sensitivitätsberechnungen für Kaufpreis einer Wohnung	26
Tabelle 3-6:	Beispiel Doppelhaus: Errichtungs- und Grundstückskosten	28
Tabelle 3-7:	Doppelhaus: Kaufpreis einer Wohnung	29
Tabelle 3-8:	Doppelhaus: Anteil der Steuern und Abgaben am Kaufpreis	29
Tabelle 3-9:	Doppelhaus: Sensitivitätsberechnungen für Kaufpreis einer Wohnung	30

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 3-1:	Mehrfamilienhaus: Zusammensetzung des Kaufpreises einer Wohnung	27
Abbildung 3-2:	Doppelhaus: Zusammensetzung des Kaufpreises einer Wohnung	31

Errichtung von Wohnraum: Steuern und Abgaben als Kostentreiber?

Motivation

1. Motivation

Wohnen, egal ob in Miete oder in den eigenen vier Wänden, zählt wohl zu den zentralen Grundbedürfnissen der Menschen. Daher verwundert es auch nicht, dass der Aufschrei jedes Mal groß ist, wenn Entwicklungen der Erfüllung dieses Grundbedürfnisses zuwiderlaufen. Oder den Weg dahin zumindest erheblich erschweren. Und die Entwicklung der Kosten, und damit der Preise, ist jedenfalls eine dieser Entwicklungen.

Denn egal ob die Entwicklung der Errichtung- oder der Anschaffungskosten, oder die Entwicklung der Miet- und Betriebskosten betrachtet wird, die Entwicklung scheint seit geraumer Zeit nur eine Richtung zu kennen, nämlich nach oben. Und ein Ende dieses Trends ist in vielen Regionen nicht in Sicht. Ganz im Gegenteil. Beinahe täglich scheint es Meldungen zu neuen Preisrekorden am Wohnungsmarkt zu geben. Entwicklungen, die nicht nur in Tirol zu beobachten sind, sondern auch im übrigen Bundesgebiet und im benachbarten Ausland¹.

Die Diskussionen über diese Entwicklung finden dabei auf allen Ebenen statt. Allerorten, vom Stammtisch angefangen über die Politik bis hin zu Wohnbau-Experten und Wissenschaftlerinnen, wird Ursachenforschung betrieben und auch nach Ansatzpunkten zum Gegensteuern gesucht.² Die Ursachen sind dabei so mannigfaltig wie die Lösungen. Für die einen ist die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank Mitverursacher. Für die anderen die steigende Nachfrage nach Immobilien als attraktive Veranlagungsmöglichkeiten, als sogenanntes Betongold. Für wieder andere sind die Aufhebung der Zweckbindung der Wohnbauförderung, die stetig steigende Anzahl an Normen und Bauvorschriften, der Zuzug breiter Bevölkerungsschichten in die Ballungsräume, die stetig steigenden Ansprüche der Nachfrager oder das Mietrechtsgesetz selbst Kostentreiber.

Meist nur am Rande wird in den Diskussionen hingegen thematisiert, dass ein nicht unerheblicher Teil der Kosten Steuern und Abgaben sind. Beide schlagen sich damit via höheren Errichtungskosten naturgemäß auch in höheren Kauf- und Mietpreisen nieder. Ein Aspekt, der in der Diskussion aber keinesfalls außer Acht gelassen werden sollte, so Steuern und Abgaben einen spürbaren Anteil an den Gesamtkosten haben sollten. Zum einen, da nur so ein Gesamtbild gezeichnet werden kann. Zum anderen aber auch, weil so die Diskussion vielleicht auch in eine andere Richtung gelenkt werden kann.

Vor diesem Hintergrund geht die vorliegende Arbeit daher nicht nur der Frage nach, wie sich der Kaufpreis einer durchschnittlichen Wohnung zusammensetzt, sondern fokussiert darüber hinaus vor allem auf die Frage, welchen Anteil Steuern und Abgaben am Kaufpreis einer Wohnung aufweisen.

Die vorliegende Arbeit ist wie folgt aufgebaut. In Abschnitt 2 werden die nach der Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie angemessenen Baukosten in Tirol dargestellt. Im darauf folgenden Abschnitt werden beispielhafte Berechnungen durchgeführt. Die Berechnungen werden dabei zum einen für eine Musterwohnung in einem Mehrfamilienhaus mit in Summe 18 Wohneinheiten angestellt und zum anderen für eine Wohnung in einem Doppelhaus. Der Kaufpreis dieser Wohnungen wird dabei vor allem hinsichtlich Grundstückskosten, den eigentlichen Errichtungskosten sowie hinsichtlich des Anteils der Steuern und

¹ So ist etwa der FAZ vom 24.09.2016 zu entnehmen, dass die Preise für Neubauwohnungen in Frankfurt in den vergangenen zehn Jahren um rund 70 Prozent und in Mainz sogar um 90 Prozent gestiegen sind (FAZ, 2016).

² Architekt Christoph Achammer wird am 31.08.2016 in der Tiroler Tageszeitung mit der Aussage zitiert, wonach er „die derzeit vorhandene Relation zwischen Neubaukosten und einem Durchschnittseinkommen in Österreich für eine sozialpolitischen Skandal“ hält (TT, 2016).

Abgaben am Kaufpreis dargestellt. In der Art von Sensitivitätsberechnungen werden die Ergebnisse weiter plausibilisiert und gezeigt, wie stark die Kostenanteile auf eine Veränderung der unterstellten Charakteristika reagieren. Schlussfolgerungen aus den gewonnenen Erkenntnissen schließen die vorliegende Arbeit ab.

Errichtung von Wohnraum: Steuern und Abgaben als Kostentreiber?

Angemessene Baukosten laut WBF-Richtlinie

2. Angemessene Baukosten laut WBF-Richtlinie

Zur Beantwortung der Frage, aus welchen Kostenblöcken sich die Gesamtkosten einer durchschnittlichen Tiroler Wohnung im Neubau zusammensetzen, werden für die Errichtungskosten die angemessenen Baukosten gemäß der Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie herangezogen. Ebenso orientiert sich die den Berechnungen zugrunde gelegte Grundstücksgröße an dieser Richtlinie, die in diesem Zusammenhang von einem „angemessenen Grundanteil“ spricht.

Eines muss in diesem Zusammenhang vorab festgehalten werden: Die nachfolgenden Berechnungen basieren auf einer Durchschnittsbetrachtung. Da jedoch schon alleine die Grundstückspreise in Tirol starke regionale Unterschiede aufweisen, kann die vorliegende Arbeit nicht jeden denkmöglichen Einzelfall abbilden. In der Art von Sensitivitätsberechnungen wird daher untersucht, wie sich die Ergebnisse verändern, wenn alternative Eingangsdaten, wie höhere Grundstückspreise, in den Berechnungen unterstellt werden.

Grundlage der Ermittlung der Wohnungserrichtungskosten stellen also die so genannten angemessenen Kostensätze der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol dar (Land Tirol, 2016). Die Richtlinie unterscheidet dabei zwischen Wohnheimen (Eigenheimen und Reihenhäusern) und Mehrfamilienhäusern mit einer unterschiedlich hohen Anzahl an Wohnungen. Die Bandbreite der jeweils angemessenen Baukosten reicht dabei von 1.655 Euro bis 1.980 Euro je Quadratmeter.

