

## #mission2030: Gebäudesanierung

### *Maßnahmen zur Mobilisierung von privatem Kapital*

Als konkrete Umsetzungsmaßnahme für den „*Leuchtturm 4 – thermische Sanierung*“ (S. 51) der Klima- und Energiestrategie und der Maßnahme „*Investitionsanreize für Neubau und Sanierung*“ (S. 47) im Regierungsprogramm schlägt ProBauen folgende Maßnahme zur Umsetzung vor:

### **Steuerliche Anreize für Wohnraumschaffung und –sanierung über Sonderausgaben § 18 EStG**

#### **ZIELGRUPPE:**

- Alle steuerpflichtigen natürlichen Personen
- Vor allem interessant wird das Modell für Bürgerinnen und Bürger mit einem Bruttomonatseinkommen über 3600 €
- Unternehmen, Körperschaften (bei den Energiesparmaßnahmen)

#### **KURZBESCHREIBUNG:**

Im Einkommensteuergesetz (§18) sollen neue Möglichkeiten geschaffen werden, Ausgaben für Wohnraumschaffung und –sanierung als Sonderausgaben geltend zu machen. Derzeit ist diese Möglichkeit nur in geringem Ausmaß und nur für Bezieher niedrigerer Einkommen möglich: Nur 25% solcher Kosten werden anerkannt, zudem werden ab einem Jahreseinkommen von 36.400,00 Euro die Sonderausgaben eingeschliffen, ab 50.900,00 Euro überhaupt nicht mehr berücksichtigt. Für bestehende Wohnungsgebäude und Wohnungen soll die Möglichkeit solcher Absetzbeträge in Anlehnung an das Modell in Südtirol geschaffen werden.

#### **IDEE:**

##### **1. Steuerbegünstigung für Sanierung**

Für das Ziel, privates Kapital für den Wohnbau zu mobilisieren, ist es notwendig, gerade für die höheren Einkommen Anreize zu schaffen.

Vorgeschlagen wird ein Modell, das in ähnlicher Form in Südtirol bereits sehr erfolgreich war: Ausgaben zur Instandhaltung und Sanierung bestehender Wohnungsgebäude und Wohnungen sollen als Sonderausgaben von der Bemessungsgrundlage der Einkommensteuer abgezogen werden, und zwar

- zu 50% für tatsächlich getätigte und getragene Ausgaben bis zu einem Höchstbetrag von 96.000 Euro je Baueingriff und je Baueinheit
- aufgeteilt auf 10 Jahre (um auch größere Ausgaben attraktiv zu machen)
- ohne Einkommensobergrenze des Steuerpflichtigen
- Im Rahmen dieser Instandhaltung oder Sanierung sollen zusätzlich auch Elektro-Großgeräte mit höchstem Energieeffizienzstandard bis zu 10.000 Euro zu 50% auf 10 Jahre geltend gemacht werden können

##### **2. Steuerbegünstigung für Energiesparmaßnahmen**

Energiesparende Investitionen (Isolierung, thermische Solaranlagen, Generalsanierung) können zu 65% auf 10 Jahre als Sonderausgaben geltend gemacht werden. Neben Wohnungsgebäuden und Wohnungen gilt diese Möglichkeit auch für gewerblich genutzte Gebäude.

## Effekte der vorgeschlagenen Maßnahmen

- ✓ Die Vorschläge setzen auf bestehende Strukturen und etablierte Instrumente auf. Es sind keine zusätzlichen Verwaltungsabläufe (Genehmigungen, Kontrollen, etc.) nötig. -> Finanzämter / Steuerausgleich
- ✓ Durch eine verpflichtende gewerbliche Ausführung werden zusätzlich Steuereinnahmen und Sozialabgabe generiert und damit Arbeitsplätze gesichert.
- ✓ Handwerkerleistungen werden wieder finanzierbar (bei gewerbliche Umsetzung, Gewährleistung, Garantien)
- ✓ Für die Umsetzung sind keine Fördermittel aus dem Budget erforderlich. Vielmehr erhöhen private Investitionen die Steuereinnahmen des BMF
- ✓ Die Wohnbauförderung kann durch private Finanzierung der Sanierung kompensiert werden. Freiwerdenden Wohnbaufördermittel können für den Neubau eingesetzt werden. Die WBF-Fördermittel lösen Steuereinnahmen mit einem Faktor 2 aus.
- ✓ Es werden Arbeitsplätze geschaffen, der private Konsum angeregt und konjunkturbelebende Maßnahmen gesetzt
- ✓ Positive Auswirkungen auf den Klimaschutz, CO<sub>2</sub>-Ziele und der 2% Sanierungsquote

