

agnes streissler

WIRTSCHAFTSPOLITISCHE  
PROJEKTBERATUNG

Ökonomisches Gutachten:

# Investitionshemmnisse aufgrund der Steuerreform 2015 in der Immobilienwirtschaft

Erstellt für: OVI

Erstellt von: Agnes Streissler-Führer

Datum: März 2016

Nussdorferstraße 38  
5. Obergeschoß  
1090 Wien  
E office@agnesstreissler.at  
T +43.1.9683262  
www agnesstreissler.at

<b>Executive Summary</b>	<b>3</b>
<b>Das Modell</b>	<b>7</b>
Fragestellung	7
Veränderungen im Zuge der Steuerreform	7
Deutsches Modell	7
Wie wirken Abschreibungen auf Investitionen?	8
Kapitalnutzungskosten	9
Beeinflussung des Cash Flows	11
Bandbreiten möglicher Elastizitäten	12
Parametrisierung des Modells	14
Wie viel wird investiert?	14
Wieviel dieser Investitionen wird von privaten VermieterInnen getätigt?	15
Auswirkung auf Neuinvestitionen ...	18
... aufgrund veränderter Kapitalnutzungskosten	18
... aufgrund verringerten Cash Flows	18
Auswirkung geänderter Investitionen auf Wertschöpfung und Beschäftigung	20
Auswirkung der Änderung der Abschreibungsmöglichkeiten auf andere Immobilien	22
<b>Literatur</b>	<b>25</b>

# Executive Summary

- ▶ Die Steuerreform 2015 hat die Abschreibungsmöglichkeiten für vermietete Wohnimmobilien verändert: Instandsetzungsmaßnahmen wurden von zehn auf 15 Jahre Abschreibung verlängert und in Ballungsräumen wurde der nicht-abschreibbare Bodenanteil erhöht.
- ▶ Diese Veränderungen wirken sich negativ auf die Anreize für Investitionen aus und zwar auf zweierlei Art: Zum einen werden die Kapitalnutzungskosten zukünftiger Investitionen verteuert, zum anderen verringern die rückwirkenden Veränderungen der Abschreibungsmöglichkeiten den laufenden Cash Flow und damit den Spielraum für weitere Investitionen. Eine Verringerung der Investitionen in den Wohnbau wiederum führt zu weniger Wertschöpfung, zu weniger Beschäftigung und zu weniger Wohnraum.



- ▶ Die Investitionstätigkeit in Österreich ist bekanntermaßen in den vergangenen Jahren viel zu gering gewesen. Trotz der niedrigen Zinsen dürfte die allgemeine Unsicherheit zu groß sein. Immobilien sind dabei das bedeutsamste Investitionsgut und stellen damit eine wichtige Verwendungskomponente des Bruttoinlandsprodukts dar. Gerade der Wohnbau weist geringe und zum Teil antizyklische Schwankungen auf und wirkt damit stabilisierend für den Konjunkturverlauf in der gesamten Bauwirtschaft. Es ist daher schon aus gesamtwirtschaftlicher Sicht sinnvoll Investitionen und insbesondere Investitionen in den Wohnbau zu stützen. Die private Immobilienwirtschaft trägt in erheblichem Ausmaß zu diesen Investitionen bei – insgesamt dürften jährlich von Privaten rund sechs Mrd Euro in Wohnbau und Sanierung investiert werden. 2,2 Mrd Euro davon bzw 14,5 Prozent der Wohnbaugesamtinvestitionen werden von Privaten zum Zwecke der Vermietung in Neubau und Renovierung investiert werden.

*Schätzung der jährlichen Investitionen der privat vermietenden Immobilienwirtschaft, in Mio Euro*

	gesamt	davon von der Steuerreform betroffen
Neubau	1.436	867 (in Ballungsräumen)
Renovierung	798	266 (Instandsetzung)
Summe	2.234	1.133

- ▶ Die demographische Entwicklung und die Migrationsbewegungen erhöhen zudem noch den Bedarf nach Wohnraum erheblich, so dass es notwendig ist, diesen in ausreichendem Ausmaß zur Verfügung zu stellen (je höher das Angebot an Wohnraum ist, umso leistbarer wird dieser auch im Allgemeinen). Diesen Überlegungen trägt beispielsweise das Deutsche Bundeskabinett Rechnung, indem Ende Februar ein Modell vorgezogener Abschreibungen für die Errichtung von Wohnungen eingeführt wurde, die für mindestens zehn Jahre vermietet werden. Die österreichische Bundesregierung ist hingegen mit der Steuerreform den entgegengesetzten Weg gegangen.
- ▶ Laut Bericht der Steuerreformkommission sollten etwa ein Viertel der veranschlagten 380 Mio Euro Mehraufkommen aufgrund der Veränderungen der Abschreibungen aus der Vermietung und Verpachtung privater Immobilien kommen. Diese rund 95 Mio Euro lassen sich durch Schätzungen der Summe der veränderten rückwirkenden Abschreibungsraten und der Abschreibungen neuer Investitionen (wenn keine Veränderung des Investitionsverhaltens angenommen wird) gut plausibilisieren. Es wird also erhofft, knapp 100 Mio Euro durch die veränderten Abschreibungsraten von der Wohnimmobilienwirtschaft zu lukrieren. Anders gesagt: Der Wohnimmobilienwirtschaft werden jährlich knapp 100 Mio Euro an Cashflow entzogen.

- ▶ Um die Effekte auf Neuinvestitionen aufgrund der veränderten Kapitalnutzungskosten und aufgrund der Verminderung des Cash Flows bedarf es der Zugrundelegung von plausiblen Elastizitäten. Hier ist es notwendig in Bandbreiten zu rechnen, da es weder in der ökonomischen Theorie noch in der Empirie einhellige Ergebnisse darüber gibt, wie stark Wohnbauinvestitionen auf Kapitalnutzungskosten einerseits und auf Cash Flow Veränderungen andererseits reagieren.