Tabelle 2-1: Angemessene Baukosten in Tirol laut WBF-Richtlinie

Wohnheime	
Eigenheime, Reihenhäuser vollunterkellert	€ 1.980 / m ²
Eigenheime, Reihenhäuser teilunterkellert	€ 1.920 / m ²
Satz für die Ermittlung der Garagenkosten	€ 1.875
Mehrfamilienhäuser, Vorhaben	
Bis 12 Wohnungen	€ 1.940 / m ²
Mit 13 bis 15 Wohnungen	€ 1.895 / m ²
Mit 16 bis 18 Wohnungen	€ 1.855 / m ²
Mit 19 bis 21 Wohnungen	€ 1.780 / m ²
Mit 22 bis 24 Wohnungen	€ 1.710 / m ²
Mit mehr als 24 Wohnungen	€ 1.655 / m ²

Quelle: Land Tirol, 2016.

Gültig ab 01. Jänner 2016.

Diese Kosten stellen damit den Ausgangspunkt dar und lassen sich ihrerseits wie folgt kategorisieren:

- (1) Kosten des Wohnhauses bzw. des Wohnheimes (Kostensumme 1),
- (2) Kosten der Außenanlagen (Kostensumme 2) sowie
- (3) Baunebenkosten³ (Kostensumme 3).

³ Zu den Baunebenkosten zählen Kosten der Planung (höchstens laut §§ 11 und 12 bzw. 22 HOA 2002, Besonderer Teil, Abschnitt A), Kosten der Bauleitung (höchstens laut § 22 HOA 2002, Besonderer Teil, Abschnitt A), Kosten der Bauverwaltung (höchstens laut Entgelttrichtlinienverordnung 1994), angemessene Kosten der Bauarbeitenkoordination sowie Kosten für Sonderprojektierungen durch Dritte (höchstens laut Honorarordnung der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten) (Land Tirol, 2016).

Als Eigenheim gilt laut Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol dabei

„ein Wohnhaus mit einer Wohnung oder mit höchstens zwei Wohnungen, wenn die Wohnung bzw. eine der beiden Wohnungen zur regelmäßigen Benützung durch den Eigentümer des Wohnhauses bestimmt ist. Als Eigenheim gilt auch ein Gebäude, das neben einer Wohnung auch Räume mit einem anderen Verwendungszweck enthält, wobei das Gesamtausmaß dieser Räume 30 m² nicht unter- bzw. 150 m² nicht überschreiten darf. Diese Räume müssen im Regelfall in sich abgeschlossen sein und dürfen nicht als Zweitwohnsitz verwendet werden“ (Land Tirol, 2016).⁴

Als Wohnung wiederum gilt gemäß dieser Richtlinie

„eine zur ganzjährigen Benützung (als Hauptwohnsitz) bestimmte, baulich in sich abgeschlossene und normal ausgestattete Wohnung, die mindestens aus einem Zimmer, einer Küche (Kochnische), einem Vorraum, einem WC, einem Bad oder einer Dusche und einem Abstellraum innerhalb oder außerhalb der Wohnung besteht und deren Nutzfläche mindestens 30 m² und höchstens 150 m² beträgt. Bei Wohnungen in einem Gebäude, das zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehört oder das dem Denkmalschutzgesetz oder dem Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003 unterliegt oder dessen Erhaltung der Bewahrung eines erhaltenswerten Orts- oder Straßenbildes dient, kann das Erfordernis der baulichen Abgeschlossenheit in begründeten Fällen entfallen und darf die Nutzfläche, wenn es die besondere bauliche Gestaltung des Wohnhauses bedingt, mehr als 150 m² betragen.“

Gebäudebezogene Voraussetzungen als Kostentreiber?

In diesem Zusammenhang ist in der öffentlichen Debatte immer wieder das Argument zu hören, dass die gebäudebezogenen Voraussetzungen laufend strikter werden und somit selbst zum Kostentreiber im Wohnbau werden. Tatsache ist, dass die Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol eine Reihe an gebäudebezogenen Voraussetzungen nennt. Allein an „*allgemeinen Voraussetzungen*“ sind in der Richtlinie angeführt:

- Die Gesamtkosten (Gesamtbaukosten und Grundkosten) müssen angemessen sein (inklusive WGG-Rücklage, Pauschalsatz zur Risikoabgeltung).
- Die zu fördernden Wohnhäuser, Wohnungen und Wohnheime müssen in normaler Ausstattung ausgeführt werden. Hinsichtlich der Anforderungen an den Wärmeschutz wird auf Punkt [...] verwiesen.
- Das zu fördernde Gebäude muss ausreichend gegen Brandschaden versichert sein.
- Es dürfen ausschließlich Baumaterialien verwendet werden, welche im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden halogenierten Gase (z.B.

⁴ Als Wohnheim definiert die Wohnbauförderungsrichtlinie „ein zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmtes und normal ausgestattetes Heim, das neben den Wohn- oder Schlafräumen auch sonstige, dem Heimzweck dienende Räume, wie beispielsweise Gemeinschaftsräume (gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthaltsräume usw.), Personalräume und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenräume, enthält. Ein Wohnheim, das auf Dauer zur Unterbringung alter Menschen bestimmt ist, muss überdies so ausgestattet sein, dass die allenfalls erforderliche Pflege der Bewohner zweckmäßig durchgeführt werden kann. Ein Wohnheim kann auch als Teil eines Wohnhauses errichtet werden“ (Land Tirol, 2016).

FKW, FCKW, HFKW, HFCKW oder SF6) in die Atmosphäre freisetzen. Bei objektgeförderten Gebäuden ist der Verzicht auf die Verwendung derartiger Stoffe in den Ausschreibungen zu verlangen.

- Allfällige Werbe- bzw. Informationsmaßnahmen von Bauträgern dürfen nicht aus Wohnbauförderungsmitteln oder von den Wohnungsbenutzern im Zuge der Endabrechnung bezahlt werden. Für erforderliche Werbe- und Informationsmaßnahmen darf zudem nur ein Betrag von höchstens 3% der Gesamtbaukosten der einzelnen Objekte, maximal jedoch EUR 11.000,- vorgesehen werden.
- Ein Wohnheim wird nur dann gefördert, wenn ein ordnungsgemäßer und wirtschaftlich gesicherter Betrieb des Wohnheimes erwartet werden kann.
- Wohnhäuser mit mehr als 75 Wohnungen werden nur in Ausnahmefällen gefördert.
- Der Förderungswerber darf im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes nicht die Verpflichtung übernommen haben, bei der Planung oder Ausführung des zu fördernden Vorhabens oder bei Rechtsgeschäften über dieses Vorhaben die Leistungen einer bestimmten Person in Anspruch zu nehmen. Dies gilt nicht für Leistungen für die Planung von einer Anlage mit mehreren Wohnhäusern in verdichteter Bauweise.
- Das Land kann eine Überprüfung der (Kauf-, Anwartschafts- und Wohnungseigentums-)Verträge vornehmen (lassen). Der Bauträger muss die erforderlichen Gewerbeberechtigungen haben und auf Verlangen des Landes vorlegen.
- Bei Errichtung von objektgeförderten Vorhaben hat der Förderungswerber zwecks Darstellung des für die Errichtung des Gebäudes erforderlichen Mitflusses ein gesondertes (zumindest buchhalterisches) Konto zu führen und sämtliche Zahlungen über dieses Konto abzuwickeln.
- Die Gestaltung des Vorhabens muss zeitgemäßen Wohnbedürfnissen und einer qualitätsvollen Architektur entsprechen. Zur Sicherung einer solchen Architektur kann bei objektgeförderten Bauvorhaben die Gewährung einer Förderung von der Durchführung eines Architekturwettbewerbs im Sinne der Regelung der Wohnbauförderung abhängig gemacht werden.
- Bei der Ausführung von Vorhaben, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen, Gemeinden, Gemeindeverbänden oder sonstigen befugten Bauträgern errichtet werden, ist auf dem Baugrundstück mit einer Tafel darauf hinzuweisen, dass für das Vorhaben eine Förderung des Landes Tirol gewährt wird.