### PRO Bauen – eine Initiative von:

**VBÖ** – Verband der Baustoffhändler Österreich

**F.B.I** – Forschungsverband der österreichischen BaustoffIndustrie

**WKO** - Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

### Rückfragen:

Kovar & Partners, 1010 Wien, Dorotheergasse 7, +43 1 522 9220-0, [office@publicaffairs.cc](mailto:office@publicaffairs.cc)



7. Mai 2018

## ANHANG: Best Practice Beispiel Italien (Südtirol)

### 1. Überblick<sup>1</sup>

Bei den Steuerbegünstigungen unterscheidet man zwischen dem Steuerabzug für **Wiedergewinnungsarbeiten** (50%) und den Steuerabzug für **energetische Sanierungsmaßnahmen** (65%).

Beide Steuerabzüge müssen zu gleichen Teilen auf 10 Jahre aufgeteilt werden.

**36% bzw. 50% Steuerreduzierung** erhält man für außerordentliche Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten von Wohnungen und Wohngebäuden. Gefördert werden außerordentliche Instandhaltungsarbeiten (Arbeiten, die der Erneuerung und Verbesserung des Gebäudes dienen, wie Austausch der Fenster, Einbau einer Heizanlage, Errichtung von Umzäunungen usw.), Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten (gilt vor allem für Gebäude mit einem besonderen architektonischen oder historischen Wert), bauliche Umgestaltung und andere förderungswürdige Bauarbeiten (wie z.B. Arbeiten zur Energieeinsparung, zur Anpassung an diverse Sicherheitsbestimmungen, ...) und dergleichen. Bei Kondominien werden auch ordentliche Instandhaltungsarbeiten (Arbeiten, die zur Erhaltung des Gebäudes bzw. der technischen Anlagen dienen) gefördert. Auch der Ankauf von bereits sanierten Wohngebäuden wird steuerlich begünstigt.

Der Steuerabzug im Ausmaß von 50% kann auch für den **Ankauf von Möbel und größeren energieeffizienten Elektrogeräten** in Anspruch genommen werden.

Maßnahmen die innerhalb 31.12.2014 bezahlt werden können im Ausmaß von 50% von der IRPEF abgezogen werden. Ab 2015 wird der Steuerabzug auf 40% herabgesetzt, jedoch der maximal abschreibbare Höchstbetrag bleibt unverändert. Erst ab 2016 fällt der Steuerabzug auf 36% und der Höchstbetrag von 96.000 auf 48.000 Euro zurück.

**65% Steuerreduzierung (neu seit 06. Juni 2013)** erhält man für die Sanierungsarbeiten zur **energetischen Optimierung von bestehenden Gebäuden**. Oder für folgende Einzelmaßnahmen: Wärmedämmmaßnahmen an der Außenwand, Decke und Böden, sowie dem Austausch der Fenster und Fensterstöcke. Für den Austausch der alten Heizanlage und deren Ersetzung durch einen Brennwertkessel, eine Geothermieanlage oder Wärmepumpe, sowie die diesbezügliche Anpassung des Verteilersystems und die Anschaffung von Sonnenkollektoren zur Bereitung von Warmwasser.

Bis zum 31.12.2014 können 65% der Ausgaben von der Steuer abgezogen werden. Ab 2015 wird der Ecobonus auf 50% und mit 2016 auf 36% herabgesenkt.

### 2. Begünstigungen für Sanierungen – 50%<sup>2</sup>

In Südtirol gibt es als Sonderausgabe für Zwecke der Einkommensteuer Steuerabsetzbeträge für Sanierungen seit 1998. Mitte 2012 wurde dieser Steuerabsetzbetrag befristet bis 31.12.2013 für natürliche Personen von 36% auf 50% erhöht und die Obergrenze für tatsächlich getätigte und getragene Ausgaben bis zu einem Höchstbetrag von 48.000 Euro auf 96.000 Euro angehoben.

