

# Mögliche Inhalte einer potenziellen WGG-Novelle

Stv. AL Rat Mag. Christian Zenz, LL.M.



Bagger 288 240m x 96m; 13.500 t

Q: Martin Roech

# Aus Verantwortung für Österreich; RP 2020 - 2024

## **Eigentumsbildung fördern (S 32)**

### Mietkauf als sozial orientierter Start ins Eigentum

- Mietkauf ist ein wesentlicher Bestandteil der Wohnraumversorgung. Die Transparenz der Kalkulation gegenüber der Wohnungsnutzerin bzw. dem Wohnungsnutzer soll erhöht werden.
- Schaffung eines Ansparmodells für den Mietkauf



© 2016 Annie Leibovitz

Mia Tindall (holding The Queen's Launer tote handbag), the two year old daughter of Zara and Mike Tindall; James, Viscount Severn (aged 8) and Lady Louise (12), the children of The Earl and Countess of Wessex and the youngest of The Queen's eight grandchildren; Savannah (5) and Isla Phillips (3 at time of photograph), daughters of The Queen's eldest grandson Peter Phillips and his wife Autumn; Prince George (2) and, in The Queen's arms and in the tradition of Royal portraiture, the youngest great-grandchild, Princess Charlotte (11months), children of The Duke and Duchess of Cambridge.

# Eckpunkte Familienwohnung I

neben kostendeckendem Entgelt Leistung eines Ansparbetrags iHd § 14 Abs 7a WGG (derzeit € 1,87/m<sup>2</sup>)

Rückzahlung des Ansparbetrags (verzinst mit § 1 Euro-JuBeG, höchstens jedoch im Ausmaß gemäß § 14 Abs 1 Z 3 WGG)

- bei Auflösung des Mietverhältnisses
- bei Ausstieg aus dem Modell
- im Zeitpunkt § 14 Abs 7a WGG

Ausstieg aus Modell unbürokratisch möglich; Umwandlung in

- reinen Mietvertrag (verzinst Rückzahlung des Ansparbetrags)
- Mietvertrag mit Kaufoption (Anrechnung des verzinsten Ansparbetrags)

Einstieg in das bestehende Modell bei Bezahlung des verzinst zurückgezahlten Ansparbetrags

# Eckpunkte Familienwohnung II

## einmalige Option auf WE-Übertragung

- zwischen 20. und 35. Jahr ab Erstbezug der Baulichkeit
- zwischen 20. Jahr und ZP des § 14 Abs 7a WGG

kein gemeinsamer Haushalt bei Abtretung des Mietrechts (§ 12 MRG)

noch offen

Umsatzsteuer auf Ansparbeträge

Änderungen in weiteren Materiengesetzen

- § 37 Abs 1 WEG 2002 (Fälligkeit Ansparbeträge)
- analoge Anwendung § 7 Abs 6 Z 3 BTVG (Sicherungsmodell)



Gams Lodge; Reith bei Kitzbühel; 286 m<sup>2</sup> Wohnfläche; 3 Bäder; 3 Schlafzimmer; Preis auf Anfrage Q: Gornik Immobilien GmbH

# Spekulationsverhinderung Historie

## WGG-Novelle 2016 (BGBl I Nr 2015/157)

Einführung des § 15g WGG

- Differenzbetrag iHd Differenz zw Verkehrswert und Kaufpreis
- Spekulationsfrist 10 Jahre

## WGG Novelle 2019 (BGBl I Nr 2019/85)

Einführung des § 15h WGG (WGG-MRG) für gefördert errichtete Wohnungen

- im Vermietungsfall 15 Jahre Vollanwendungsbereich MRG (Landesrichtwert; Befristungsabschlag)

Erweiterung § 15g WGG Spekulationsfrist auf 15 Jahre

# Spekulationsverhinderung neu

bislang fehlen Normen gegen Spekulationen bei sofortiger WE-Übertragung gem §§ 15 f WGG

daher **Einführung einer neuen Norm zur Spekulationsverhinderung**

- dem § 15g WGG nachgebildet
  - Differenzbetrag iHd Differenz zw Verkehrswert und Kaufpreis
  - Spekulationsfrist 15 Jahre
- bei Errichtungsförderung zusätzliche Geltung des § 15h WGG (WGG-MRG)
  - im Vermietungsfall 15 Jahre Vollarwendungsbereich MRG (Landesrichtwert; Befristungsabschlag)

# Spekulationsverhinderung adaptiert

§ 15g WGG gilt ab Abschluss des Kaufvertrages für 15 Jahre

- Ausnahme (Weiter)Übertragung im Familienverband

§ 15h WGG gilt ab Abschluss des Kaufvertrages für 15 Jahre

Normen gegen Verkaufsspekulation und Vermietungsspekulation derzeit kumuliert

daher

bei Bezahlung des Differenzbetrages innerhalb der Spekulationsfrist keine (Weiter)Geltung des § 15h WGG



Stratosphäre; zweite Schicht der Erdatmosphäre; ca 18.000 – 50.000 m Höhe

Q: *the\_3phraim*

# Klarstellung Anwendungsbereich WGG

Wohnung wurde von GBV vor Verkauf nie vermietet oder in sonstige Nutzung vergeben

§ 20 Abs 1 Z 2b WGG

„Wenn an einem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand der Baulichkeit sonst **nachträglich** Wohnungseigentum begründet worden ist ...“

Diskussion in der Literatur

Meinung 1: Wohnung nie im WGG verfangen

Meinung 2: Telos des WGG umfasst auch sofortige WE-Übertragung



Cato der Ältere vs Hannibal Barkas

Q: Phaidon Verlag 1932

Danke für die Aufmerksamkeit