Neben diesen allgemeinen Voraussetzungen führt die Richtlinie darüber hinaus noch separate Voraussetzungen hinsichtlich Heizwärmebedarf sowie hinsichtlich Haustechnik / Energieversorgung an (Land Tirol, 2016).

Die Diskussion rund um Vorschriften und Normen als Kostentreiber im Wohnbau ist dabei nicht auf Tirol oder Österreich beschränkt. Etwa auch in Deutschland steht außer Zweifel, dass „durch eine Vielzahl von Regulierungen das Bauen immer teurer wird. Das beginnt bei den strengen Vorgaben zum Energieverbrauch und endet beim Brandschutz [...] Nicht nur wegen der strengen Auflagen für Brandschutz, Barrierefreiheit und Energieverbrauch steigen die Baupreise weiter an. Auch das Anlegen von Stellplätzen treibt die Kosten in die Höhe“ (FAZ, 2016). Vor diesem Hintergrund ist die Kreativität von Architekten und Wohnbaugesellschaften gefragt, trotz dieser Vorgaben leistbaren Wohnraum zu

errichten ohne dabei große Abstriche bei der Wohnqualität zu machen. Dass derartige Versuche und Modelle auch gelingen können, zeigt etwa die ABG, die städtische Wohnungsbaugesellschaft von Frankfurt am Main, die „mit Baukosten von 1.470 Euro pro Quadratmeter kalkuliert – [wobei] [...] im Neubau 1.800 Euro und mehr [üblich sind]“ (FAZ, 2016).

Errichtung von Wohnraum: Steuern und Abgaben als Kostentreiber?

Modellrechnungen

3. Modellrechnungen

Die Frage nach dem Anteil der Steuern und Abgaben am Kaufpreis einer Wohnung wird anhand zweier Wohnungen beantwortet. Im folgenden Abschnitt wird eine 75m²-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen zugrunde gelegt. Im Anschluss daran werden Berechnungen für eine 110m²-Wohnung in einem Doppelhaus angestellt. Anhand dieser beiden Wohnungen – und ergänzend durch Sensitivitätsberechnungen – kann gezeigt werden, in welchem Ausmaß sich gegebenenfalls die Zusammensetzung der Kaufpreise unterschiedlicher Wohnungen voneinander unterscheidet.

3.1 Beispiel: Wohnung in Mehrfamilienhaus

Zur Darstellung der einzelnen Kostenblöcke der Musterwohnung werden zunächst die Kosten für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses abgeleitet und basierend darauf der Kaufpreis der Musterwohnung dargestellt. In den Berechnungen werden dabei folgende Merkmale des Mehrfamilienhauses bzw. der Wohnung unterstellt:

- Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen
- 75m² Wohnnutzfläche und 10m² Balkon je Wohnung
- 2 Autoabstellplätze je Wohnung in der hauseigenen Tiefgarage

Ein Wort noch zur Terminologie: Unter *Errichtungskosten* werden die Kosten zur Errichtung des Hauses und gegebenenfalls der Tiefgarage (netto, ohne Umsatzsteuer) verstanden. Die *Gesamtkosten* umfassen neben den Errichtungskosten auch die Grundstückskosten – ebenfalls „netto“ ohne Steuern und Gebühren. Der *Kaufpreis* schließlich stellt den aus Sicht der Nachfragenden zu bezahlenden Preis der Wohnung dar. Im Kaufpreis sind neben den Errichtungs- und Grundstückskosten auch sämtliche Steuern und Abgaben enthalten.

3.1.1 Grundstücks- und Errichtungskosten

Unter Zugrundelegung dieser Merkmale und auf Basis der angemessenen Baukosten gemäß der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol ergeben sich die in Tabelle 3-1 ausgewiesenen Gesamtkosten. Diese setzen sich aus den Errichtungskosten auf der einen sowie den Grundstückskosten auf der anderen Seite zusammen.

Wie aus dieser Tabelle ersichtlich wird, belaufen sich unter den getroffenen Annahmen die Nettokosten der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 18 Wohnungen samt den Grundstückskosten auf rund 3,8 Millionen Euro. Dies entspricht durchschnittlich knapp 212.000 Euro pro Wohnung in diesem Mehrfamilienhaus.

Tabelle 3-1: Beispiel Mehrfamilienhaus: Errichtungs- und Grundstückskosten

1) Errichtungskosten Mehrfamilienhaus	
Anzahl Wohnungen	18
Wohnnutzfläche je Wohnung	75m ²
Balkon je Wohnung	10m ²
Angemessene Gesamtbaukosten je m ² gemäß WBF-Richtlinie Land Tirol	€ 1.855 / m ²
Errichtungskosten (ohne Autoabstellplätze)	€ 2.637.810
Anzahl Autoabstellplätze in Tiefgarage (2 je Wohnung)	36
Kosten je Stellplatz	€ 1.875
Errichtungskosten Tiefgarage	€ 607.500
Gesamte Errichtungskosten netto (ohne Grundstückskosten)	€ 3.245.310
2) Grundstückskosten	
1.422m ² á € 400 je m ²	€ 568.800
Grundstückskosten gesamt	€ 568.800
3) Gesamtkosten (= 1 + 2)	
Gesamtkosten netto Mehrfamilienhaus	€ 3.814.110
Gesamtkosten netto je Wohnung, durchschnittlich	€ 211.895

Quelle: Land Tirol, 2016. WKO, 2016. Berechnungen GAW.

Laut Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie (Land Tirol, 2016) kann „bei der Ermittlung des angemessenen Grundanteiles von der für die Berechnung der angemessenen Gesamtbaukosten maßgebenden Wohnnutzfläche [...] ausgegangen werden“. Somit ergeben sich für das hier gewählte Beispiel: 75m² Wohnnutzfläche zuzüglich 40% des Balkons von 10m² mal 18 Wohnungen = 1.422m².

3.1.2 Von den Errichtungskosten zum Kaufpreis

Da die angemessenen Baukosten gemäß der Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie netto zu verstehen sind, muss bei den derart errechneten Kosten zum einen noch die gesetzliche Mehrwertsteuer in Höhe von 20 Prozent berücksichtigt werden, um den Kaufpreis einer Wohnung zu ermitteln. Zum anderen müssen auch noch die Grunderwerbsteuer sowie die Grundbuchsgebühr berücksichtigt werden.⁵

Wie aus der folgenden Tabelle 3-2 hervorgeht, beläuft sich der Kaufpreis dieser 75m²-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen inklusive Steuern und Abgaben auf gut 264.000 Euro.

⁵ Nicht berücksichtigt sind in den Kosten allfällige Bewertungskosten für die Immobilie, Grundbuchs- oder Abfragespesen, Kosten im Zusammenhang mit der Finanzierung wie Vertragserrichtungskosten, Spesen der Kontoführung oder Kredit-Restschuldversicherung, Anwalts- oder Notarkosten sowie Kosten für die Beglaubigung der Unterschriften und ähnliches.