Ausgestaltung der Sonderausgabe:

---

<sup>1</sup> Quelle:

<http://www.consumer.bz.it/faq.php?lang=de&mode=view&ID=11&IBack=faq.php%3Flang%3Dde%26mode%3Dcat%26catID%3D2%26subCatID%3D26256%26b%3DO> (3.7.2014)

<sup>2</sup> Quelle: [http://www.afb-efs.it/afb\\_de/downloads/2013-vieider-sanierungen-2013.pdf](http://www.afb-efs.it/afb_de/downloads/2013-vieider-sanierungen-2013.pdf) (2.7.2014)

- Die Obergrenze von 48.000 Euro (bzw. 96.000 befristet) gilt je Baueingriff und je Baueinheit; der Absetzbetrag steht nicht getrennt pro Jahr, sondern pro Baumaßnahme zu; wenn sich eine Wiedergewinnung (Instandhaltung, Sanierung) über mehrere Jahre hinzieht, kann die Obergrenzen nur einmal genutzt werden
- Es gilt das Kassaprinzip (Datum der Zahlung und nicht der Rechnung)
- Der Steuerabsetzbetrag ist auf 10 Jahre aufzuteilen
- Anrecht auf den Steuerabsetzbetrag haben nur natürliche Personen (Eigentümer, Inhaber eines sonstigen dinglichen Rechts, der Mieter, der Leihnehmer, Mitglieder von Genossenschaften; Einzelunternehmer, Landwirte, Freiberufler und Gesellschafter von Personengesellschaften wenn die Liegenschaft nicht für die gewerbliche Tätigkeit genutzt wird.
- Begünstigt sind grundsätzlich nur Arbeiten auf Wohngebäude bzw. Wohnungen (inkl. landwirtschaftlicher Wohngebäude)
  - Auf Gemeinschaftsanteilen der Miteigentumshäuser sind Instandhaltung, Sanierung oder bauliche Umgestaltung begünstigt.
  - Bei einzelnen Gebäudeeinheiten (Wohnungen) müssen die Arbeiten zumindest eine außerordentliche Instandhaltung oder Sanierung bzw. bauliche Umgestaltung umfassen.
    - Ordentliche Instandhaltung (Austausch von Böden, Reparatur Wasserleitungen, Erneuerung Verputz, Austausch Dachziegel, Erneuerung Isolierungen, Malerarbeiten, Austausch Fenstern und deren Ersetzung durch gleichartige, Reparatur Umzäunung, Ersatz technische Anlagen)
    - Außerordentliche Instandhaltung (Austausch Fenster, Einbau Heizung, Aufzug oder Feuerleitern, sanitäre Anlagen, Erneuerung der Stiegen und Auffahrten, Energiesparmaßnahmen,...)
    - Restaurierung und Sanierung (Neu- oder Umverteilung der einzelnen Gebäudeeinheiten, Erneuerung oder Anpassung der Strukturen, Öffnung von neuen Fenstern, Errichtung von Balkonen,...)
    - Bauliche Umgestaltung (die Umgestaltung in Anzahl und Größe der einzelnen Einheiten, Einbau von sanitären Anlagen, Änderung der Zweckbestimmung der Einheiten, Erhöhung der Nutzflächen, Änderung der Nebenräume für Wohnzwecke)
- Verkabelung von Gebäuden (Einbau von Gemeinschaftsantennen, von neuen Telefonleitungen und von Vernetzungen für die Datenübertragung)
- Energiesparmaßnahmen (Isolierung, Einbau von Solaranlagen für Warmwasser, Wärmepumpen, autonomen Heizungen, Austausch von elektrischen Warmwasserboilern, Einbau sparsamer Beleuchtungssysteme, Einbau von Anlagen zur Wärmerückgewinnung)
- Weitere begünstigte Maßnahmen (Barrierefreiheit, Einbruchschutz)
- Photovoltaikanlagen (auf Wohngebäude für Energiebedarf der Wohnungen; ist nicht mit einer anderen Förderung kummulierbar)
- Folgende Ausgaben sind absetzbar: Planungs- und Projektierungsspesen, Ankauf von Baumaterialien, Durchführung von Arbeiten, sonstige freiberufliche Leistungen, Überprüfung

zur Abstimmung der Arbeiten mit bestehenden Bestimmungen; Gutachten und Lokalaugenscheine, sonstige Ausgaben, die mit den Bauarbeiten zusammenhängen (nicht absetzbar sind: Passivzinsen und Finanzierungskosten, Umzugskosten)

