

Informationen zum Steuerrecht

26.04.2024: Wohnraum und Bauoffensive - Ökologisierung der Gebäudeabschreibung

Der Nationalrat hat per 18.04.2024 eine Änderung des Einkommensteuergesetzes beschlossen: Es wurde die beschleunigte Abschreibung von Herstellungsaufwand (insbesondere die Begünstigung von ökologisch ausgerichteten „Nachverdichtungen“), die zeitlich befristete beschleunigte Abschreibungsmöglichkeit für (ökologischen Standards entsprechenden) Neubauten und der „Öko-Zuschlag“ für klimafreundliche Sanierungsmaßnahmen von vermieteten Wohngebäuden erweitert. Lesen Sie mehr...

1. Beschleunigte Abschreibung von Herstellungsaufwand

Herstellungsaufwand ist grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes im Wege der Absetzung für Abnutzung (AfA) abzusetzen. Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 28 Absatz 3 EStG kommt jedoch eine beschleunigte Abschreibung (Zehntel- bis Fünfzehntelabsetzung) in Betracht.

Die Regelung der beschleunigten Abschreibung von Herstellungsaufwendungen wurde nun in § 28 Absatz 3 Ziffer 2 EStG (Fünfzehntelabsetzung) erweitert: Zusätzlich zu den schon bisher erfassten Fällen können nun auch Sanierungsmaßnahmen beschleunigt abgesetzt werden, für die von der zuständigen Förderstelle eine Bundesförderung nach dem 3. Abschnitt des Umweltförderungsgesetzes (UFG) ausbezahlt wird. Damit sollen insbesondere ökologisch ausgerichtete „Nachverdichtungen“ steuerlich begünstigt behandelt werden.

Sollte eine Förderung tatsächlich nicht zur Auszahlung kommen, obwohl die inhaltlichen Voraussetzungen für die Förderung dem Grunde nach vorliegen, steht die Begünstigung auch dann zu, wenn das Vorliegen der Fördervoraussetzungen plausibilisiert wird. Die Kriterien dafür und die näheren Rahmenbedingungen sollen im Verordnungsweg festgelegt werden: sie sollen an die Regelung der Öko-IFB-Verordnung angelehnt werden.

Die Neuregelung kann erstmalig auf Aufwendungen angewendet werden, die im Kalenderjahr 2024 anfallen. Maßgebend ist dabei der Zeitpunkt der Fertigstellung der Maßnahme.

2. Beschleunigte Abschreibung von – ökologischen Standards entsprechenden – Neubauten

Das Einkommensteuergesetz sieht bereits eine beschleunigte Absetzung für Abnutzung (AfA) bei Gebäuden vor. Demnach beträgt die AfA im Jahr der erstmaligen Berücksichtigung höchstens das Dreifache (somit also 7,5 % bzw 4,5 %) und im darauffolgenden Jahr höchstens das Zweifache (somit also 5 % bzw 3 %) des jeweiligen Prozentsatzes gemäß der einkommensteuerrechtlichen Regelung.

In der Änderung des Einkommensteuergesetzes wurde nun aus konjunkturellen Gründen - zeitlich befristet - eine Ausweitung der beschleunigten Abschreibung vorgesehen: Demnach beträgt die AfA für nach dem 31.12.2023 und vor dem 01.01.2027 fertiggestellte Wohngebäude auch in den beiden der erstmaligen AfA-Berücksichtigung nachfolgenden Jahren höchstens das Dreifache des einkommensteuerrechtlichen Prozentsatzes. In den ersten drei Jahren kann somit stets der

dreifache AfA-Satz angewendet werden. Da die Regelung Wohngebäude betrifft, für die ein AfA-Satz von 1,5 % vorgesehen ist, beträgt das Höchstausmaß der erhöhten Jahres-AfA 4,5 %. Sofern für das erste Jahr höchstens dieser AfA-Satz angewendet wird, kann er auch in den beiden Folgejahren angewendet werden.

Die Ausweitung wird jedoch an die Voraussetzung gebunden, dass das hergestellte Wohngebäude zumindest dem „Gebäudestandard Bronze“ nach dem auf der OIB-Richtlinie 6 basierenden „klimaaktiv Kriterienkatalog“ des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie entspricht.

Die Halbjahresabschreibungsregelung muss für Gebäude, bei denen die neue Regelung angewendet wird, nicht angewendet werden. Dementsprechend bleibt bei einer Veräußerung im jeweils ersten Halbjahr des zweiten oder dritten Jahres der volle Jahres-AfA-Betrag aufwandswirksam.

3. „Öko-Zuschlag“ für klimafreundliche Sanierungsmaßnahmen von vermieteten Wohngebäuden

In der Änderung des Einkommensteuergesetzes wurde für Gebäude, soweit diese zu Wohnzwecken überlassen werden, – zeitlich befristet – eine Steuerbegünstigung in Form eines als Betriebsausgabe oder Werbungskosten zu berücksichtigenden „Öko-Zuschlags“ geschaffen.

