

KONJUNKTURPAKET „WOHNRAUM UND BAUOFFENSIVE“



Die Bundesregierung hat aufgrund der schwachen Entwicklung der Baukonjunktur am 27.02.2024 ein Konjunkturpaket für den Wohnbau mit einem Gesamtvolumen von etwa EUR 2,5 Mrd präsentiert. Weite Teile des Konjunkturpakets wurden in der Nationalratssitzung am 20.03.2024 beschlossen. Im Folgenden sollen sowohl die geplanten als auch die bereits beschlossenen Maßnahmen dargestellt werden:

1. STEUERLICHE MASSNAHMEN

Abschaffung von Nebengebühren für das Eigenheim (Grundbuch-Eintragungsgebühr)

Die **Gerichtsgebühr für die Eintragung des Eigentums an einer Liegenschaft** sowie damit im Zusammenhang stehender Pfandrechte wird unter folgenden Voraussetzungen **temporär ausgesetzt**:

- Das auf der entsprechenden Liegenschaft errichtete oder zu errichtende Gebäude wird zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des einzutragenden (Mit-)Eigentümers verwendet.
- Für die Pfandrechteeintragung steht die Gebührenbefreiung nur zu, wenn das zugrundeliegende Darlehen zu mehr als 90 % für den Erwerb, die Errichtung oder Sanierung eines begünstigten Eigenheims verwendet wird.
- Das entsprechende **Rechtsgeschäft wird nach dem 31.03.2024 abgeschlossen** und der **Antrag auf Eintragung im Grundbuch wird im Zeitraum vom 01.07.2024 bis zum 30.06.2026 gestellt** (damit ist die Maßnahme auf 2 Jahre befristet).
- Im Grundbuchs Antrag wird die Gebührenbefreiung beantragt.
- Das dringende Wohnbedürfnis ist durch Vorlage der Bestätigung der **Meldung als Hauptwohnsitz** sowie durch den Nachweis der Aufgabe der Wohnrechte am bisherigen Hauptwohnsitz nachzuweisen. Die Nachweise sind zeitgleich mit dem Grundbuchs Antrag einzubringen. Im Fall der Herstellung oder Sanierung der Wohnstätte sind die Nachweise binnen dreier Monate nach Übergabe (im Fall einer bereits bezugsfertigen Wohnstätte) oder Fertigstellung (im Fall einer erst zu errichtenden oder zu sanierenden Wohnstätte) beim Grundbuchsgericht einzureichen. Die Einreichung dieser Nachweise muss jedoch längstens bis 5 Jahre nach der Eintragung des Eigentums-/ Pfandrechtes erfolgen.
- **Wenn innerhalb von 5 Jahren** nach den oben genannten Zeitpunkten (Bezugszeitpunkt/Übergabe/Fertigstellung) das Eigentumsrecht an der Immobilie aufgegeben wird oder **das dringende Wohnbedürfnis wegfällt**, dann **ist die Gerichtsgebühr nachträglich zu entrichten**. Diese Umstände sind binnen eines Monats ab Eintritt beim Grundbuchsgericht anzuzeigen.

- Die Gebühr entfällt künftig bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00. Beträge, die die Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00 übersteigen, aber unter EUR 2 Mio liegen, unterliegen den regulären Gebühren. Wenn die Bemessungsgrundlage EUR 2 Mio übersteigt, entfällt die gesamte Gebührenbefreiung.

Verlängerung des Prognosezeitraums in der Liebhaberei

Bei der Vermietung von Immobilien ist im Rahmen der Liebhabereiprüfung zu untersuchen, ob ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten innerhalb eines absehbaren Zeitraums erzielt werden kann. Der absehbare Zeitraum beträgt bei der Vermietung von ganzen (nicht parifizierten) Häusern momentan 25 Jahre und bei der Vermietung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen 20 Jahre.

- Um den Entwicklungen der letzten Jahre (hohe Grundstückspreise und Kostensteigerungen) Rechnung zu tragen, werden **beide Zeiträume um je 5 Jahre verlängert**.

Neue Steuern und Abgaben durch die Bundesländer

Durch eine Verfassungsänderung sollen die Bundesländer mehr Kompetenzen im Bereich der Wohnraummobilisierung erhalten. Dadurch werden die Möglichkeiten der Länder zur Erhebung von Steuern und Abgaben (Freizeitwohnungs-, Nebenwohnsitz-, und Leerstands-Abgaben) ausgeweitet.

Befristete Erhöhung der Absetzung für Abnutzung (AfA) für Wohngebäude

Seit 2020 besteht unter bestimmten Bedingungen die Möglichkeit, im Jahr der erstmaligen Berücksichtigung der AfA für Gebäude (auch) außerbücherlich den dreifachen Wert der AfA anzusetzen. Im zweiten Jahr kann der doppelte Wert angesetzt werden.

- Für **Wohngebäude**, die nach dem 31.12.2023 und vor dem 01.01.2027 fertiggestellt werden, besteht nunmehr die Möglichkeit, **in den ersten drei Jahren** außerbücherlich die **dreifache AfA** geltend zu machen. Bei Nutzung der beschleunigten AfA kann unabhängig vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme (auch bei Inbetriebnahme im zweiten Halbjahr) immer die volle Jahres-AfA als Basis für die dreifache AfA herangezogen werden.
- Dies **gilt nur für Wohngebäude**, die zumindest dem „**Gebäudestandard Bronze**“ nach dem auf der OIB-Richtlinie 6, OIB-330.6-026/19, basierenden „klimaaktiv Kriterienkatalog in der aktuellen Version 2020“ des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie entsprechen.

Verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten bei Sanierungsmaßnahmen

Der Aufwand für die Herstellung eines Gebäudes ist auf die (Rest-)Nutzungsdauer eines Gebäudes abzuschreiben. Das Gesetz sieht bereits jetzt eine **beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre** für gewisse Herstellungsaufwendungen vor (Aufwand gemäß §§ 3 – 5 MRG, bestimmte geförderte Herstellungsaufwendungen, Aufwendungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes).

- Die beschleunigte AfA wird **ausgedehnt auf Aufwendungen, für die eine Förderung des Bundes** gemäß dem 3. Abschnitt des Umweltfördergesetzes **ausbezahlt wird**. Es ist auch möglich, Aufwendungen beschleunigt abzuschreiben, wenn keine Förderung ausgezahlt wurde, aber plausibel dargelegt werden kann, dass die Voraussetzungen für die Förderung vorgelegen haben. Wie eine solche Plausibilisierung vorzunehmen ist, wird im Rahmen einer noch zu erlassenden Verordnung geregelt
- Die beschleunigte Abschreibung gilt für Aufwendungen, die nach dem 31.12.2023 anfallen.

Ökozuschlag für Gebäude

Für **Privatpersonen** wurde im Rahmen der ökosozialen Steuerreform die Möglichkeit geschaffen, **gewisse Gebäudeinvestitionen im Rahmen der Sonderausgaben teilweise geltend zu machen**.

- Für ebendiese Sanierungsmaßnahmen (**thermisch-energetische Sanierung** und **Austausch eines fossilen Heizungssystems** durch ein klimafreundliches Heizungssystem) gibt es nun auch im Bereich der **Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung** für Vermieter die Möglichkeit, **15 % der Investition als fiktiven steuerlichen Aufwand** geltend zu machen (Ökozuschlag). Gefördert werden dieselben Investitionen wie bei Privatpersonen, und zwar thermisch-energetische Sanierungen und der Ersatz eines fossilen durch ein klimafreundliches Heizungssystem (zB Dämmung von Außenwänden, Fenstertausch, Umstellung auf eine Wärmepumpe, Herstellung eines Fernwärmeanschlusses).
- Der Ökozuschlag steht nur für zu Wohnzwecken vermietete Gebäude zu.
- Bei Erzielung von **betrieblichen Einkünften** steht der Ökozuschlag für 2 Wirtschaftsjahre zu, und zwar für jenes, das nach dem 31.12.2023 beginnt, und für das darauffolgende Wirtschaftsjahr.

- Bei Erzielung von **Einkünften aus Vermietung und Verpachtung** können auch nicht aktivierbare Aufwendungen in den Kalenderjahren 2024 und 2025 für den Ökozuschlag herangezogen werden. Sollten die Aufwendungen gemäß der Verteilungsvorschriften des § 28 EStG über mehrere Jahre verteilt werden, dann kann der Ökozuschlag entweder im Jahr des Anfalls der Aufwendungen oder analog zur Verteilung der Aufwendungen geltend gemacht werden.

2. FÖRDERUNGSMASSNAHMEN

Handwerkerbonus PLUS

- Mit dem Handwerkerbonus werden bis zu **20 %** (jedoch **maximal EUR 2.000,00** im Kalenderjahr 2024 und EUR 1.500,00 im Kalenderjahr 2025) an **Handwerkerleistungen pro Jahr und Person** gefördert.
- Gefördert werden sollen tatsächlich erbrachte Arbeitsleistungen iZm Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie der Wohnraumschaffung von privatem Wohnraum.
- Der **Antrag** soll **Online ab 15.07.2024** eingebracht werden können und gilt rückwirkend für Arbeiten, die ab dem 01.03.2024 durchgeführt werden.

Wohnraum-Bau-Offensive

- Seitens des Bundes werden den Ländern weitere Mittel (EUR 1 Mrd) für die Förderung der Errichtung von Mietwohnungen und Eigentumseinheiten zur Verfügung gestellt. Die Förderungen können von gemeinnützigen oder gewerblichen Bauträgern abgerufen werden.
- Die so errichteten Wohnungen sollen für 50 Jahre nach dem Kostendeckungsprinzip vermietet werden bzw besteht im Fall von Eigentumswohnungen eine 25-jährige „Spekulationsfrist“.

Sonstige Fördermaßnahmen

- Förderdarlehen: Die Bundesregierung stellt den Bundesländern Mittel zur Verfügung, damit diese im Rahmen der Wohnbauförderung **Darlehen bis zu EUR 200.000,00** mit einer **Maximalverzinsung von 1,5 % pa** an natürliche Personen vergeben können.
- Die Förderdarlehen können zum Neubau oder Sanierung von Wohnbauten genutzt werden und in den Jahren 2024 und 2025 von den Ländern vergeben werden.
- Die Förderdarlehen können eine Maximaldauer von 30 Jahren haben.
- Im Rahmen der Förderdarlehen sind antispekulative Maßnahmen (Vorkaufsrechte oder Abschöpfung von Gewinnen) für die Dauer des Darlehens bzw mindestens für 25 Jahre vorzusehen.
- Aufstockung Wohnschirm: Die Mittel des Wohnschirms (Delogierungsprävention, Wohnungssicherung und Energieunterstützung) werden um EUR 60 Mio aufgestockt.

Sonderprogramm aus dem Energieeffizienztopf des Umweltförderungsgesetzes: Für die Jahre 2024 und 2025 werden weitere EUR 50 Mio zur Förderung von thermisch-energetischen Sanierungen von Wohngebäuden, die nach dem Kostendeckungsprinzip vermietet sind, zur Verfügung gestellt werden.



Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „eccontis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts. Quelle: dbv-Verlag, 8010 Graz, Geidorfgürtel 24.

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis steuerberatung gmbh, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1