- Unterlagen: Rechnungen und sonstige Spesenbelege über die Bauarbeiten und die entsprechenden Zahlungsbelege müssen vom Steuerpflichtigen bis zur Verjährung der Steuerperiode aufbewahrt werden und sind auf Verlangen der Steuerbehörden vorzuweisen.
- Zahlungsvorschriften müssen eingehalten werden, ansonsten die Begünstigung verfällt
  - Die Zahlung darf ausschließlich mittels Banküberweisung erfolgen. Alle anderen Zahlungen (Barzahlung, Scheck usw.) werden nicht anerkannt
  - Auf der Überweisung müssen der Zahlungsgrund (Rechnung Nr,...), Steuernummer des Steuerpflichtigen angeführt sein, der die Begünstigung beanspruchen will. Weiters muss die Mehrwertsteuernummer oder die Steuernummer des Begünstigten der Zahlung (des Bauunternehmens) angegeben werden.
- Verfall der Begünstigung: unterlassene Aufbewahrung der Rechnungen und Überweisungsbestätigungen; Ausstellung des Überweisungsbetrages auf eine andere Person als auf jene, welche den Absetzbetrag beansprucht; unterlassene Angabe der Katasterdaten in der Steuererklärung; Durchführung der Zahlung in anderer Form als in der einer Banküberweisung; Durchführung anderer Arbeiten als jene, die mitgeteilt worden sind; Verstoß gegen die Bestimmungen Arbeitsschutz und gegen die Arbeitssicherheit auf der Baustelle und gegen die Bestimmungen über die Sozialabgaben; Verstoß gegen die baurechtlichen Bestimmungen.

### **3. Begünstigungen für Möbel und Elektrogeräte (36%/50%)**

Werden im Rahmen der Wiedergewinnungsarbeiten (Instandhaltung, Sanierung) auch Ausgaben für den Ankauf von Möbeln und Einrichtungsgegenständen sowie Elektro-Haushaltsgeräte getätigt, werden diese Ausgaben bis max. 10.000 Euro Sonderausgabe je Baueinheit anerkannt. Die Steuerersparnis selbst beträgt 50% von 10.000 Euro und damit max. 5.000 Euro; und diese Ersparnis ist auf 10 Jahre aufzuteilen, so dass pro Jahr eine Steuerersparnis von max. 500 Euro beansprucht werden kann.

#### Ausgestaltung der Sonderausgabe:

- Beim Ankauf muss es sich um neue Güter handeln. Die Bezahlung muss mit Banküberweisung oder Kreditkarte erfolgen.
- Für die Inanspruchnahme des Absetzbetrages reicht bereits ein minimaler Baueingriff auf der jeweiligen (Kataster-) Baueinheit aus (z.B. Sanierung Fenster im Wohnzimmer, Erwerb einer Waschmaschine für den Waschraum in der gleichen Wohnung!) um infolge den Absetzbetrag für Möbel, Einrichtungsgegenstände oder Elektrogeräte beanspruchen zu können.
- Elektro-Haushaltsgroßgeräte müssen zumindest die Energieeffizienzklasse A+ aufweisen; nur für Backöfen reicht die Klasse A aus. Konkret fallen darunter Kühlschränke, Gefriergeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspüler, Herde und Backöfen, elektrische Heizgeräte, elektrische Kühlanlagen, elektrische Ventilatoren und Klimaanlage.

- Unter den Anwendungsbereich der Begünstigungen für Möbel und Einrichtung fallen: Betten, Schränke, Kästen, Bücherregale, Schreibtische, Tische, Stühle, Kommoden, Divane und Sofas, Kredenzen, Matratzen und Beleuchtungsanlagen.

#### 4. Steuerbegünstigung für Energiesparmaßnahmen

Der Steuerabsetzbetrag von 55% bzw. 65% (ab Juni 2013) steht natürlichen Personen – Privatpersonen, Freiberuflern und Einzelunternehmen, Personengesellschaften, Kapitalgesellschaften und Körperschaften öffentlichen und privaten Rechts zu, welche Maßnahmen zur Energieeinsparung auf bestehende Gebäude vornehmen und die entsprechenden Kosten tragen.