Tabelle 3-2: Mehrfamilienhaus: Kaufpreis einer Wohnung

Errichtungskosten Mehrfamilienhaus samt Tiefgarage	€ 3.245.310
+ Grundstückskosten	€ 568.800
= Gesamtkosten netto	€ 3.814.110
+ Umsatzsteuer (20%)	€ 762.822
+ Grunderwerbsteuer (3,5%)	€ 133.494
+ Grundbuchsgebühr (1,1%)	€ 41.955
= Gesamtkosten inkl. Steuern und Abgaben	€ 4.752.381
Kaufpreis einer Wohnung	€ 264.021

Quelle: Land Tirol, 2016. Berechnungen GAW.

Diese Gesamtkosten inklusive Steuern und Abgaben dienen als Ausgangspunkt für die folgenden Berechnungen.

3.1.2.1 Steuern und Abgaben

Die obigen Ausführungen machen bereits deutlich, dass mit der Umsatzsteuer, der Grunderwerbsteuer und der Grundbuchsgebühr die öffentliche Hand keinen unwesentlichen Mittelzufluss verzeichnen kann. Neben diesen offensichtlichen Größen, profitiert die öffentliche Hand aber auch noch an anderer Stelle. So stecken etwa auch in den Arbeitsleistungen, die zur Errichtung des Wohnhauses erbracht werden, Steuern und Abgaben. Und zwar nicht nur bei den unmittelbar der an der Errichtung des Hauses direkt beteiligten Arbeiterinnen und Angestellten, sondern auch bei jenen, die die dazu notwendigen Vorleistungen liefern. Und weiter natürlich auch in jenen Arbeitsleistungen, die die Vorleistungen für diese Vorleistungen erbringen.

Steuern und Abgaben fallen also auch bei den Dienstnehmerinnen und Dienstnehmern an. Zu nennen sind dabei vor allem die Lohnsteuer sowie die Sozialversicherungsbeiträge. Auf der Dienstgeberseite wiederum fallen Sozialversicherungsbeiträge, Dienstgeberbeiträge zum Familienlastenausgleichsfonds, der Zuschlag zum Dienstgeberbeitrag sowie der Beitrag zur betrieblichen Vorsorgekasse an.

Je nach rechtlicher Verfasstheit haben aber auch die Unternehmerinnen und Unternehmer bzw. die Unternehmen Steuern und Abgaben zu entrichten. So haben etwa Einzelunternehmerinnen und -unternehmer Sozialversicherungsbeiträge und Einkommensteuer zu entrichten. Kapitalgesellschaften wiederum haben ihren Gewinn der Körperschaftsteuer zu unterwerfen und die Ausschüttungen an Gesellschafter oder Aktionäre dieser Unternehmen unterliegen zudem der Kapitalertragsteuer.

Aus diesem Grund muss für die weiteren Berechnungen die Höhe der gesamten Einkommen bekannt sein, die mit der Errichtung im Zusammenhang stehen. Die Höhe der Belastung der Einkommen mit Steuern und Abgaben variiert dabei zwar je nach Einkunftsart (Einkünfte aus selbstständiger, nichtselbstständiger Tätigkeit oder Gewerbebetrieb) und Gesellschaftsform (Personen- oder Kapitalgesellschaft), allerdings sind die Unterschiede in

der Gesamtbelastung marginal und in einer Durchschnittsbetrachtung daher vernachlässigbar. Daher wird in den folgenden Berechnungen eine durchschnittliche Belastung in der Höhe von 43,5 Prozent unterstellt.⁶

Von der Nachfrage zu Wertschöpfung und Einkommen

Zur Bestimmung der Einkommen, die im Zusammenhang mit der Errichtung eines Wohnhauses entstehen, wird daher ermittelt, welche Wertschöpfung ausgelöst wird. Dies deshalb, da die Wertschöpfung in einem direkten Zusammenhang mit den dabei in Summe entstehenden Einkommen steht. Die Wertschöpfung wird dabei durch die zusätzliche Nachfrage, dem sogenannten Nachfrageimpuls, ausgelöst. Und die Errichtungskosten sind dieser Nachfrageimpuls.

Ein Teil dieser Nachfrage entfällt jedoch auf ausländische Güter und Dienstleistungen und fließt damit in Form von Importen in das Ausland ab (Importmultiplikator). Diese Nachfrage nach Importen ist damit im Inland mit keinen Wertschöpfungseffekten verbunden.⁷ Der überwiegende Teil der Nachfrage verbleibt jedoch im Inland und löst dort sowohl direkt im Sektor Bau (bei den bei der Errichtung des Wohnhauses beteiligten Unternehmen) als auch indirekt in anderen Sektoren (bei den Unternehmen, die Vorleistungen an die an der Errichtung des Wohnhauses beteiligten Unternehmen liefern) Wertschöpfungseffekte aus (Wertschöpfungsmultiplikator). Die Summe dieser direkten und indirekten Effekte entspricht der inländischen Wertschöpfung und damit den im Inland entstandenen Einkommen. Davon sind noch die Abschreibungen in Abzug zu bringen, denn diese unterliegen keinen Steuern und Abgaben. Diese derart ermittelte Summe stellt die Bemessungsgrundlage zur Quantifizierung der in weiterer Folge anfallenden Steuern und Abgaben dar. Die folgende Tabelle 3-3 stellt dies schematisch dar, indem ausgehend von 100 Euro Errichtungskosten die dabei entstehenden Einkommen abgeleitet werden.

Tabelle 3-3: Von 100 Euro an Errichtungskosten zu den Einkommen

Nachfrageimpuls (Errichtungskosten)	€ 100,0
- Importe	€ 16,0
= Wertschöpfung Inland	€ 84,0
- Abschreibungen	€ 6,9
= Einkommen	€ 77,0

Quelle: GAW, 2016. Statistik Austria IO-Tabelle, 2016.

So fließen im Sektor Bau von 100 Euro an Errichtungskosten 16 Prozent in Form von Importen in das Ausland ab (Importmultiplikator 0,16). Die restlichen 84 Prozent (Wertschöpfungsmultiplikator 0,84) stellen die inländische Wertschöpfung dar, die direkt im Bau und indirekt in den anderen Sektoren entsteht.⁸ Die Abschreibungen, die von dieser inländischen Wertschöpfung in Abzug zu bringen sind, belaufen sich auf 8,3 Prozent der Wertschöpfung, was bei 100 Euro an Errichtungskosten Abschreibungen in Höhe von 6,9 Euro

⁶ Diese Belastung entspricht dem Anteil der Steuern und Abgaben am österreichischen BIP im Jahr 2015 (BMF, 2016).

⁷ Von Feedback-Schleifen abgesehen.

Das Ausland und damit die steuerlichen Rahmenbedingungen für die Produktion von Gütern im Ausland werden in der vorliegenden Arbeit als exogen angenommen, auf die das Inland keinen Einfluss nehmen kann. Somit wird der Importanteil nicht in der Bemessungsgrundlage zur Quantifizierung der Steuern und Abgaben berücksichtigt.

⁸ Die Quantifizierung des Wertschöpfungsmultiplikators (und Importmultiplikators) erfolgte mittels der makroökonomischen Simulationsmodelle der GAW (2016).

entspricht. In Summe ergeben sich somit Einkommen von 77 Euro, von denen ausgehend die Belastung durch Steuern und Abgaben berechnet werden kann.

Steuern und Abgaben des Mehrfamilienhauses

Vor dem Hintergrund der Errichtungskosten des Mehrfamilienhauses in Höhe von 3,3 Millionen Euro (vgl. Tabelle 3-2) fallen somit in Summe die in Tabelle 3-4 ausgewiesenen Steuern und Abgaben an.