Legt man ein Szenario mit mittleren Elastizitäten zugrunde und nimmt man einen langfristigen Diskontsatz von 2,5 Prozent an (für die genauen Modellannahmen siehe den technischen Anhang), so lässt sich folgendes Ergebnis schätzen:

*Schätzung der Auswirkung der veränderten Abschreibungsmöglichkeiten auf Investitionen, Wertschöpfung, Beschäftigung und Wohnraum*

Investitionen	-36 Mio Euro
Wertschöpfung, Mio	-28 Mio Euro
Beschäftigung	-386
Wohnungen	-178
Fiskaleffekt, Mio aus der Veränderung der Beschäftigung	-14 Mio Euro

- ▶ Es zeigt sich somit, dass sich allein aufgrund der Veränderung der Abschreibungen das von der Steuerreform betroffene Investitionsvolumen privater VermieterInnen um ca drei Prozent bzw 36 Mio Euro verringern würde, was die Gefährdung von fast 400 Arbeitsplätzen, insbesondere in der Bauwirtschaft, mit sich brächte. Für die öffentlichen Kassen (Steuern und Sozialversicherung) kämen unterm Strich um 14 Mio Euro weniger an Einnahmen herein als veranschlagt.
- ▶ Die Modellberechnungen zeigen im übrigen, dass vor allem die Veränderung des Grundanteils sowie die rückwirkenden Veränderungen der Abschreibungsraten den höchsten Effekt haben, während die Veränderung der Kapitalkosten zukünftiger Neuinvestitionen in die Instandsetzung nur relativ geringe Auswirkung hat.
- ▶ Insgesamt zeigt auch die „Bundesinitiative Investitionsprogramm leistbares Wohnen 2015“, wie wichtig in ohnehin investitionsschwachen Zeiten die Schaffung von neuem Wohnraum sowohl für die Volkswirtschaft als auch für eine wachsende Gesellschaft ist. Es mutet daher etwas willkürlich und kontraproduktiv an, wenn gleichzeitig seitens der Regierung negative Anreize für Wohnbauinvestitionen gesetzt werden. Strategisch nachhaltiger wäre es eine sinnvolle Partnerschaft öffentlicher Wohnbauinitiativen mit der privatwirtschaftlichen Immobilienwirtschaft zu entwickeln und fördern.
- ▶ Umgekehrt würde ein Modell wie das soeben in Deutschland beschlossene, das für Wohnobjekte, die zum Zwecke der Vermietung errichtet werden, eine Sonderabschreibung in den ersten Jahren vorsieht, das Investitionsvolumen gegenüber

vor der Steuerreform um 26 Mio Euro erhöhen würde, was rund 290 Arbeitsplätze schaffen / sichern würde.

*Schätzung potenzieller Auswirkungen der Übertragung des deutschen Modells auf die österreichische Situation (vor Steuerreform)*

Investitionen	26 Mio Euro
Wertschöpfung, Mio	20 Mio Euro
Beschäftigung	290
Wohnungen	134
Fiskaleffekt, Mio aus der Veränderung der Beschäftigung	10 Mio Euro

- ▶ Obwohl nur sehr grob möglich, wurde auch eine Schätzung gemacht, welche Auswirkungen auf Investitionen und Volkswirtschaft die erwarteten Steuereinnahmen aus den Veränderungen der Abschreibungsmöglichkeiten für betriebliche Gebäude hätten. Obwohl die zugrundeliegenden Investitionsvolumina absolut höher sind als im Bereich der Wohnimmobilien, sind die Effekte der Abschreibungsveränderung nicht so stark wie bei Wohnimmobilien, da in der Wohnwirtschaft die Investitionsneigung besonders hoch ist und daher negative Anreize eine stärkere Wirkung zeigen.

Insgesamt (Wohnimmobilien und betriebliche Gebäude zusammen) kann geschätzt werden, dass die Verschlechterung der Abschreibungsmöglichkeiten das Investitionsvolumen um 75 Mio Euro verringern würde, wodurch es zum Verlust von rund 860 Arbeitsplätzen kommen kann. Die damit verbundenen Steuer- und Sozialbeitragsausfälle würden das erwartete Steuervolumen um mehr als 30 Mio Euro sinken lassen.

*Gesamtergebnis: Schätzung der volkswirtschaftlichen Effekte von erwarteten 380 Mio Mehreinnahmen aus der Körperschaftsteuer aufgrund von geänderten Abschreibungsmöglichkeiten (Wohnimmobilien und betriebliche Gebäude)*

Investitionen	-75 Mio Euro
Wertschöpfung, Mio	-60 Mio Euro
Beschäftigung	- 859 Beschäftigte
Fiskaleffekt, Mio	-31 Mio Euro

# Das Modell

## Fragestellung

### Veränderungen im Zuge der Steuerreform

Die Immobilienwirtschaft ist durch die Steuerreform mehrfach betroffen – Gegenstand dieses Gutachtens sind lediglich die Veränderungen bei den Abschreibungsmöglichkeiten bei der gewerblichen Vermietung zu Wohnzwecken<sup>1</sup>.

Diese sind:

- ▶ Bislang hat der **Grundanteil** von vermieteten Wohnobjekten **20 Prozent** ausgemacht, die restlichen 80 Prozent Gebäudeanteil waren Bemessungsgrundlage für die Abschreibung von 1,5 Prozent im Jahr. Dieser Grundanteil wurde im Zuge der Steuerreform für Immobilien in Gemeinden mit mehr als 100.000 EinwohnerInnen (bzw mit besonders hohen Grundstückpreisen) **auf 40 Prozent erhöht**. Diese Regelung betrifft einerseits den **Neubau** (zukünftige Investitionen) von Wohnimmobilien, die zur Vermietung erworben wurden, und wirkt andererseits auch **rückwirkend** auf Objekte, die bereits laufend abgeschrieben werden – für die Restnutzungsdauer ist als Bemessungsgrundlage ein Gebäudeanteil von nur mehr 60 Prozent anzusetzen.
- ▶ Investitionen, die in die **Instandsetzung** von Wohnimmobilien gehen (bei denen also mehr als ein Viertel der Bausubstanz verändert wird), müssen **in Zukunft auf 15 Jahre statt bislang zehn Jahre** verteilt werden. Auch diese Regelung betrifft nicht nur kommende Investitionen, sondern auch **rückwirkend** die Abschreibung bereits getätigter Investitionen.

Es soll nun ermittelt / geschätzt werden, wie sich diese Veränderungen auf den Anreiz zu investieren auswirken können und welche volkswirtschaftlichen Konsequenzen damit verbunden wären.

### Deutsches Modell

Als Gegenmodell soll für Neubau und Herstellungsinvestitionen dargestellt werden, wie sich das soeben im deutschen Bundeskabinett beschlossene Modell auf Investitionen und damit die Volkswirtschaft auswirken würde.

Im Februar 2016 hat das Bundeskabinett in Deutschland die Einführung einer Sonderabschreibung für den Neubau von Wohnungen beschlossen:

---

<sup>1</sup> Im Folgenden wird vereinfachend und nicht ganz trennscharf von Wohnimmobilien gesprochen.

- ▶ Für neuerrichtete Wohnungen in Ballungsräumen soll neben der Normalabschreibung von **zwei Prozent** eine Sonderabschreibung eingeführt werden, die in den ersten beiden Jahren **zehn Prozent** und im dritten Jahr **neun Prozent** beträgt. Der Restwert von 65 Prozent muss auf die restlichen 47 Jahre verteilt werden.
- ▶ Die Bemessungsgrundlage ist dabei auf **2.000 Euro Baukosten je Quadratmeter** Wohnfläche begrenzt.
- ▶ Die Wohnung muss **mindestens zehn Jahre vermietet** werden.