Im Gegensatz zum Steuerabsetzbetrag kann der Absetzbetrag auch im Rahmen von Einkünften aus Unternehmen in Anspruch genommen werden; Unternehmen steht der Absetzbetrag allerdings nur für Gebäude zu, die zur Ausübung der gewerblichen Tätigkeit verwendet werden. Bauunternehmen können auf Liegenschaften, die sich zwecks späteren Verkaufs energetisch sanieren, den Absetzbetrag nicht beanspruchen.

##### Ausgestaltung der Steuerbegünstigung:

- Zugelassen sind grundsätzlich die Eigentümer der Immobilie, aber auch Mieter, Leihnehmer und Steuerpflichtige, die unter einem anderen Titel den Besitz des Gebäudes innehaben und die Kosten für die Arbeiten tragen.
- Begünstigt sind nur Arbeiten auf bereits bestehenden Gebäuden. (Nachweis über Eintrag im Gebäudekataster). Begünstigt sind somit Energiesparmaßnahmen sowohl auf Wohngebäude als auch auf Büro- und Industriebauten und ausdrücklich auch auf landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden.

Energiesparmaßnahme	Höchstbetrag der Ausgaben	Max. Steuerabzug 65%
Gesamtsanierung Gebäude	153.846,15	100.000,00
Verbesserung der Isolierung	92.307,69	60.000,00
Einbau von therm. Solaranlagen	92.307,69	60.000,00
Austausch der Heizungsanlage	46.153,84	30.000,00

- Die jeweiligen Höchstbeträge beziehen sich wie bisher nicht auf den Steuerpflichtigen, sondern auf die einzelne Baumaßnahme je Baueinheit, abgesehen von der Reduzierung des Energieverbrauchs auf Gebäuden, wo der Höchstbetrag das gesamte Gebäude betrifft.
- Für die Ausgaben ist die Aufteilung auf 10 gleiche Jahresraten verpflichtend. Der Absetzbetrag kann nur soweit genutzt werden, als auch entsprechende Steuern geschuldete sind. Etwaige Überhänge können nicht vorgetragen werden, sondern sind verloren.
- Für den Nachweis, dass die Eingriffe auch tatsächlich zur verlangten Energieeinsparung führen, ist eine eidesstattliche Erklärung eines Sachverständigen erforderlich.
- Der Steuerpflichtige, welcher den Steuerabsetzbetrag nutzen will, muss, zum Nachweis des Primärenergieverbrauches für die Heizung des Gebäudes einen eigenen Energieausweis erstellen lassen und an die Finanzbehörden (ENEA) verschicken.

- Zwecks Inanspruchnahme des Steuerabsetzbetrages von 65% muss innerhalb von 90 Tagen nach Abschluss der Arbeiten eine eigene Meldung an die Finanzbehörde (ENEA) über die durchgeführten Arbeiten geschickt werden.
- Aufbewahrung von Unterlagen für Kontrollzwecke: eidesstattliche Erklärung des Technikers, Bestätigung über den Versand der Unterlagen an die Finanzbehörde (ENEA), Rechnungen und Quittungen für die Arbeiten, Zustimmungserklärung des Eigentümers bei Baumaßnahmen durch Mieter oder Leihnehmer, Energieausweis, Zahlungsbelege
- Zahlungsvorschriften: die Zahlungen dürfen ausschließlich mittels Bank- oder Postüberweisung erfolgen, und auf dem Überweisungsbeleg werden neben dem Zahlungsgrund folgende Sonderangaben verlangt: Steuernummer jener Person, welche die Steuergutschrift beansprucht, Steuer- oder MwSt-Nummer des Zahlungsempfängers.
- Kumulierungsverbot: Es wird ausdrücklich ausgeschlossen, dass für die Energiesparmaßnahme neben dem Absetzbetrag noch andere Steuerbegünstigungen in Anspruch genommen werden dürfen. Dieses Kumulierungsverbot gilt auch für die Förderungen des Landes Südtirol. (z.B. Prämien für Solaranlagen)