Tabelle 3-4: Mehrfamilienhaus: Anteil der Steuern und Abgaben am Kaufpreis

Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer und -gebühr	€ 938.271
Inländische Wertschöpfung nach Abschreibungen	€ 2.502.099
Davon Steuern und Abgaben	€ 1.088.413
Summe Steuern und Abgaben	€ 2.026.684
Anteil am Kaufpreis	42,6%

Quelle: Land Tirol, 2016. WKO, 2016. Berechnungen GAW.

Wie dabei ersichtlich ist, beläuft sich die inländische Wertschöpfung, die mit Errichtungskosten in Höhe von 3,3 Millionen Euro (Endnachfrage) einhergeht, auf 2,5 Millionen Euro. Davon wiederum entfallen knapp 1,1 Millionen Euro auf Steuern und Abgaben, so dass sich in Summe unter Berücksichtigung der Umsatz-, Grunderwerbsteuer und -gebühr in Höhe von 0,9 Millionen Euro eine Belastung durch Steuern und Abgaben in Höhe von gut 2,0 Millionen ergibt. Bezogen auf die Gesamtkosten inkl. Steuern und Abgaben von 4,8 Millionen Euro (vgl. Tabelle 3-2) entspricht dies einer Belastung von 42,6 Prozent.

Sensitivitätsanalyse

Um zu zeigen, wie stark der Anteil der Steuern und Abgaben am Kaufpreis auf eine Änderung zentraler Eingangsparameter reagiert, werden Variationen in der Art einer Sensitivitätsanalyse durchgeführt. Denn offensichtlich beeinflussen die Grundstücksgröße, die Anzahl an Autoabstellplätzen oder auch die Wohnungsgröße den Kaufpreis der beispielhaften Wohnung. Doch wie wirkt sich eine Änderung dieser Größen auf die anteilige Zusammensetzung des Kaufpreises aus?⁹

Mehr als 42% des Kaufpreises entfallen auf Steuern und Abgaben.

– Grundstücksgröße:

Die Dichte des Mehrfamilienhauses beträgt im ausgewählten Beispiel rund 3,9, was einer sehr starken Verdichtung entspricht. Für eine geringere Dichte ist ein größeres Grundstück notwendig.¹⁰ Wird etwa eine Grundstücksfläche von 1.900m² (anstatt 1.422m²) angenommen, so sinkt die Dichte auf rund 2,9. Dies erhöht naturgemäß den Kaufpreis der Wohnungen. Der Anteil der Steuern und Abgaben am Kaufpreis sinkt um 1 Prozentpunkt auf 41,6 Prozent.¹¹

⁹ Die Sensitivitätsberechnungen sollen die Veränderung der Zusammensetzung der Gesamtkosten veranschaulichen. Nicht berücksichtigt ist dabei, dass etwaige Änderungen der Eingangsparameter – wie etwa höhere Grundstückspreise – möglicherweise mit den Vorschriften der Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie kollidieren.

¹⁰ Die (gemeindeabhängige) Dichte stellt eine der zentralen Herausforderung für den Wohnungsbau dar, vor allem für den geförderten Wohnbau im Rahmen der Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie.

¹¹ Zu einem ähnlichen Ergebnis führt eine *Verdopplung des Grundstückspreises* auf 800 Euro je m², wenn sich der Anteil der Steuern und Abgaben an den Gesamtkosten auf 39,7 Prozent reduziert.

- *Auto-Abstellplätze:*
Würde anstelle der für das Mehrfamilienhaus angenommenen zwei Autoabstellplätze je Wohnung in der Tiefgarage lediglich ein Autoabstellplatz je Wohnung in einem Carport errichtet werden, so reduzieren sich die Errichtungskosten und damit entsprechend der Kaufpreis der Wohnungen. Der Anteil der Steuern und Abgaben am Kaufpreis reduziert sich um 0,5 Prozentpunkte auf 42,1 Prozent.
- *Wohnungsgröße:*
Wenn kleinere Wohnungen (60m² anstatt 75m²) errichtet werden und darüber hinaus lediglich ein Autoabstellplatz in der Tiefgarage je Wohnung (anstatt 2) vorgesehen ist, so reduzieren sich auch hier die Errichtungskosten des Mehrfamilienhauses und damit der Kaufpreis der Wohnungen. Kaum Veränderung erfährt jedoch auch in diesem Fall der Anteil der Steuern und Abgaben am Kaufpreis, der in diesem Fall 41,6 Prozent beträgt.

Tabelle 3-5: Mehrfamilienhaus: Sensitivitätsberechnungen für Kaufpreis einer Wohnung

	Referenzwohnung	Geringere Dichte	Weniger Autoabstellplätze	Kleinere Wohnungen
Grundstücksgröße	1.422m ²	1.900m ²	1.422m ²	1.422m ²
Wohnnutzfläche je Wohnung	75m ²	75m ²	75m ²	60m ²
Autoabstellplätze	2 in Tiefgarage	2 in Tiefgarage	1 in Carport	1 in Tiefgarage
Kaufpreis je Wohnung	€ 264.021	€ 277.256	€ 233.650	€ 208.325
Anteil Steuern und Abgaben	42,6%	41,6%	42,1%	41,6%

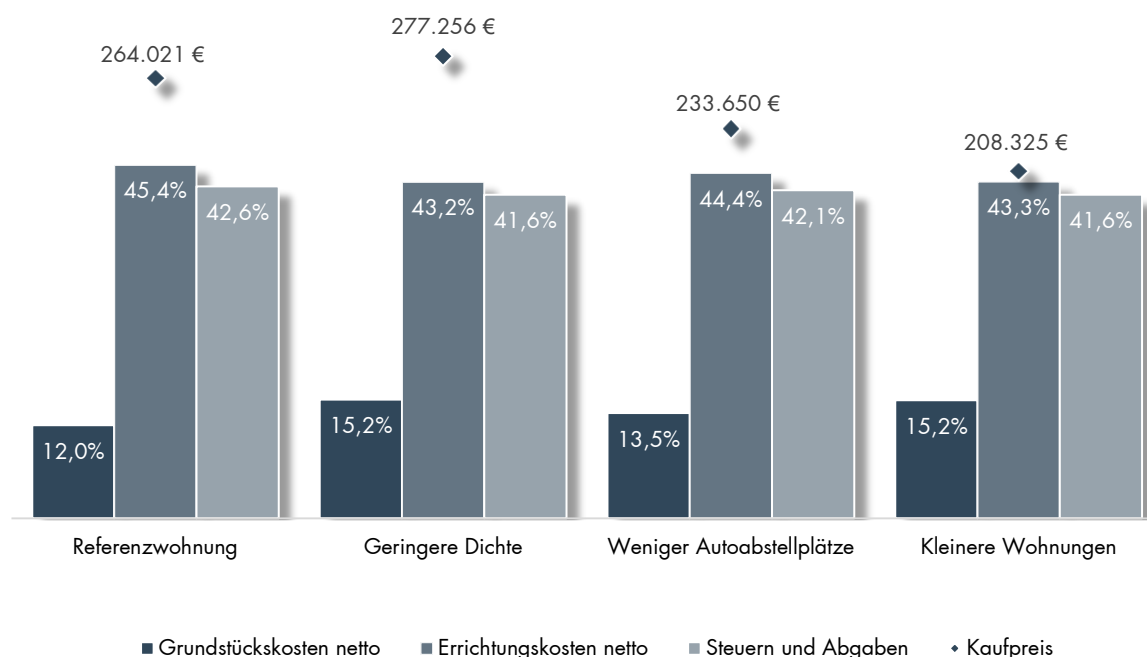
Quelle: Land Tirol, 2016. WKO, 2016. Berechnungen GAW.