## Wie wirken Abschreibungen auf Investitionen?

Es gibt sehr viel **ökonomische Literatur** dazu, ob und welche Auswirkungen Abschreibungen und andere Faktoren auf Investitionen haben. Die theoretischen und empirischen Ergebnisse sind **alles andere als einheitlich** und können in den wenigsten Fällen verallgemeinert werden.

In der **Realität** zeigen aber Modelle wie etwa das soeben in Deutschland beschlossene, dass offenbar von **Erleichterungen bei Abschreibungen** sehr wohl **Investitionsreaktionen** erwartet werden – die Absicht des Gesetzgebers ist ja nicht, Immobilieneigentümer zu entlasten, sondern Anreize für die **Schaffung von mehr Wohnraum** zu geben.

Die Mehrheitsmeinung dürfte daher dennoch sein, dass Abschreibungen auf Investitionen wirken und zwar über zwei Kanäle:

- ▶ Für zukünftige Investitionen sind die Abschreibungen Bestandteil der **Kapitalnutzungskosten** – wie viel kostet die Investition jährlich? Je höher die Kapitalnutzungskosten umso weniger Anreiz gibt es zu investieren.
- ▶ Wenn rückwirkend Abschreibungsraten für bereits getätigte Investitionen verändert werden, so hat dies zunächst keinen Effekt auf Investitionen. Wenn aber aufgrund der Abschreibungsraten die **Höhe der Gewinnsteuerschuld** verändert wird, so ändert sich der **Cash Flow**. Damit steht weniger Geld für neue Investitionen zur Verfügung.

Beide diese Kanäle werden hier kurz dargestellt und die Überlegungen hinsichtlich der Elastizitäten der Investitionen (wie stark reagieren Investitionen auf Veränderungen der Kapitalnutzungskosten bzw des Cash Flows) zusammengefasst. Aufgrund der großen Uneinigkeit und der sehr divergierenden empirischen Evidenzen insbesondere in Bezug auf diese Elastizitäten wurde schlussendlich im Modell mit Bandbreiten gerechnet um die geringstmögliche Kontroverse zu erzeugen.



## Kapitalnutzungskosten

### ► Kapitalkostennutzungsmodell

Kapitalnutzungskosten = Preisfaktor \* Zinsfaktor \* Steuerfaktor

Preisfaktor	....	Preis pro Einheit des Investitionsgutes im Verhältnis zum Outputpreis
Zinsfaktor	...	Funktion aus Realzins $r - \pi$ und ökonomischer Abschreibungsrate $d$ $(r - \pi + d) / (1-d)^{0,5}$
Steuerfaktor	...	Funktion aus dem Mischsatz der betrieblichen Steuerbelastung $s$ , dem Fremdfinanzierungsanteil $b$ , dem Körperschaftsteuersatz $k$ , sowie den Barwerten der steuerlichen Abschreibung $z$ und des Investitionsfreibetrags $i$ $(1 - b*k - (z+i) * s) / (1-s)$

Kaniovski (2002, 341) folgend wurden für die einzelnen Variablen folgende Parameter gewählt:

Der **Preisfaktor** ist der Deflator für die Bruttoinvestitionen im Wohnbau im Verhältnis zum VPI-Deflators des Wohnpreisindex. Aufgrund der höheren Steigerung des Immobilienpreises im Vergleich zu den Baukosten in den vergangenen Jahren beträgt dieser derzeit rund 0,96.

Am schwierigsten bei der Ermittlung des **Zinsfaktors** ist derzeit die Festlegung eines geeigneten Nominalzinssatzes. Kaniovski (2002) dürfte in seinen Berechnungen von einem realen Zinssatz von ca 2,5 Prozent ausgegangen sein, dies ist aus heutiger Sicht viel zu hoch. Als Inflationsrate zur Ermittlung des Realzins muss die Preisentwicklung des Investitionsgutes eingesetzt werden – laut Euroconstruct (2015, 21) war die Preissteigerung der Baupreise 2014/15 1,3 Prozent. Hypothekarkredite sind derzeit um ca drei Prozent zu bekommen, der langfristige Zinssatz liegt überhaupt nur bei einem Prozent. Da die Wahl dieses Zinsfaktors auch in die Barwertrechnung des nächsten Terms eingeht, ist es von hoher Bedeutung, welcher Satz gewählt wird.

Summers (1987, 286) zeigt in einem wegweisenden Paper, dass aus der ökonomischen Theorie für die Diskontierung der Abschreibungsraten ein sehr niedriger, eventuell sogar negativer realer Zinssatz abzuleiten wäre.

Das Problem wurde hier nun so gelöst, dass in drei Bandbreiten gerechnet wurde: Der nominelle Zinssatz beträgt im Basisszenario 2,5 Prozent, in der unteren Bandbreite ein

Prozent (womit der reale Zinssatz negativ wird) und im oberen Szenario vier Prozent (womit der Effekt ähnlich dem Kaniovski-Papier wäre).

Als ökonomische Abschreibungsrate wurde dem deutschen Sachverständigenrat (2014, 468) gefolgt, der basierend auf diversen Studien von ökonomischen Abschreibungsraten für vermietete Wohnungen von vier Prozent ausgeht.

Für den **Steuerfaktor** wurden wiederum Kaniovski (2002) folgend keine Grenzsteuersätze, sondern Durchschnittssteuersätze gewählt. Die Körperschaftsteuer beträgt 25 Prozent, die Kommunalsteuer drei Prozent der Lohnsumme. Als Mischsatz kommt man basierend auf den Größen der VGR auf einen Steuersatz von 29,55 Prozent.

Als Investitionsfreibetrag wurde der Gewinnfreibetrag von 13 Prozent eingesetzt, als Fremdfinanzierungsanteil wiederum Kaniovski folgend 65 Prozent angenommen <sup>2</sup>, da dies der international übliche Anteil ist.

Die variable Größe ist somit  $z$  – der Barwert der Abschreibungen. Die Kapitalkosten verändern sich je nach gewähltem Abschreibungsmodell. Je mehr und je früher abgeschrieben werden kann, um so niedriger sind die Kapitalnutzungskosten und um so höher ist der Investitionsanreiz.

#### ► **Effektive steuerliche Abschreibungsrate bei der Herstellung / Neubau**

Um die österreichische Situation zu beurteilen, wurde zunächst berechnet, wie sich die effektive steuerliche Abschreibungsrate aufgrund der Neuregelung verändert. Der gesetzliche Abschreibungssatz bleibt ja konstant, es verändert sich nur die Bemessungsgrundlage, von der abgeschrieben werden kann: Bei einer Bemessungsgrundlage von 80 Prozent beträgt der effektive Abschreibungssatz folgerichtig 1,2 Prozent, bei einer Bemessungsgrundlage von 60 Prozent Gebäudeanteil hingegen nur 0,9 Prozent.

Im deutschen Modell wurden 80 Prozent Gebäudeanteil unterstellt, so dass die effektiven steuerlichen Abschreibungsraten jeweils 80 Prozent der gesetzlichen steuerlichen Abschreibungsraten betragen.