Betroffen sind Aufwendungen für thermisch-energetische Sanierungen oder für den Ersatz eines fossilen Heizungssystems durch ein klimafreundliches Heizungssystem („Heizkesseltausch“). Im Bereich der thermisch-energetischen Sanierung sind insbesondere die Dämmung von Außenwänden, Geschoßdecken, Dächern oder Böden, der Austausch von Fenstern oder Außentüren und Dach- und Fassadenbegrünungen erfasst. Der „Heizkesseltausch“ erfasst die Umstellung auf eine Wärmepumpe, eine Holzzentralheizung (z.B. Pellets) oder einen Fernwärmeanschluss. Für die Begünstigung ist es dem Grunde und der Höhe nach unerheblich, ob die zu Grunde liegende Maßnahme einen Erhaltungsaufwand oder einen Herstellungsaufwand darstellt. Dementsprechend ist auch die Umstellung der Wärmeversorgung auf Fernwärme, die nach der Verwaltungspraxis einen Herstellungsaufwand darstellt, begünstigt.

Der Öko-Zuschlag beträgt 15 % der jeweiligen Aufwendungen.

Im betrieblichen Bereich wird eine Doppelförderung ausgeschlossen: Da gemäß dem Einkommensteuergesetz für Wärmepumpen, Biomassekessel, Fernwärme- bzw Kältetauscher, Fernwärmeübergabestationen und Mikronetze in Zusammenhang mit Gebäuden zur Wärme- und Kältebereitstellung ein (Öko-)Investitionsfreibetrag (IFB) zusteht, kann bei Inanspruchnahme des IFB in derartigen Fällen kein Öko-Zuschlag berücksichtigt werden.

Die Regelung ist für zwei Jahre befristet: Für betriebliche Einkünfte steht der Öko-Zuschlag in zwei Wirtschaftsjahren zu, und zwar erstmalig, für das Wirtschaftsjahr, das im Kalenderjahr 2024 beginnt und letztmalig im darauffolgenden Wirtschaftsjahr.

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung steht der Öko-Zuschlag für Aufwendungen zu, die im Kalenderjahr 2024 oder 2025 anfallen.

Im betrieblichen Bereich steht der Öko-Zuschlag unabhängig von einer allfälligen Verteilung des zu Grunde liegenden Aufwands stets sofort zur Gänze zu; im außerbetrieblichen Bereich ist ein Wahlrecht vorgesehen, weil hier kein Verlustvortrag besteht: Der Öko-Zuschlag kann entweder zur Gänze sofort oder entsprechend der Verteilung (auch nach 2025 weiterhin) berücksichtigt werden.

Im Rahmen des zeitlichen Anwendungsbereichs ist der Öko-Zuschlag stets in dem Jahr zu berücksichtigen, in dem auch die zugrundeliegenden Aufwendungen zu berücksichtigen sind. Bei Herstellungsaufwendungen ist der Zeitpunkt der Fertigstellung maßgebend. Bei Erhaltungsaufwendungen ist der Öko-Zuschlag in dem Wirtschaftsjahr/Kalenderjahr zu berücksichtigen, in dem der entsprechende Aufwand zu erfassen ist.

Beispiele (Wirtschaftsjahr = Kalenderjahr):

- A lässt einen Heizkesseltausch durchführen, der als Erhaltungsaufwand zu qualifizieren ist, und von 2025 bis 2026 dauert: Für die Aufwendungen des Jahres 2025 kann ein Öko-Zuschlag geltend gemacht werden.
- B lässt eine Sanierung durchführen, die als Herstellung zu qualifizieren ist. Sie beginnt 2023 und wird 2024 fertiggestellt: Die gesamten Herstellungskosten können dem Öko-Zuschlag zugrunde gelegt werden.
- C lässt eine Sanierung durchführen, die als Herstellung zu qualifizieren ist. Sie beginnt 2025 und wird 2026 fertiggestellt: Es steht kein Öko-Zuschlag mehr zu.

Quelle bzw. weiterführende Informationen finden Sie unter:

<https://www.wko.at/stmk/information-consulting/finanzdienstleister/neue-beschluesse-zur-belebung-der-baukonjunktur#>

<https://ris.bka.gv.at/Dokumente/Bundesnormen/NOR40261335/NOR40261335.html>

<https://ris.bka.gv.at/Dokumente/Bundesnormen/NOR40261067/NOR40261067.html>

Stand: 26.04.2024

Dieser Newsletter und eventuell darin enthaltene Fragenbeantwortungen stellen keine steuerliche Beratung dar und können deshalb ein persönliches Beratungsgespräch keinesfalls ersetzen! Ziel dieses Newsletters ist es nicht, die erörterten Themen vollständig darzustellen! Die Aussagen sind oft generalisierend und erfassen nicht sämtliche Ausnahmen und Feinheiten. Trotz Bemühen um sorgfältige Ausarbeitung dieses Newsletters kann nicht ausgeschlossen werden, dass uns Fehler, Ungenauigkeiten oder Irrtümer unterlaufen sind. Jede Haftung der Illmer und Partner SteuerberatungsGmbH für allfällige Fehler in diesem Newsletter und für daraus resultierende Schäden wird ausgeschlossen! Ihr Team der Steuerberatung Illmer und Partner – Die kompetente Beratung in Landeck.