



Verteiler:

A 3

B 3

C 11

6.Juni 2002

EST 010, K 010

GZ. 06 0950/1-IV/6/02

An alle

Finanzlandesdirektionen

Himmelpfortgasse 4-8
Postfach 2
A-1015 Wien
Telefax: +43 (0)1-5139861

Sachbearbeiter:
MR Dr. Wolfgang Schneider
Telefon:
+43 (0)1-514 33/2592
Internet:
Wolfgang.Schneider@bmf.gv.at
x.400:
S=Schneider;G=Wolfgang;C=AT;A=GV;
P=CNA;O=BMF;OU=IV-6
DVR: 0000078

Betr.:Durchführungsrichtlinien zur steuerlichen Behandlung von Wohnbaubanken

Der Nationalrat hat mit Art. VII des BG BGBl 1993/253 (idF der BGBl 1993/532 BGBl 1994/680 und BGBl. I 162/2002, WRN 2002) (StWbFG) steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaues beschlossen. Dabei kommt Kreditinstituten - den sogenannten Wohnbaubanken - im Sinne des § 1 Abs 2 lit a des Gesetzes besondere Bedeutung zu. Im folgenden gibt das Bundesministerium für Finanzen seine bereits im Erlass vom 23. Jänner 1995 GZ 06 0950/2-IV/6/94 geäußerte Rechtsansicht, ergänzt um Stellungnahmen, die durch die Novellierung des WGG und des StWbFG notwendig wurden, zur steuerlichen Behandlung solcher Wohnbaubanken neuerlich bekannt. Über die gesetzlichen Regelungen hinausgehende Rechte und Pflichten werden dadurch nicht begründet.

Steuerliche Behandlung von Wohnbaubanken

1. Wohnbaubanken:

1.1 Begriff

Als Wohnbaubanken im Sinne des Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus BGBl. Nr. 253/1993, idF d BGBl. Nr. 680/1994 (StWbFG), zuletzt novelliert durch BGBl. I 162/2002 (WRN 2002), gelten gem. § 1 Abs. 2 Z 1 lit. a Kreditinstitute im Sinne des § 1 BWG, deren überwiegender satzungsmäßiger und tatsächlicher Unternehmensschwerpunkt die Finanzierung von Wohnbauten ist.

1.2 Unternehmensschwerpunkt

Der Unternehmensschwerpunkt einer Wohnbaubank ist die Finanzierung von Wohnbauten im weiteren Sinne, wenn sie die ihr zur Verfügung stehenden Mittel zu mindestens 65 % in diesem Bereich einsetzt. Dieses Mindestanforderung ist bei Neugründung oder Umwandlung eines bestehenden Unternehmens in eine Wohnbaubank bis zum Ablauf des dritten auf das Jahr der Gründung oder Umwandlung folgenden Wirtschaftsjahres zu erfüllen.

1.3 Wohnbau

Was als Wohnbau im engeren Sinn anzusehen ist, ist nach den Grundsätzen des § 7 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu beurteilen. Darunter fallen neben der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen und Heimen auch die Errichtung von damit verbundenen Geschäftsräumen, Garagen und Gemeinschaftseinrichtungen, die Übernahme von aus öffentlichen Mitteln geförderten Aufgaben der Wohnhaussanierung, von Maßnahmen der Stadt- und Dorferneuerung, von Assanierungen und Aufgaben nach dem Stadterneuerungsgesetz sowie der Erwerb von Grundstücken zur Errichtung von Wohnbauten (§ 7 Abs. 3 Z 1 bis 6a WGG). Daneben können auch der erste Erwerb einer Eigentumswohnungen vom Bauträger, der aus Eigenmitteln des Wohnungswerbers zu leistende Baukostenzuschuss bei Erwerb einer Genossenschaftswohnung, aber auch nicht durch öffentliche Mittel geförderte Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen in Wohnungen und überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden finanziert werden.

2. Emission

Das StWbFG begünstigt neben der Erstanschaffung von jungen Aktien und Partizipationsrechten auch die Anschaffung von Wandelschuldverschreibungen, die von Wohnbaubanken emittiert werden und die ein Wandelungsrecht in Aktien der Wohnbaubank selbst oder - nach den handelsrechtlichen Möglichkeiten - in Aktien von Bauträgern im Sinne

des § 1 Abs. 2 Z 1 StWbFG vorsehen. In Hinblick auf die allgemeinen Bestimmungen des § 18 Abs. 1 Z 4 EStG 1988 über die zehnjährigen Depotpflicht müssen solche Wandelschuldverschreibungen eine mindestens zehnjährige Laufzeit aufweisen und das Wandelungsrecht muss ab dem zweiten Jahr der Laufzeit zumindest einmal jährlich ausgeübt werden können. Das Umtauschverhältnis muss zumindest 10:1 betragen, das bedeutet, dass für die Wandelschuldverschreibungen zumindest Aktien oder Partizipationsrechte im Nominalwert von einem Zehntel des Nominales der Wandelschuldverschreibungen eingetauscht werden. Die Verzinsung der Wandelschuldverschreibungen kann frei vereinbart werden. Das Recht der Kündigung muss sowohl für die Wohnbaubank als auch für den Zeichner für die Dauer der Mindestlaufzeit ausgeschlossen sein. § 18 EStG 1988 ist im übrigen auf alle Emissionen von Wohnbaubanken sinngemäß anzuwenden. Die dreimonatige Emissionsfrist des § 18 Abs. 3 Z 4 lit. a sublit. aa EStG 1988 ist auf die Emission von Wandelschuldverschreibungen nicht anwendbar, die einzelnen Emissionen müssen aber zum Jahresultimo geschlossen werden.