#### ► **Ergebnis Kapitalnutzungskosten**

Wenn man die genannten Parameter in das Modell einsetzt, so ergeben sich folgende Kapitalnutzungskosten für den Neubau (für die Instandsetzung gelten andere

---

<sup>2</sup> In einer Sensitivitätsanalyse steigen mit sinkendem Fremdfinanzierungsgrad die Kapitalnutzungskosten – pro zehn Prozentpunkte ca um 3,5 Prozent.

Für die Schätzung der Kapitalnutzungskosten von Instandsetzungsinvestitionen wurde mit einem Fremdfinanzierungsanteil von 35 Prozent gerechnet.

Abschreibungen und ein anderer Fremdfinanzierungsanteil, so dass sich die Kapitalkosten etwas unterscheiden).

	Nominalzinssatz		
	2,5 %	1 %	4 %
<b>altes Modell Österreich</b>	5,0 %	3,2 %	6,8 %
<b>neues Modell Österreich</b>	5,2 %	3,4 %	6,9 %
<b>Modell Deutschland</b>	4,6 %	3,1 %	6,2 %
<b>Differenz alt / neu</b>	4,2 %	6,8 %	2,8 %
<b>Differenz alt / Deutschland</b>	-7,2 %	-4,7 %	-8,0 %

Je niedriger der Nominalzinssatz angenommen wird, umso geringer sind die Kapitalnutzungskosten.

Die Veränderung der effektiven Abschreibungsraten durch die Veränderung der Bemessungsgrundlage erhöht die Kapitalnutzungskosten um 4,2 Prozent im Basisszenario (Nominalzinssatz von 2,5 Prozent). Je niedriger der unterstellte Nominalzinssatz ist, um so größer wird diese Kostendifferenz.

Das deutsche Modell würde hingegen im Basisszenario die Kosten um 7,2 Prozent reduzieren. Aufgrund der Frontlastigkeit des Abschreibungsmodells und der kürzeren Abschreibungsdauer (50 Jahre statt 67 Jahre) senkt hier eine Verringerung des Nominalzinssatzes die Kostendifferenz: Je höher der nominale Zinssatz ist, umso wichtiger ist es möglichst früh möglichst viel abschreiben zu können.

### **Beeinflussung des Cash Flows**

Eine rückwirkende Veränderung von Abschreibungen wirkt auf den Cash Flow, was sich nicht-technisch beschreiben lässt: Abschreibungen selbst sind nicht Teil des Cash Flows, da sie ja rein buchhalterisch sind. Allerdings beeinflusst die Höhe der Abschreibungen den

steuerlichen Buchgewinn und damit die Höhe der zu zahlenden Einkommen- bzw Körperschaftsteuer<sup>3</sup>.

Damit bedeutet eine Verringerung der absoluten Abschreibungsraten (aufgrund einer Senkung des Abschreibungssatzes) bei einem Körperschaftsteuersatz von 25 Prozent, dass der Cash Flow um ein Viertel dieser Verringerung sinkt.

## **Bandbreiten möglicher Elastizitäten**

### **► Auswirkung der Kapitalnutzungskosten auf die Investitionen**

Wie viel investiert wird, hängt von den erzielbaren Preisen und den Kapitalkosten ab. Das Ausmaß der Reaktion des Investitionsvolumens auf die Kapitalkosten wird als Kapitalkosten-Elastizität bezeichnet.

Kaniovski (2002, 343) beruft sich auf eine Studie über Deutschland (Harhoff; Ramb 2001), die für Deutschland eine Elastizität von -0,42 für Unternehmensinvestitionen schätzen. Harhoff und Ramb zitieren allerdings auch eine Reihe anderer Studien, die eine große Bandbreite der geschätzten Elastizitäten aufweisen (von -0,25 bis -1). Eine aktuelle Studie zu Südafrika während der Apartheid<sup>4</sup> kommt auf Elastizitäten von -1 (Coulibaly; Millar 2009).

Tendenziell dürften Unternehmen mit geringen Möglichkeiten der internationalen Gewinnverlagerung eine höhere Elastizität haben als international tätige Steueroptimierer (OECD 2015, 232) – daher auch die hohe südafrikanische Elastizität.

Das Problem ist, dass bei allen diesen Studien Wohnungsinvestitionen nicht explizit vorkommen oder sogar ausgenommen sind. Dies heißt aber in keiner Weise, dass Investitionen in den Wohnbau nicht von den Kapitalkosten abhängig sind, ansonsten würde man ja etwa in Deutschland nicht versuchen, Investitionen in den Wohnbau durch Sonderabschreibemodelle anzukurbeln.

Der öffentliche und der gemeinnützige Wohnbau folgen sicherlich anderen Überlegungen, zudem ist für sie das Thema Abschreibungen und KöSt ohnehin unerheblich. Der privat finanzierte, *for profit* Wohnungsbau kann aber sicherlich mit Unternehmensentscheidungen

---

<sup>3</sup> Es wurde im gesamten Modell durchgehend nur mit 25 Prozent Körperschaftsteuersatz gerechnet. Zwar werden auch im Rahmen der Einkommensteuer bedeutende Einkommen aus Vermietung und Verpachtung geltend gemacht, aufgrund der zahlreichen Nullfälle und Verlustmodelle lässt sich aber hier kein seriöser durchschnittlicher Steuersatz ermitteln, daher wurde auch für die persönlichen Gewinne aus Vermietung und Verpachtung ein durchschnittlicher Steuersatz von 25 Prozent angenommen.

<sup>4</sup> Dies stellt deswegen einen interessanten Fall dar, da Südafrika zu dieser Zeit als kleine geschlossene Volkswirtschaft gelten kann.

auch in anderen Bereichen verglichen werden und es dürften daher Kapitalkostenelastizitäten auch hier anwendbar sein.

In Ermangelung einer besseren Inzidenz wird daher auch für diese Studie als Basisszenario auf das Harhoff; Ramb-Ergebnis von  $-0,42$  zurückgegriffen. Da mehr als 80 Prozent der privat vermieteten Wohnungen in der Hand von Privatpersonen sind, ist davon auszugehen, dass die internationale Mobilität des Kapitals dieser Personen eher gering ist, dass also die Elastizität sogar noch höher sein kann.

Um diesen Unsicherheiten besser Rechnung zu tragen, wird ebenfalls wieder in Bandbreiten gerechnet – als untere Bandgrenze  $-0,25$ , als obere  $-1$ .

► **Auswirkungen von Veränderungen des Cash Flows auf die Investitionstätigkeit**

Es sei vorausschickend gesagt, dass die Frage, wie sehr sich der Cash Flow auf die Investitionstätigkeit auswirkt, noch kontroversieller als die Frage der Kapitalkostenelastizität diskutiert wird. Dies liegt daran, dass nach (neo-)klassischer Mikroökonomie auf einem vollständigen Markt eine Veränderung der Gewinnbesteuerung eigentlich keine Auswirkung auf die Produktionsfunktion haben dürfte, da sich das Optimum nur verschoben hat.

Gerade beim Wohnimmobilienmarkt handelt es sich aber sicherlich um keinen vollständigen Markt. Aufgrund strenger Preisregulierungen können Immobilienanbieter gar nicht in einem mikroökonomischen Gewinnoptimum agieren. Investitionen haben ohnehin relativ geringe Anreize, da bereits vor der Steuerreform die steuerlichen Abschreibungsraten nicht den ökonomischen entsprechen und Investitionskosten in bestehenden Mietverträgen nicht über Mieterhöhungen wieder hereingeholt werden können<sup>5</sup>.

Es empfiehlt sich daher auch hier in Bandbreiten zu schätzen. Keuschnigg; Ribi (2010) zitieren Studien, denen zufolge die Cash Flow Elastizität ca  $0,5$  beträgt. Djankov et al (2009) haben im Rahmen eines Weltbankprojekts (gemeinsam mit PwC) eine große Länderstudie gemacht, in der sie versuchen, für möglichst viele Variablen zu kontrollieren, um die Auswirkungen bei einem Standard-Unternehmen zu schätzen. Sie kommen zu dem Ergebnis, dass eine Erhöhung des effektiven Körperschaftsteuersatzes um zehn Prozentpunkte die Investitionsquote um 2,2 Prozentpunkte senkt – für eine durchschnittliche Wohnung mit durchschnittlichen Mieteinnahmen ergibt dies eine wesentlich niedrigere Elastizität als die Zahlen von Keuschnigg; Ribi (2010): Die Investitionselastizität bezogen auf den Cash Flow wäre in diesem Fall nur  $0,07$ .

---

<sup>5</sup> Diese Regelung mag verteilungspolitisch durchaus sinnvoll sein, hier wird nur gesagt, dass sie sicherlich eher ein Investitionshemmnis darstellt.

Es werden daher sehr hohe Bandbreiten angenommen und das Intervall von 0,05 bis 0,5 gesetzt und für das Basisszenario der Mittelwert aus diesen Bandbreiten gewählt (0,275).

## Parametrisierung des Modells

### Wie viel wird investiert?

Um die Auswirkungen der Steuerreform auf die Wohnbauinvestitionen zu analysieren, müssen vier steuerrechtliche Arten von Investitionen unterschieden werden:

- Neubau
- Herstellung (zB Lifteinbau, Dachbodenausbau, ...)
- Instandsetzung (Verbesserung von mehr als 25 Prozent der Bausubstanz)
- Instandhaltung

Es gibt allerdings keine Statistiken zu diesen einzelnen Investitionsarten (die VGR listet nur alle Wohnbauinvestitionen insgesamt auf), daher muss auf Schätzungen zurückgegriffen werden.

Euroconstruct bietet hierfür die aktuellste und beste Quelle. Hier wird zumindest nach Neubau und Renovierung unterschieden, wobei „Renovierung“ nach Definition von Euroconstruct Reparaturen und Instandhaltung, aber auch Sanierung und Umbau umfasst.

Laut Euroconstruct 2015 haben sich die Investitionen der vergangenen Jahre folgendermaßen entwickelt:

### Investitionen in den Wohnungsbau

	2012	2013	2014	2015 (Schätzung)
<b>Neubau, Mio Euro</b>	10.660	10.845	10.682	10.629
<b>Renovierung, Mio Euro</b>	4.757	4.800	4.747	4.775
<b>Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern</b>	23.600	24.600	26.300	28.300

In Ermangelung besserer Daten wurde nun geschätzt, dass sich der Renovierungsaufwand (in Mio Euro) zu je einem Drittel auf Herstellung, Instandsetzung und Instandhaltung verteilt. Es

ist zwar anzunehmen, dass die meisten Fälle die Instandhaltung betreffen werden, allerdings dürften die Kosten eines einzelnen Falles Herstellung bzw Instandsetzung deutlich höher sein.

### **Wieviel dieser Investitionen wird von privaten VermieterInnen getätigt?**

Als nächstes gilt es zu schätzen, wie viel dieser Investitionen von privaten VermieterInnen getätigt werden.

Die Wohnbaustatistik von Statistik Austria enthält Informationen darüber, wie viele Wohnungen in welcher Rechtsform bewohnt werden.

Von den insgesamt 3.768.900 Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich sind 633.175 (16,8 Prozent) in privater Hauptmiete (also nicht Gemeinde- oder Genossenschaftswohnung).

Weiters sind von allen Hauptwohnsitzen 1.217.000 in Ballungsräumen (Gemeinden über 100.000 EinwohnerInnen). Die Mietanteile sind dort mit knapp einem Drittel deutlich höher, so dass 382.342 Wohnungen bzw 60 Prozent aller privaten Hauptmietwohnungen in Ballungsräumen zu finden sind.

Und schließlich kann man noch nach Bauperiode unterscheiden – der Anteil privater Hauptmietwohnungen ist bei neueren Gebäuden etwas niedriger: Wohnungen, die in der Bauperiode seit 2001 errichtet wurden, sind zu 11,4 Prozent in privater Hauptmiete.

Aus diesen Anteilen wurden nun folgende Investitionsanteile geschätzt:

Anteil der Neubauten für die private Vermietung in Ballungsräumen:

$13,4\% * 60\% * 10.682 \text{ Mio Euro} = 867 \text{ Mio Euro}$  Investitionen Neubau jährlich

(Das gesamte geschätzte Neubauvolumen durch private VermieterInnen beträgt  $13,4\% * 10.682 \text{ Mio Euro} = 1.436 \text{ Mio Euro}$ ).

Anteil der Investitionen privater Vermieter jeweils für Herstellung / Instandsetzung / Instandhaltung:

$16,8\% * 1/3 * 4.747 \text{ Mio Euro} = 266 \text{ Mio Euro}$  Investitionen jährlich

Zur Schätzung der rückwirkenden Veränderungen der Abschreibungsraten bzw -zeiträume bedarf es noch zusätzlich der Zahl der Transaktionen, da die steuerlich unterlegten Restnutzungsdauern nicht abhängig vom Bauzeitpunkt, sondern vom Transaktionszeitpunkt sind.

Laut OeNB-Statistiken fanden 2014 96.200 Transaktionen am Wohnimmobilienmarkt statt, laut neuesten Daten (RE/MAX Immo Spiegel Pressemeldung) ist diese Zahl 2015 noch einmal gestiegen auf 112.124.

Transaktionen finden (im Wesentlichen) nur auf dem privaten Wohnungsmarkt statt, also ohne Gemeindebau- und Genossenschaftswohnungen. 22 Prozent aller privater Wohnungen (Eigentum und Miete) werden vermietet.