Aus diesen Ausführungen wird ersichtlich, dass sich der Anteil der Steuern und Abgaben am Kaufpreis der Wohnung lediglich geringfügig ändert, wenn einzelne Charakteristika wie etwa die Grundstücksgröße oder die Wohnnutzfläche der Wohnung verändert werden und beträgt immer etwas mehr als 40 Prozent.

Wird demnach der Kaufpreis in Kosten für das Grundstück, die Errichtung sowie den Anteil an Steuern und Abgaben untergliedert, ergibt sich das in Abbildung 3-1 dargestellte Bild. Durch die gesonderte Darstellung des Anteils an Steuern und Abgaben sind sowohl die Grundstückskosten als auch die Errichtungskosten netto zu verstehen. Auch ist zu bedenken, dass in den Errichtungskosten sämtliche für die Errichtung anfallenden Kosten wie Arbeitskosten und Kosten für Vorleistungen (bspw. für Material) enthalten sind.

Die Aufteilung der Kostenblöcke ist sowohl für die Referenzwohnung als auch für die drei in der Sensitivitätsanalyse vorgenommenen Adaptionen dargestellt.

Abbildung 3-1: Mehrfamilienhaus: Zusammensetzung des Kaufpreises einer Wohnung



Quelle: Land Tirol, 2016. WKO, 2016. Berechnungen GAW.

Der Kaufpreis, der sämtliche Steuern und Abgaben enthält, schwankt zwischen rund 208.300 Euro und 264.000 Euro. Die Grundstückskosten haben daran einen Anteil von 12 bis 15,2 Prozent. Der Anteil der Errichtungskosten beträgt 43,3 bis 45,4 Prozent. Damit beläuft sich der Anteil der Steuern und Abgaben auf 41,6 bis 42,6 Prozent.

3.2 Beispiel: Wohnung in Doppelhaus

Ergänzend zur oben durchgeführten Analyse der Zusammensetzung des Kaufpreises einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus werden im vorliegenden Abschnitt analoge Berechnungen für eine Wohnung in einem Doppelhaus durchgeführt. Hierbei wird angenommen, dass das Grundstück privat – etwa durch 2 Familien – erworben und im Anschluss daran ein Doppelhaus auf diesem Grundstück errichtet wird. Von folgenden Eckdaten des Doppelhauses bzw. der beiden Wohnungen wird dabei ausgegangen:

- Doppelhaus mit 2 Wohnungen
- Teilunterkellert
- 110m² Wohnnutzfläche und 10m² Balkon je Wohnung¹²
- 2 Autoabstellplätze je Wohnung in Carport

¹² Je nach Grundstücksgröße kommen beide Wohnungen darüber hinaus in den Genuss eines Garten(an-teils).

3.2.1 Grundstücks- und Errichtungskosten

Unter Zugrundelegung obiger Annahmen sowie der angemessenen Baukosten gemäß der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol ergeben sich die in der folgenden Tabelle ausgewiesenen Gesamtkosten, die sich wiederum in Errichtungs- und Grundstückskosten unterteilen lassen.¹³

Tabelle 3-6: Beispiel Doppelhaus: Errichtungs- und Grundstückskosten

1) Errichtungskosten Doppelhaus	
Anzahl Wohnungen	2
Wohnnutzfläche je Wohnung	110m ²
Balkon je Wohnung	10m ²
Angemessene Gesamtbaukosten je m ² gemäß WBF-Richtlinie Land Tirol	€ 1.920 / m ²
Errichtungskosten (ohne Autoabstellplätze)	€ 437.760
Anzahl Autoabstellplätze Carport (2 je Wohnung)	4
Kosten je Stellplatz	€ 1.875
Errichtungskosten Carport	€ 37.500
Gesamte Errichtungskosten netto (ohne Grundstückskosten)	€ 475.260
2) Grundstückskosten	
600m ² á € 400 je m ²	€ 240.000
Grundstückskosten gesamt	€ 240.000
3) Gesamtkosten (= 1 + 2)	
Gesamtkosten netto Doppelhaus	€ 715.260
Gesamtkosten netto je Wohnung, durchschnittlich	€ 357.630

Quelle: Land Tirol, 2016. Berechnungen GAW.

Die Grundstücks- samt den Errichtungskosten des Doppelhauses belaufen sich auf netto 715.260 Euro. Die aliquoten Kosten für eine Wohnung belaufen sich damit auf knapp 358.000 Euro.

3.2.2 Von den Errichtungskosten zum Kaufpreis

Zur Ermittlung des Kaufpreises der Wohnungen in diesem Doppelhaus sind neben den Grundstücks- und Errichtungskosten auch wieder die Steuern und Abgaben wie folgt zu berücksichtigen.

¹³ Neben den gebäudebezogenen Voraussetzungen müssen auch noch personenbezogene Voraussetzungen erfüllt sein (wie etwa Einkommen oder Haushaltsgröße), um in den Genuss der Wohnbauförderung zu kommen. Diese Aspekte bleiben in den Berechnungen unberücksichtigt.

Tabelle 3-7: Doppelhaus: Kaufpreis einer Wohnung

Errichtungskosten Doppelhaus samt Carport	€ 475.260
+ Grundstückskosten	€ 240.000
= Gesamtkosten netto	€ 715.260
+ Umsatzsteuer auf Errichtungskosten (20%)	€ 95.052
+ Grunderwerbsteuer auf Grundstück (3,5%)	€ 8.400
+ Grundbuchsgebühr (1,1%)	€ 2.640
= Gesamtkosten inkl. Steuern und Abgaben	€ 821.652
Gesamtkaufpreis einer Wohnung	€ 410.676

Quelle: Land Tirol, 2016. Berechnungen GAW.

Wie aus Tabelle 3-7 hervorgeht, beläuft sich damit der Kaufpreis dieser 110m²-Wohnung im Doppelhaus inklusive Steuern und Abgaben auf 410.676 Euro.

Wie in der vorherigen Modellrechnung bilden auch in diesem Beispiel die Gesamtkosten inklusive Steuern und Abgaben die Basis für die anteilige Berechnung der einzelnen Kostenblöcke.

3.2.2.1 Steuern und Abgaben

Im Vergleich zu einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus ist der Anteil der Steuern und Abgaben am Kaufpreis im Falle einer Wohnung in einem Doppelhaus geringer. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Anteil der Grundstückskosten relativ gesehen größer ist, die steuerliche Belastung der Grundstückskosten aber geringer ist als im vorherigen Beispiel. Aus diesem Grund beläuft sich der Anteil der Steuern, öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren am Kaufpreis in Summe auf 32,3 Prozent (Tabelle 3-8).

Tabelle 3-8: Doppelhaus: Anteil der Steuern und Abgaben am Kaufpreis

Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer und -gebühr	€ 106.092
Inländische Wertschöpfung nach Abschreibungen	€ 366.420
Davon Steuern und Abgaben	€ 159.393
Summe Steuern und Abgaben	€ 265.485
Anteil am Kaufpreis	32,3%

Quelle: Land Tirol, 2016. WKO, 2016. Berechnungen GAW.

