

Steuerliche Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Wohnungssektors¹

Mag. Karin Fuhrmann, TPA Steuerberatung GmbH

Prof. Mag. Ing. Walter Stingl, Stingl Top Audit

FH-Doz. Dr. Wolfgang Amann, IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

Die bisherigen Ansätze zur Erhöhung der Sanierungsrate haben nicht ausreichend gegriffen. Nach dem Klimaschutzbericht 2019 des Umweltbundesamtes trägt der Sektor Gebäude rund 10% zu den gesamten österreichischen CO₂-Emissionen bei. Die Sanierungsrate ist derzeit so niedrig wie seit 10 Jahren nicht mehr, nämlich unter 1,4%. Für die Erreichung der Klimaziele muss die Sanierungsrate langfristig auf 2,5% angehoben werden.

I. Vorgeschlagene Maßnahmen

1. Sanierung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen

- Es sollen alle thermisch-energetisch relevanten Maßnahmen einer Gebäudesanierung steuerlich absetzbar sein. Dazu gibt es zwei Möglichkeiten:
 - **Umfassende Sanierung** mit Sanierungskonzept; die Gesamtenergieeffizienz oder der Heizwärmebedarf eines Gebäudes muss um **mindestens 60%** verbessert werden
 - **Einzelbauteilsanierungen** sind förderungswürdig, sofern die jeweiligen Bauteile den thermischen Standard von Neubauten erreichen
- Sanierungsausgaben werden **mit € 100.000, - gedeckelt**. Die abzuschreibende Summe wird in **fünf gleiche jährliche Beträge** aufgeteilt und über **Einkommensteuererklärung bzw. Arbeitnehmerveranlagung** geltend gemacht.
- Bei **umfassender Sanierung** können **65% der Kosten** steuerlich geltend gemacht werden, bei **Einzelbauteilsanierungen 40% der Kosten** (können nachträglich zu einer umfassenden Sanierung ausgeweitet werden). Niedrigverdiener können alternativ eine Negativsteuer in Anspruch nehmen.

2. Sanierung privater Mietwohnhäuser

- Voraussetzung für die Förderung ist eine Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz oder des Heizwärmebedarfs eines Gebäudes um **mindestens 40%**.
- Stark verkürzte Absetzung in Form einer **Sonderabschreibung** (innerhalb von 5 Jahren)
- Alternativ eine **Investitionsprämie** von 15% der Investitionskosten
- Für denkmalgeschützte Gebäude soll die **Liebhabereiberechnung** entschärft werden
- **Mietzinsreserven**: zum Ansparen der Finanzierungsbeiträge für Sanierung. Werden diese nicht für energetische Sanierung verwendet, sind sie nachzuersteuern.
- Sofortabsetzung Wohnungen bei **Mischobjekten** (analog gewerblich genutzte Mietflächen)

II. Effekte und Auswirkungen auf das Budget

- **2 Mio. t CO₂-Reduktion** in 10 Jahren
- **2,6 Mrd. €** zusätzlicher **Bruttoproduktionswert** pro Jahr (dient der Konjunkturbelebung)
- **18.000 Arbeitsplätze** werden dauerhaft gesichert
- **31.000 Häuser und Wohnungen** werden **jährlich** saniert
- **- 630 Mio. €** steuerliche **Mindereinnahmen**
- **+ 790 Mio. €** zusätzliche **Lohnsteuer** und **USt.**, Nichtausgaben **Arbeitslosigkeit** und Einsparung **CO₂-Zertifikate**
- **+ 160 Mio. €** Saldo für die öffentliche Hand

¹ im Auftrag der Verbände:

Gebäudehülle+Dämmstoff Industrie 2050, ARGE Qualitätsgruppe Wärmedämmsysteme, Initiative Pro Steildach, Forschungsverband der österr. Baustoffindustrie, Zentralverband industrieller Bauproduktehersteller