Mit obigen Prozentsätzen ergibt sich damit ein Anteil von Transaktionen in Ballungsräumen zum Zwecke der privaten Vermietung von:

$22,05\% * 60\% * 112.124 = 14.927$  Wohnungen (für 2015)

Diese Zahlen lassen sich durch eine einfache lineare Regression mit der Zahl der Wohnungen bis 1949 zurückschätzen <sup>6</sup>, um die Zahlen des BMF zu plausibilisieren. Diese ergibt unter Berücksichtigung von steuerlichen Nullfällen ein jährliches zusätzliches Steueraufkommen aufgrund der Veränderung des anrechenbaren Gebäudeanteils von rund 55 Mio Euro.

Weitere knapp 30 Mio Euro würde basierend auf den hier dargestellten Annahmen das steuerliche Mehraufkommen aus der Verlängerung der Abschreibungszeiträume bei der Instandsetzung (bzw jenen Fällen der Instandhaltung, für die eine zeitliche Aufteilung beantragt wurde) betragen.

---

<sup>6</sup> Die absolute Zahl der Transaktionen in früheren Jahren liegt deutlich niedriger, aufgrund der geringeren Anzahl von Wohnungen und einer niedrigeren Transaktionsrate.



**Geschätzte jährliche Investitionen und das daraus erzielbare Steueraufkommen privater VermieterInnen**

<b>Neubau in Ballungsräumen, in Mio Euro</b>	867 Mio
<b>Renovierung insgesamt, Mio Euro</b>	798 Mio
<b>davon Herstellung</b>	266 Mio
<b>davon Instandsetzung</b>	266 Mio
<b>davon Neubau</b>	266 Mio
<b>Bottom-up Schätzung Steueraufkommen aus rückwirkender Abschreibung von Transaktionen aus Vorjahren</b>	55 Mio
<b>Bottom-up Schätzung Steueraufkommen aus rückwirkender Verlängerung der Abschreibungszeiten bei Instandsetzung</b>	30 Mio
<b>Schätzung Steueraufkommen von neuen Investitionen (ohne Reaktion)</b>	3 Mio
<b>Steueraufkommen aus Veränderung der Abschreibung für private Immobilienvermietung (laut BMF)</b>	ca 95 Mio

In vorliegendem Modell wurde das Steueraufkommen also *bottom-up* geschätzt, entsprechend der Schätzungen der Zahl der Transaktionen bzw Instandsetzungen der vergangenen Jahre. Das BMF hat aufgrund seiner Quellen die Möglichkeit einer *top-down* Schätzung, in dem auf die Steuererklärungen der vergangenen Jahre zurückgegriffen wird um zu eruieren, wieviel wofür jeweils abgesetzt wurde.

Die Tabelle zeigt, dass sich in Summe diese beiden Arten der Schätzung nur wenig unterscheiden, dass daher die Parametrisierung im vorliegenden Modell und die Schätzung seiner fiskalischen Effekte durchaus plausibel sein dürften.

## Auswirkung auf Neuinvestitionen ...

### ... aufgrund veränderter Kapitalnutzungskosten

Setzt man nun die verschiedenen errechneten Kapitalnutzungskosten mit den Investitionen in Relation und berücksichtigt verschiedene Bandbreiten der Elastizität, so kommt man zu folgendem Ergebnis:

### Veränderung der Investitionen (in Mio Euro) in Abhängigkeit von Zinssätzen und Elastizitäten

Nominalzinssatz	Österreich: vor Steuerreform / nach Steuerreform			österreichisches Modell vor Steuerreform / neues deutsches Modell		
	1 %	2,5 %	4 %	1 %	2,5 %	4 %
<b>Neubau</b>						
<b>Elastizität -0,25</b>	-15	-9	-6	10	16	17
<b>Elastizität -0,42</b>	-25	-15	-10	17	26	29
<b>Elastizität -1</b>	-59	-36	-25	41	63	70
	Instandsetzung			Herstellung		
<b>Elastizität -0,25</b>	-1	-2	-2	0,1	0,2	0,3
<b>Elastizität -0,42</b>	-1	-3	-4	0,1	0,3	0,5
<b>Elastizität -1</b>	-3	-7	-9	0,3	0,8	1,1

### ... aufgrund verringerten Cash Flows

Die Steuerreform hat nicht nur Investitionen pro futuro teurer gemacht, sondern gleichzeitig auch Abschreibungsraten für bereits erfolgte Investitionen verringert (indem die Bemessungsgrundlagen durch die Verringerung des Gebäudeanteils verringert werden bzw die Abschreibungszeiträume von Renovierungsarbeiten verlängert werden).

Dies erhöht nicht unmittelbar die Kapitalnutzungskosten (die Investition ist ja bereits erfolgt), verringert aber den CashFlow der Unternehmen. Damit ist weniger Überschuss da, der auch wieder in Investitionen gesteckt werden kann. Da am Immobilienmarkt die Anbieter ihre Preise nicht frei gestalten bzw das Angebot nicht beliebig variieren können, kann in diesem

Fall eine Veränderung der Gewinnbesteuerung auch eine Auswirkung auf die Investitionstätigkeit haben.

Nimmt man als Annäherung für den Cash Flow die Einkommen, die laut Einkommen- und Körperschaftsteuerstatistik aus der Vermietung und Verpachtung erzielt werden, so bedeutet eine Erhöhung des Steueraufkommens um 95 Mio Euro (BMF-Zahl) eine Verringerung des Cash Flows von 2,9 Prozent.

Insgesamt werden pro Jahr von privaten VermieterInnen rund zwei Mrd Euro in Neubau, Herstellung, Instandsetzung und Instandhaltung investiert – je nach Annahme über die Reaktionsstärke der Investitionen auf die Cash Flow Änderung würde sich dieses Volumen folgendermaßen verändern:

**Geschätzte Auswirkung der rückwirkenden Abschreibungen auf das Volumen neuer Investitionen, in Mio Euro**

<b>Elastizität 0,05</b>	-3
<b>Elastizität 0,275</b>	-18
<b>Elastizität 0,5</b>	-32

## **Auswirkung geänderter Investitionen auf Wertschöpfung und Beschäftigung**

Nachdem nun geschätzt wurde, wie sich in Folge der Änderungen durch die Steuerreform die Investitionen privater VermieterInnen verändern könnten, muss nun als letzter Schritt die Auswirkung auf Wertschöpfung, Beschäftigung und Wohnraum geschätzt werden.

Der Input-Output-Statistik ist zu entnehmen, dass sich Investitionen in den Wohnbau insbesondere auf die Branchen Wohnbau, Bauhilfsgewerbe, Holzverarbeitung und Architektur- und Ingenieursleistungen auswirken würden.

In Beschäftigtenzahlen gerechnet sichern 100 Mio Euro Wohnbauinvestitionen Beschäftigung für insgesamt 1.086 Arbeitsplätze – eine Zahl, die ziemlich genau auch der von Czerny (2007) errechnet wurde.