Für die Sensitivitätsberechnungen werden dieselben Veränderungen vorgenommen wie bei den Sensitivitätsberechnungen der Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. In concreto:

- *Grundstücksgröße:*
Weist das Grundstück eine Größe von 800m² anstatt 600m² auf,¹⁴ so steigen naturgemäß die Gesamtkosten, allerdings sinkt der Anteil der Steuern und Abgaben am Kaufpreis von 32,3 auf 29,7 Prozent.¹⁵
- *Auto-Abstellplätze:*
Würde anstelle von 2 Autoabstellplätzen je Wohnung lediglich ein Autoabstellplatz je Wohnung in einem Carport errichtet werden, so reduzieren sich die Errichtungskosten und damit entsprechend der Kaufpreis der Wohnungen. Der Anteil der Steuern und Abgaben am Kaufpreis sinkt hingegen nur unwesentlich um 0,3 Prozentpunkte auf 32,0 Prozent.
- *Wohnungsgröße:*
Wenn die beiden Wohnungen anstelle der 110m² lediglich 88m² Wohnnutzfläche aufweisen und lediglich ein Autoabstellplatz in einem Carport vorgesehen ist, so reduzieren sich auch hier naturgemäß die Errichtungskosten des Doppelhauses und damit der Kaufpreis der beiden Wohnungen. Der Anteil der Steuern und Abgaben am Kaufpreis beträgt dabei 30,1 Prozent.

Tabelle 3-9: Doppelhaus: Sensitivitätsberechnungen für Kaufpreis einer Wohnung

	Referenzwohnung	Geringere Dichte	Weniger Autoabstellplätze	Kleinere Wohnungen
Grundstücksgröße	600m ²	800m ²	600m ²	600m ²
Wohnnutzfläche je Wohnung	110m ²	110m ²	110m ²	88m ²
Autoabstellplätze	2 in Carport	2 in Carport	1 in Carport	1 in Carport
Kaufpreis je Wohnung	€ 410.676	€ 452.516	€ 399.426	€ 348.738
Anteil Steuern und Abgaben	32,3%	29,7%	32,0%	30,1%

Quelle: Land Tirol, 2016. WKO, 2016. Berechnungen GAW.

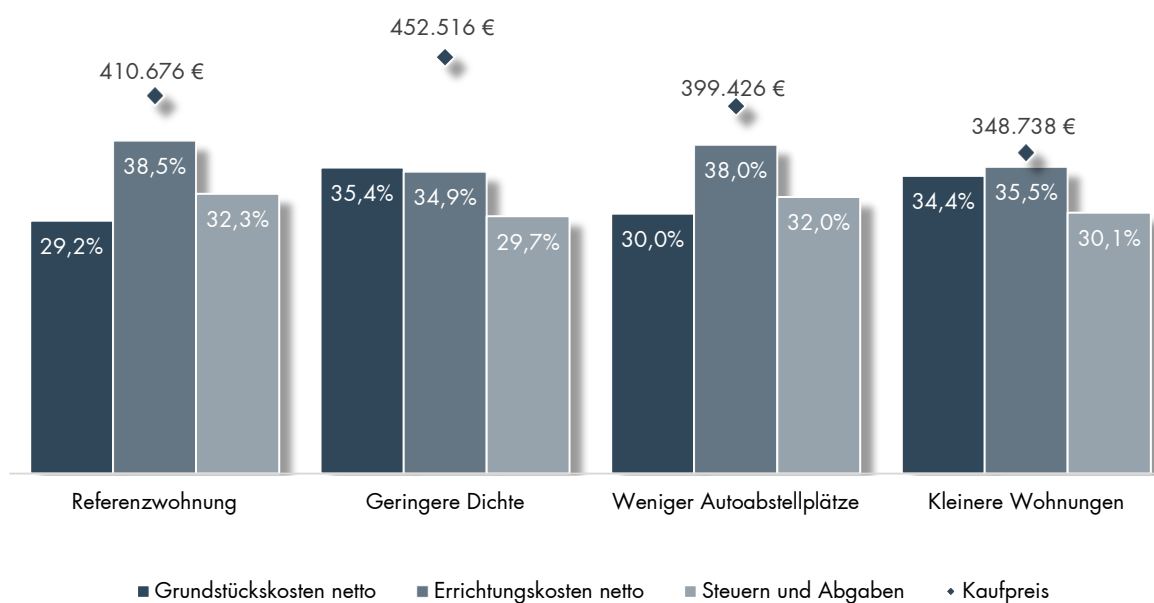
Damit zeigen auch diese Darstellungen, dass der Anteil der Steuern und am Kaufpreis der Wohnung nur wenig variiert, wenn die Grundstücksgröße, die Wohnnutzfläche der Wohnungen oder die Anzahl der Autoabstellplätze verändert werden. Im Ergebnis entfällt immer jeweils knapp ein Drittel des Kaufpreises einer Wohnung in einem Doppelhaus auf Steuern und Abgaben.

Die einzelnen Kostenblöcke teilen sich damit wie in Abbildung 3-2 dargestellt auf. Wie ersichtlich beläuft sich der Anteil der Grundstückskosten am Kaufpreis auf rund 29 bis 35 Prozent. Auf 34,9 bis 38,5 Prozent summieren sich die Errichtungskosten und mit 29,7 bis 32,3 Prozent schlagen schließlich die Steuern und Abgaben zu Buche.

¹⁴ Diese Veränderung entspricht in etwa der relativen Veränderung beim Grundstück des Mehrfamilienhauses von 1.422m² auf 1.900m².

¹⁵ Eine *Verdopplung des Grundstückspreises* auf 800 Euro je m² würde den Anteil der Steuern und Abgaben an den Gesamtkosten auf 25,8 Prozent reduzieren. In diesem Fall betragen die Grundstückskosten netto rund 50 Prozent des Kaufpreises der Wohnungen.

Abbildung 3-2: Doppelhaus: Zusammensetzung des Kaufpreises einer Wohnung



Quelle: Land Tirol, 2016. WKO, 2016. Berechnungen GAW.

Der Anteil der Steuern und Abgaben am Kaufpreis steigt dabei mit zunehmender Wohnnutzfläche der Wohnung und sinkt mit zunehmenden Grundstückskosten. Letzteres gilt dabei unabhängig davon, ob die Grundstückskosten dadurch steigen, ob ein höherer m²-Preis unterstellt wird oder eine größere Grundstücksfläche.

3.3 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Die Kenntnis der Zusammensetzung des Kaufpreises einer Wohnung ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund der bereits eingangs erwähnten Diskussion über steigende Wohnkosten in Tirol essenziell. Denn nur wenn bekannt ist, welche Kosten in welcher Höhe im Zuge eines Wohnungskaufs anfallen, können gegebenenfalls Maßnahmen diskutiert werden, den Anstieg der Wohnkosten zu bremsen.

Baulandmobilisierung und eine stärker verdichtete Bauweise reduzieren Grundstückskosten bzw. den Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtkosten einer Wohnung.

Der Gesetzgeber beeinflusst via Vorschriften und Normen auch die Höhe der Errichtungskosten einer Wohnung.

32 bis 42 Prozent des Kaufpreises einer Wohnung entfallen auf Steuern und Abgaben.

