



Thermisch-energetischer Sanierungsaufwand in der Vermietung Steuerliche Aspekte

Schwerpunkt:

- Einkommensteuerrechtliche Fragen von thermisch-energetischen Sanierungen bei Vermietungen im Privatvermögen
- Fokus auf Gesamtobjekt-Vermietungen zB klassisches Zinshaus

Nur am Rande Thema:

- Sockelsanierungen und anderen Sanierungen
- „Kleine Vermietungen“ einzelner Wohnungen
- Vermietungen im Betriebsvermögen
- Umsatzsteuerliche Fragen (es wird eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung unterstellt)

Einkommensteuerrechtliche Grundlagen

- Vermieter (Privatperson) erzielt grds. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
- Besteuerung grundsätzlich nach dem Zufluss-Abfluss-Prinzip
- Berücksichtigung von Werbungskosten wie z.B.:
 - Kreditzinsen, Finanzierungsnebenkosten
 - Betriebskosten (sofern kein Durchlaufposten)
 - Maklerprovision iZm der Vermietung
 - **Erhaltungsaufwand und Abschreibungen**
 - Etc
- Anwendung des allgemeinen, progressiven Einkommensteuertarifs
- Kein Verlustvortrag
- Achtung Liebhaberei

Liebhaberei

- Tätigkeiten, die langfristig keinen Gesamtgewinn erwarten lassen, sind für Einkommen- und ggf. Umsatzsteuer unbeachtlich („Liebhaberei“) → **Prognoserechnung:**
 - Kleine Vermietung: Betrachtungszeiträume ab 31.12.2023 25 Jahre ab Vermietung bzw 28 Jahre ab erstmaligem Aufwand → gilt auch für die Umsatzsteuer
 - Große Vermietung (mind. 3 Wohneinheiten): Betrachtungszeiträume ab 31.12.2023 30 Jahre ab Vermietung bzw 33 Jahre ab erstmaligem Aufwand → gilt nicht für die Umsatzsteuer
- Bei Vermietungen wird häufig nur vorläufiger Einkommensteuerbescheid ausgestellt; Damit sind Bescheide auch über Verjährungsfrist hinaus korrigierbar

Steuerlicher Aufwand bei baulichen Maßnahmen 1/3

■ **Herstellung → Neues wird geschaffen**

Aufwendungen, die über den laufenden Erhaltungsaufwand hinausgehen und „die Wesensart“ des Gebäudes ändern

Zum Beispiel:

- Gebäudeaufstockung bzw Ausbau des Dachgeschosses
- Einbau eines Badezimmers oder WCs (Kategorieanhebung)
- Wohnungszusammenlegung
- Versetzen von Zwischenwänden, Fenstern oder Türen
- **Einbau einer Zentralheizung** oder eines Aufzuges
- Planungsarbeiten von Architekten o.ä.

Steuerlicher Aufwand bei baulichen Maßnahmen 2/3

- **Instandsetzung → Bestehendes wird verbessert**

Erhaltungsaufwand, der den Nutzwert oder die Nutzungsdauer des Gebäudes wesentlich erhöht, aber nicht zu den Herstellungskosten zählt

Zum Beispiel:

- Austausch von unselbstständigen Gebäudeteilen zu >25% zB Fenstern, Türen, Dach/Dachstuhl, Stiegen etc
- Umfangreiche Erneuerung des Außenverputzes mit Wärmedämmung
- Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- und Heizungsinstallationen zB Umstellung Zentralheizungsanlage von Gas auf Fernwärme
- Austausch von Sanitärinstallationen (inkl Erneuerung Fliesen)
- Mauertrockenlegung (inkl Aufwand für Ausmalen)
- Generalsanierung, solange die Wesensart erhalten bleibt
- Planungsarbeiten von Architekten o.ä.

- **Instandhaltung → Bestehendes wird repariert**

Reparaturen und Wartungsarbeiten, die den Nutzwert oder die Nutzungsdauer des Gebäudes nicht wesentlich erhöhen

Zum Beispiel:

- Ausmalen des Stiegenhauses oder der Wohnung
- Erneuerung Verputz
- Austausch einzelner Fenster, Türen, Türschloss o.ä.
- Wartungsarbeiten zB Service Heizung
- Erneuerung Bodenbelag (ohne Erneuerung des Unterbodens)

Absetzbarkeit von baulichen Maßnahmen 1/2

▪ Herstellung

Ausgabe wird „aktiviert“ und über die (Rest-)Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben

Grundsätzlich: 66,67 Jahre bzw 1,5% AfA pro Jahr

Optional das 3-fache davon in Jahr 1, das 2-fache in Jahr 2 („Beschleunigte Gebäude-Abschreibung“)