Im Basisszenario (Nominalzinssatz von 2,5%) ergeben sich die volkswirtschaftlichen Effekte, die auf der Tabelle auf der nächsten Seite abgebildet sind. Die erste Zahl ist jeweils die mittlere angenommene Elastizität in allen Modellteilen, in Klammer stehen die Bandbreiten der einzelnen Werte.

Die Zahl der Wohnungsäquivalente wurde folgendermaßen geschätzt: Wie viel genau die Errichtung einer Wohnung kostet, hängt stark davon ab, wo sich diese befindet und ob damit ein Grundankauf verbunden ist oder nicht. Die Werte schwanken zwischen 150.000 und 250.000 Euro für eine durchschnittlich große Wohnung (69 m<sup>2</sup>). Es wurde daher ein Mittelwert von 200.000 Euro angesetzt, was im übrigen auch ziemlich genau dem Wert entspricht, den das Sozialministerium ([sozialministerium.at](http://sozialministerium.at) 2015) seiner Wohnbauinvestitionsrechnung unterlegt hat.

Im Fall der Instandsetzung geht es selbstverständlich nicht um ganze Wohnungen, daher der Begriff „Wohnungsäquivalent“.

Der Fiskaleffekt wurde als Summe der durch Beschäftigungsverlust erzeugten Mindereinnahmen für Sozialversicherung und Steuern plus den erhöhten Kosten für Arbeitslosenleistungen errechnet.

Wie zu sehen ist, sind die Investitionseffekte aus dem Neubau deutlich höher als für Instandsetzung bzw Herstellungsinvestitionen. Dies gilt auch für den Vergleich mit dem deutschen Modell – aufgrund der niedrigen Zinsen wirken über kürzere Abschreibungszeiten Veränderungen von Abschreibungsraten nicht so stark wie über längere Zeiträume.

**Geschätzte volkswirtschaftliche Auswirkungen der durch die veränderten Abschreibungsmöglichkeiten ausgelösten geschätzten Investitionsänderungen im Rahmen der Immobilienvermietung zum Wohnzweck**

	<b>Österreich: vor Steuerreform / nach Steuerreform</b>	<b>österreichisches Modell vor Steuerreform im Vergleich zu einer Einführung des deutschen Systems</b>
<b>Neubau</b>		
<b>Wertschöpfung, Mio</b>	-12 Mio (-7 – -28 Mio)	20 Mio (12 – 48 Mio)
<b>Beschäftigung</b>	-165 (-98 – -392)	286 (170 – 680)
<b>Wohnungsäquivalent</b>	-76 (-45 – -181)	132 (78 – 313)
<b>Fiskaleffekt, Mio</b>	-6 Mio (-3 – -14 Mio)	10 Mio (6 – 24 Mio)
	<b>Instandsetzung</b>	<b>Herstellung</b>
<b>Wertschöpfung, Mio</b>	-2 Mio (-1,3 – -5,1 Mio)	0,2 Mio (0,1 – 0,6 Mio)
<b>Beschäftigung</b>	-30 (-18 – -72)	4 (2 – 8)
<b>Wohnungsäquivalent</b>	-14 (-8 – -33)	2 (1 – 4)
<b>Fiskaleffekt, Mio</b>	-1 Mio (-1 – -3 Mio)	vernachlässigbar
	<b>Rückwirkende Abschreibung</b>	
<b>Wertschöpfung, Mio</b>	-14 Mio (-2 – -25 Mio)	-
<b>Beschäftigung</b>	-191 (-35 – -347)	-
<b>Wohnungsäquivalent</b>	-88 (-16 – -160)	-
<b>Fiskaleffekt, Mio</b>	-7 Mio (-1 – -12 Mio)	-

In Summe würden sich im mittleren Szenario die Investitionen privater VermieterInnen um knapp zwei Prozent verringern, was einen Wertschöpfungsverlust von 28 Mio und den Verlust von 386 Arbeitsplätzen bedeuten würde. Damit werden pro Jahr von privaten VermieterInnen 178 Wohnungen (bzw Wohnungsäquivalente) weniger zur Verfügung gestellt und statt der erwarteten 95 Mio Euro Einnahmen für den Fiskus wären es nur mehr 81 Mio Euro (inkl der Kosten der Sozialversicherung).

**Geschätzte durchschnittliche volkswirtschaftliche Auswirkungen der durch die veränderten Abschreibungsmöglichkeiten ausgelösten geschätzten Investitionsänderungen (Annahme mittlerer Elastizitäten)**

	<b>Österreich: vor Steuerreform / nach Steuerreform</b>	<b>österreichisches Modell vor Steuerreform im Vergleich zu einer Einführung des deutschen Systems</b>
<b>Investitionen</b>	<b>-36 Mio Euro</b>	<b>26 Mio Euro</b>
<b>Wertschöpfung, Mio</b>	<b>-28 Mio Euro</b>	<b>20 Mio Euro</b>
<b>Beschäftigung</b>	<b>-386</b>	<b>290</b>
<b>Wohnungen</b>	<b>-178</b>	<b>134</b>
<b>Fiskaleffekt, Mio aus der Veränderung der Beschäftigung</b>	<b>-14 Mio Euro</b>	<b>10 Mio Euro</b>

Auf der anderen Seite wurde auch geschätzt, was es bedeutet hätte, wäre statt der Steuerreform 2015 für Neuinvestitionen ein Investitionsanreizmodell wie das in Deutschland geplante eingeführt worden. Die Investitionen privater Immobilienvermieter wären um 26 Mio Euro gestiegen, was mit der Schaffung von 290 Arbeitsplätzen verbunden gewesen wäre. Es wäre natürlich nicht zu den jetzt erwarteten Zusatzeinnahmen gekommen, sondern im Gegenteil wären für die Neuinvestitionen die Körperschaftsteuereinnahmen leicht zurückgegangen. Dafür hätte es eine Gegenfinanzierung durch Steuer- und Sozialbeitragseinnahmen für die zusätzlich Beschäftigten gegeben – der Gegenfinanzierungseffekt durch die zusätzliche Beschäftigung beträgt zehn Mio Euro.

**Auswirkung der Änderung der Abschreibungsmöglichkeiten auf andere Immobilien**

Bislang wurden hier nur die Auswirkungen jenes Teils des Steuerreformpakets geschätzt, der die Vermietung und Verpachtung zum Wohnzweck betrifft. Die im Zuge der Steuerreform beschlossenen Maßnahmen im Immobilienbereich betreffen vor allem aber auch die Vereinheitlichung der Abschreibungssätze bei Betriebsgebäuden auf 2,5 Prozent. Laut den Schätzungen des BMF sollen daraus drei Viertel der erwarteten 380 Mio jährlich resultieren, also 285 Mio Euro.

Die Auswirkungen davon können nur recht pauschal geschätzt werden, da es keine veröffentlichten Quellen gibt, wie sich betriebliche Gebäude auf die unterschiedlichen Nutzungsarten aufteilen und wie hier die Investitionsanteile sind. Dennoch lässt sich analog

zu dem Wohnimmobilien-Modell auch für die betrieblichen Immobilien Auswirkungen schätzen.

Jährlich werden laut VGR etwas über 20 Mrd Euro in „Sonstige Gebäude“ investiert, das sind 27 Prozent aller Bruttoinvestitionen (75 Mrd Euro). Aus der Leistungs- und Strukturstatistik wiederum ist bekannt, dass Unternehmen in Österreich rund 40 Mrd investieren – damit würden sie bei einem Anteil von 27 Prozent etwa elf Mrd Euro in Gebäude investieren. Manche dieser Investitionen haben nun nach der Steuerreform eine Verbesserung der Abschreibungsmöglichkeit (2,5 Prozent statt zwei Prozent), für andere bleibt alles gleich und manche haben eine Verschlechterung (von drei Prozent auf 2,5 Prozent). Eine Schätzung des Steueraufkommens mittels einer fingierten Rückrechnung über 33 Jahre lässt vermuten, dass netto auf ca 2,8 Mrd Euro Gebäudeinvestitionen (bzw 26 Prozent der Gebäudeinvestitionen von Unternehmen) diese Verschlechterung anzusetzen wäre.

Analog zum detaillierten Modell wurden nun einerseits gerechnet, wie sich diese 2,8 Mrd Euro Neuinvestitionen aufgrund der veränderten Kapitalnutzungskosten verringern würden und andererseits, welche Veränderungen aufgrund der Verringerung des Cash Flows zu erwarten sind.

Die Kapitalnutzungskostenformel wurde im wesentlichen gleich belassen, es wurde lediglich der Preisfaktor modifiziert (Deflator Bruttoinvestitionen in „Sonstige Bauten“ in Relation zum gesamten BIP-Deflator) sowie selbstverständlich die Abschreibungsraten. Die im obigen Modell angenommene Investitionselastizität von -0,42 lässt sich direkt aus Kaniowski (2006) ableiten, es wurde dennoch auch hier in Bandbreiten von Elastizitäten gerechnet.

In Ermangelung besserer Daten zum Cash Flow wurde folgende Schätzung vorgenommen: Wiederum aus der Leistungs- und Strukturstatistik wurde der gesamte Betriebsüberschuss herangezogen (69 Mrd Euro). 26 Prozent davon (die Quote der betroffenen Unternehmen – siehe oben) sind 18 Mrd Euro.

Die zu erwartenden Steuereinnahmen von 285 Mio Euro wären davon 1,6 Prozent. Die obige Argumentation, dass der Wohnimmobilienmarkt kein perfekter Markt ist und daher auch Abzüge vom Profit das Investitionsverhalten beeinflussen, dürfte im Fall von „Sonstigen Gebäuden“ nicht unbedingt gelten. Es wurde dennoch aus Gründen der Konsistenz mit einer mittleren Elastizität von -0,275 gerechnet, da auch in den zitierten Studien kein Unterschied nach der Investitionsart gemacht wird.

Die volkswirtschaftliche Auswirkung der Investitionen auf Wertschöpfung und Beschäftigung wird analog zum Wohnimmobilien-Modell gerechnet, wobei sich die Multiplikatoren von „Investitionen in Sonstige Gebäude“ etwas von denen im „Wohnbau“ unterscheiden.

Die folgende Tabelle zeigt das Ergebnis dieser – dennoch sehr rudimentären – Schätzung: Die Investitionstätigkeit könnte im Durchschnitt um rund 40 Mio zurückgehen, was ca 470 Arbeitsplätze gefährden könnte.

Die Gründe, warum trotz des höheren erwarteten Steueraufkommens der Effekt nur wenig höher ist als für die Wohnimmobilien, sind folgende:

- Die Kapitalnutzungskosten verändern sich weniger als für Wohnimmobilien, was vor allem damit zu tun hat, dass die Abschreibungszeiträume insgesamt geringer sind (bei Wohnimmobilien wird von 67 Jahren ausgegangen, bei betrieblichen Gebäuden wird nun von 33 Jahren auf 40 Jahre verlängert).  
Damit ist der Effekt auf Neuinvestitionen nicht so stark wie bei den Wohnimmobilien.
- Bei der Schätzung des Cash Flow Effekts wiederum muss berücksichtigt werden, dass erstens die 95 Mio Euro Aufkommen von Wohnimmobilien im Vergleich zum Cash Flow in diesem Bereich einen wesentlich höheren Anteil ausmachen als die 285 Mio Euro im Verhältnis zum Cash Flow der für die von Gebäudeabschreibungen negativ betroffenen Unternehmen. Zum zweiten ist auch die Quote von Investitionen zu Cash Flow deutlich geringer – im Wohnimmobilienbereich wird ein deutlich höherer Teil der erzielten Einkommen wieder re-investiert als bei anderen Unternehmen.

**Grobschätzung der volkswirtschaftlichen Auswirkungen durch geschätzte Effekte auf Investitionen in „Sonstige Gebäude“ durch veränderte Abschreibungsmöglichkeiten**

	Mittlere Elastizität	Bandbreite
<b>Investitionen</b>	<b>-39 Mio</b>	-18 bis -86 Mio
<b>Wertschöpfung, Mio</b>	<b>-32 Mio</b>	-13 bis -68 Mio
<b>Beschäftigung</b>	<b>-473</b>	-303 bis -1.019
<b>Fiskaleffekt, Mio</b> aus der Veränderung der Beschäftigung	<b>-17 Mio</b>	-7 bis -36 Mio



## Literatur

Coulibaly, Brahim; Millar, Jonathan (2009). The Elusive Capital-User Cost Elasticity Revisited. Finance and Economics Discussion Series Divisions of Research & Statistics and Monetary Affairs Federal Reserve Board, Washington, D.C..

Czerny, Margarete; Weingärtler, Michael (2007). Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor. WIFO.

Djankov, Simeon et al (2009). The effect of corporate taxes on investment and entrepreneurship. Fourth Draft.

Harhoff, Dietmar; Ramb, Fred (2001). Investment and Taxation in Germany – Evidence from Firm-Level Panel Data.

Keuschnigg, Christian; Ribi, Evelyn (2010). Profit Taxation, Innovation and the Financing of Heterogenous Firms. PPT IFF-HSG.

OECD (2015). Lifting Investment for Higher Sustainable Growth. in: Economic Outlook 2015/1.

[sozialministerium.at](http://sozialministerium.at) (2015). Bundesinitiative Investitionsprogramm leistbares Wohnen 2015 – Ein Beitrag zu Wachstum, Beschäftigung und leistbarem Wohnen in Österreich.

Summers, Lawrence H (1987). The Effects of Taxation on Capital Accumulation.

Ziebarth, Gerhard (2002). Abschreibungen im Spiegel der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen. in: Wirtschaft und Statistik 12/202, 1119-1127.