- Grundstückskosten:
Der Anteil der Grundstückskosten am Kaufpreis ist im Fall der Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen vergleichsweise gering, beträgt dieser Anteil doch 12,0 Prozent und im Falle der Wohnung in einem Doppelhaus 29,2 Prozent. Da die Grundstückskosten damit mit bis zu einem Drittel zu Buche schlagen, sind Maßnahmen, die an den Grundstückspreisen ansetzen, ein Schritt in Richtung leistbareres Wohnen. Zwei Maßnahmenpakete seien stellvertretend an dieser Stelle genannt. Zum einen ist die Baulandmobilisierung zu nennen, die das Angebot an Bauland erhöhen und damit dämpfend auf die Grundstückspreise wirken kann. Zum anderen kann jedoch auch der Gesetzgeber Einfluss nehmen, indem beispielsweise eine stärker verdichtete Bauweise erlaubt wird, so dass für eine gegebene Anzahl an Wohnungen (etwa in einem Mehrfamilienhaus) weniger Baugrund notwendig ist.
- Errichtungskosten:
Die Errichtungskosten belaufen sich für die Wohnung in einem Mehrfamilienhaus auf gut 45 Prozent, für die Wohnung im Doppelhaus auf gut 38 Prozent. Dies bedeutet, dass im Schnitt rund zwei Fünftel des Kaufpreises einer Wohnung auf die Errichtungskosten entfallen. In den Errichtungskosten sind zunächst Material- und Arbeitskosten enthalten. Die Höhe dieser Kosten ist zum einen nur bedingt beeinflussbar, wenn etwa an Lohnkosten (Kollektivvertragsregelungen) gedacht wird. Zum anderen wirkt sich jedoch das Ausmaß des Wettbewerbs zwischen den Unternehmen auf die Errichtungskosten aus. Je weniger Wettbewerb, desto höher ceteris paribus die Preise. Aber auch die Entscheidungen der Gesetzgeber, die sich in Form von Vorschriften und Normen¹⁶ manifestieren, wirken sich stark auf die Errichtungskosten aus.
- Steuern und Abgaben:
Die Steuern und Abgaben belaufen sich beim Kauf der Wohnung im Mehrfamilienhaus auf 42,6 Prozent und beim Kauf der Wohnung im Doppelhaus auf 32,3 Prozent des jeweiligen Kaufpreises. Aufgrund dieser Größenordnung ist es offensichtlich, dass sich eine Reduktion von Steuern und Abgaben entsprechend stark auf den Kaufpreis einer Wohnung auswirken würde.

Was bleibt? Zwei zentrale Erkenntnisse können aus den oben gezogenen Schlussfolgerungen abgeleitet werden.

- (1) Zum einen ist der Spielraum bei jenen Kosten, die unmittelbar durch die an der Errichtung von Wohnungen beteiligten Unternehmen verursacht werden, gering.

¹⁶ Vorschriften etwa hinsichtlich Energieeffizienz, Anzahl an Autoabstellplätzen, erhöhte Pflichten beim Lifteinbau, verschärfte Brandschutzvorschriften oder auch hinsichtlich der Regeln des senioren- und kindergerechten bzw. barrierefreien Bauens und ähnliches.

Dies nicht zuletzt deshalb, da sich diese Kosten bzw. Preise auf einem wettbewerblichen Markt bilden – im Gegensatz zu den anderen Kostenblöcken, auf die dies nicht (Steuern und Abgaben) bzw. nur in einem sehr beschränkten Ausmaß (Grundstücke) zutrifft.

Zudem zeigt ein Blick auf die Preisentwicklung der letzten Jahre, dass die Baukosten unterdurchschnittlich gestiegen sind. Während die allgemeine Inflation im Zeitraum 2010 bis 2015 in Österreich rund 2,1 Prozent jährlich betrug, lag der Anstieg der Baukosten mit durchschnittlich 1,8 Prozent jährlich darunter. Dieser Unterschied mag klein erscheinen, aber alleine für diese fünf Jahre bedeutet dies, dass die Baukosten real um knapp 2 Prozent gefallen sind. Unter den Baukosten wiederum stiegen die Löhne mit 2,3 Prozent stärker als die sonstigen Baukosten mit 1,3 Prozent jährlich (Statistik Austria, 2016). Somit können die Baubranche bzw. die an der Wohnungserrichtung beteiligten Unternehmen keineswegs als die alleinigen Preistreiber am Wohnungsmarkt ausgemacht werden, wie dies in der öffentlichen Diskussion immer wieder zu hören ist.

- (2) Steuern und Abgaben machen einen beträchtlichen Anteil an den Gesamtkosten von Wohnungen aus. Dieser Punkt ist grundsätzlich zu beachten, sollte aber vor allem in politischen Diskussionen nicht außer Acht gelassen werden. Auch wenn realistischer Weise eine unmittelbare steuerliche Entlastung wie eine Reduktion des Mehrwertsteuersatzes oder ähnliches schwer umzusetzen ist, so kann der Gesetzgeber jedoch auch indirekt etwa über eine Adaption von Vorschriften und Normen dämpfend auf die Preisentwicklung einwirken. Dabei wird keinesfalls einer minderen Qualität im Wohnbau das Wort geredet. Diesbezüglich sind immer wieder kritische Aussagen zu hören und zu lesen, zuletzt etwa am 16. September in der Tiroler Tageszeitung: „[...] Gestaltungsmöglichkeiten gebe es hingegen beim sozialen Wohnbau. Dazu gehöre unter anderem, die Wohnbaustandards und damit die Preise zu senken“ (TT, 2016a). Vielmehr gilt es, *„zwischen den Zielen – leistbares Wohnen einerseits, die Wirtschaftlichkeit von Wohnprojekten mit hoher Wohnqualität andererseits (Kosten eines Bauvorhabens) – Ausgewogenheit zu erreichen“* (WKO, 2012).

Errichtung von Wohnraum: Steuern und Abgaben als Kostentreiber?

Quellen

4. Quellen

- BMF (2016).** Das Budget. Eckwerte Tabellen <https://www.bmf.gv.at/budget/das-budget/budget-2014-2015.html>. Zuletzt abgerufen am 27.09.2016.
- FAZ (2016).** Wir müssen anders bauen. <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/immobilien/wohnungsnot-wir-muessen-anders-bauen-14440323.html>. Zuletzt abgerufen am 27.09.2016.
- GAW (2016).** TiRemo – Tiroler Regionalmodell der GAW. Innsbruck.
- Land Tirol (2016).** Wohnbauförderungsrichtlinie Ausgabe 01.01.2016. <https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/richtlinien/>. Zuletzt abgerufen am 31.08.2016.
- Statistik Austria (2016).** Diverse Abfragen zu Preisstatistiken. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/index.html. Zuletzt abgerufen am 16.09.2016.
- TT (2016).** Verzicht auf Bauqualität ist „Unsinn“. Ausgabe vom 31. August 2016. Nummer 241. 72. Jahrgang. Innsbruck.
- TT (2016a).** Mietpreise und Asyl im Stadtgespräch. Ausgabe vom 16. September 2016. Nummer 257. 72. Jahrgang. Innsbruck.
- WKO (2012).** Vorschläge zur Kostenreduktion im geförderten Tiroler Wohnbau. WKO Wirtschaftskammer Tirol Landesinnung Bau. Innsbruck.
- WKO (2016).** Gespräch mit DI Anton Rieder (Rieder Bau GmbH) und Mag. Matthias Marth (WKO Tirol, Geschäftsstelle Bau) am 8. Juni 2016 in den Räumlichkeiten der Wirtschaftskammer Tirol.

Gesellschaft für Angewandte Wirtschaftsforschung KG
Sparkassenplatz 2/1/115
6020 Innsbruck
www.gaw.institute

Firmenbuch-Nr.: 440348 x
Firmenbuchgericht: Landesgericht Innsbruck