Für geförderte Herstellungsaufwendungen (für Wohnraum): 15 Jahre bzw. 6,67% AfA pro Jahr

Absetzbarkeit von baulichen Maßnahmen 2/2

- **Instandsetzung**

Für Wohnraum: Ausgabe zwingend über 15 Jahre verteilt absetzbar bzw. 6,67% pro Jahr (1/15tel-Abschreibung)

Für Geschäftsräumlichkeiten: Ausgabe kann sofort zu 100% abgesetzt werden (oder freiwillig verteilt auf 15 Jahre)

- **Instandhaltung**

Im Jahr der Ausgabe zu 100% abzugsfähig

Grundsätze für geförderte Sanierungsausgaben

- Subventionen sind keine steuerpflichtigen Einnahmen
- Absetzbar sind nur die Ausgaben, die nicht durch Subventionen oder Förderungen abgedeckt werden
- Grundsätzlich keine steuerlichen Unterschiede zwischen geförderten (!) Herstellungs- und Instandsetzungsaufwendungen
 - Ausnahme: Nachversteuerungszeitraum von 15 Jahren für begünstigte Herstellungsaufwendungen beim Verkauf

Berechnung anhand eines Musterbeispiels 1/2

Hauskunft Beispiel 2 – Heizung + Dämmung

- Gesamtkosten 1.344.750 €
- Abzüglich nicht rückzahlbare Zuschüsse -338.000 €
- Finanzierungsbedarf (Werbungskosten)
= Basis für beschleunigte Abschreibung 1.006.750 €

- Beschleunigte 1/15-tel-Abschreibung 67.116,67 €

Annahme Musterbeispiel: 1.006.750 € Darlehensaufnahme zu 3%
p.a. über 15 Jahre, 50% Grenzsteuersatz bei Einkommensteuer



Berechnung anhand eines Musterbeispiels 2/2

Jahr	1/15-tel- Abschreibung	Zinsen	Werbungs- kosten	Steuervorteil Sanierungsaufwand
1	67 116,67	30 202,50	97 319,17	48 659,58
2	67 116,67	28 189,00	95 305,67	47 652,83
3	67 116,67	26 175,50	93 292,17	46 646,08
4	67 116,67	24 162,00	91 278,67	45 639,33
5	67 116,67	22 148,50	89 265,17	44 632,58
6	67 116,67	20 135,00	87 251,67	43 625,83
7	67 116,67	18 121,50	85 238,17	42 619,08
8	67 116,67	16 108,00	83 224,67	41 612,33
9	67 116,67	14 094,50	81 211,17	40 605,58
10	67 116,67	12 081,00	79 197,67	39 598,83
11	67 116,67	10 067,50	77 184,17	38 592,08
12	67 116,67	8 054,00	75 170,67	37 585,33
13	67 116,67	6 040,50	73 157,17	36 578,58
14	67 116,67	4 027,00	71 143,67	35 571,83
15	67 116,67	2 013,50	69 130,17	34 565,08
Summe	1 006 750,00	241 620,00	1 248 370,00	624 185,00

„Wohnbaupaket“ 2024 – Wesentliche Punkte

- Wegfall von Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr (befristet auf 2 Jahre bis EUR 500.000)
- Ausweitung der begünstigten **Abschreibung** von Herstellungsaufwendungen auf Bundesförderungen nach Abschnitt 3 UFG; Ab 01.01.2024
- **Öko-Zuschlag** von 15% für (nach UFG geförderte) thermisch-energetische Sanierungen oder den Ersatz eines fossilen durch ein klimafreundliches Heizungssystem (§ 18 Abs 1 Z 10 lit a und b); Für Werbungskosten bzw Betriebsausgaben in den Jahren 2024 und 2025
- Anhebung „**Beschleunigte Gebäude-Abschreibung**“ für Wohngebäude für zwischen 01.01.2024 und 31.12.2027 fertiggestellte Wohngebäude mit „Gebäudestandard Bronze“ nach „klimaaktiv Kriterienkatalog“
- Ausweitung **Direktförderungen** für thermische Sanierungen und Heizungstausch
- Anhebung Liebhaberei-Fristen um 5 Jahre
- Handwerkerbonus plus

Vorteile der geförderten Sanierung

- Wertsteigerung der Immobilie
- Bessere Vermietbarkeit/ Veräußerbarkeit
- Kosten der Sanierung erheblich niedriger; Verbleibende Kosten können steuerlich verwertet werden
- Vergünstigte Abschreibungsbedingungen für Herstellungsaufwendungen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Mag. Anton Androsch, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer
Mag. Dominik Bernhofer, Berufsanwärter Steuerberatung
AGL Wirtschaftstreuhand und Steuerberatungs GmbH
Traungasse 14-16, 1030 Wien
Tel: +43 1 7983773-0
E-Mail: office@agl.at