3. Verwendung des Emissionserlöses

3.1 Verwendungsfrist

Der Erlös aus jeder einzelnen Emission muss von der Bank bis zum Ablauf des dritten auf das Jahr der Emission folgenden Wirtschaftsjahres zur Finanzierung des Wohnbaus im Sinne des § 7 WGG bzw § 1 Abs. 2 des StWbFG (Wohnbau im engeren Sinn) tatsächlich eingesetzt werden. Dieses Erfordernis ist erreicht, wenn der Emissionserlös bis zu diesem Zeitpunkt den Kreditnehmern zu mindestens 80 % zugezählt ist.

3.2 Revolvierender Mitteleinsatz

Rücklaufende Gelder sind revolvierend wieder zur Wohnbaufinanzierung einzusetzen, sodass zumindest 80 % des durchschnittlichen Emissionserlöses widmungsgemäß verwendet sind. Die Einhaltung dieses Erfordernisses ist an Hand der Stände zum jeweiligen Bilanzstichtag zu beurteilen. Dabei sind Kreditausfälle zu berücksichtigen. Diese gelten als bestimmungsgemäß verwendet.

4. Geschäftsabwicklung

4.1 Vertragsgestaltung

Die im Wohnbaufinanzierungsgeschäft im engeren Sinn abgeschlossenen zivilrechtlichen Darlehens und Kreditverträge müssen so gestaltet werden, dass der Vertragspartner der Wohnbaubank verpflichtet wird, die ihm zur Verfügung gestellten Mittel den Bestimmungen

des StWbFG entsprechend zu verwenden. Dies betrifft vor allem die Art der zu errichtenden Bauten und die Preisbildung im Vermietungsfall. Wird der Ankauf von Grundstücken finanziert, ist sicherzustellen, dass auf dem Grundstück innerhalb von drei Jahren nach dem Ankauf ein Wohnbau im engeren Sinn errichtet wird. Für den Fall der Verletzung dieser Auflagen ist die sofortige Fälligkeit der Kreditmittel vorzusehen.

4.2 Erfüllungsgehilfen

Wohnbaubanken können sich bei der Durchführung ihrer Finanzierungsaufgaben anderer Banken als Erfüllungsgehilfen bedienen. Das bedeutet, dass sie das Finanzierungsgeschäft nicht direkt mit dem Bauträger bzw Kreditwerber abschließen müssen, sondern die ihnen zur Verfügung stehenden Mittel auch anderen Banken mit der Auflage zur Verfügung stellen können, dass diese sie zur Finanzierung von Wohnbauten im engeren Sinn verwenden. Dieses indirekte Finanzierungsgeschäft kann in der Form abgewickelt werden, dass die Partnerbank lediglich als Vermittler oder Erfüllungsgehilfe (Treuhänder) der Wohnbaubank auftritt. Es kann aber auch durch Widmungseinlagen, Refinanzierungskredite und ähnliche Instrumente erfolgen, bei denen der Partnerbank ein bestimmtes Geldvolumen auf eine bestimmte Zeit zur Verfügung gestellt wird, das diese durch Vergabe von Krediten und Darlehen auf eigene Rechnung und Gefahr verwenden kann. Die Partnerbank hat für solche durch Widmungseinlagen etc finanzierte Kredite und Darlehen eine eigene gesonderte Kennzeichnung vorzusehen. Jedenfalls muss durch zivilrechtliche Vereinbarungen sichergestellt werden, dass die Mittel den Bestimmungen des StWbFG entsprechend eingesetzt werden. Im Falle von Widmungseinlagen, Refinanzierungskrediten etc müssen damit die die Wohnbaubank treffenden Auflagen hinsichtlich des von ihr zur Verfügung gestellten Geldvolumens auf die Partnerbank übergehen.

4.3 Berechnungsgrundlage

Bei Wohnbaubanken und jenen Kreditinstituten, die von Wohnbaubanken Widmungseinlagen, Refinanzierungskredite etc erhalten haben, gilt für den aushaftenden Stand an begünstigten Finanzierungen der jeweilige Plansaldo der Hypothekendarlehen - das ist der dem aktuell gültigen Tilgungsplan zugrunde liegende Stand.

4.4 Tätigkeitsbereich

Die Tätigkeit der Wohnbaubanken ist auf die Förderung der Errichtung, Erhaltung und nützlichen Verbesserung von Wohnungen und überwiegend zu Wohnzwecken bestimmten Gebäuden auszurichten. Die Finanzierung von bereits laufenden Bauvorhaben oder die Umschuldung bei bereits errichteten aber noch nicht ausfinanzierten Projekten ist daher nicht

als Finanzierung des Wohnbaus im Sinne des StWbFG anzusehen. Nicht von dieser Einschränkung betroffen ist die Umschuldung vor Zuzählung von sonstigen Finanzierungsmitteln, die Umschuldung von Zwischenfinanzierungen oder der Ersatz von Eigenmitteln in der Bauphase und der Eintritt der Wohnungseigentümer in ein ursprünglich dem Bauträger oder Wohnungserwerber gewährtes Globaldarlehen, soweit objektbezogen Identität des Wohnbaudarlehens gegeben ist. Nach Tilgung einer Emission kann der bestehende Darlehensblock bzw die Widmungseinlage etc durch eine begünstigte Neuemission refinanziert werden.

6. Juni 2002

Für den Bundesminister:

Dr. Schneider

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung: