

Konjunkturpaket „Wohnraum und Bauoffensive“ bringt steuerliche Erleichterungen

Vor dem Hintergrund der in die Krise geratenen Baubranche – ausgelöst durch gestiegene Zinsen wie auch erhöhte Material- und Lohnkosten – sollen mit dem Konjunkturpaket "Wohnraum und Bauoffensive" wichtige konjunkturelle Impulse gesetzt werden, leistbarer Wohnraum geschaffen und der Zugang zu Eigentum erleichtert werden. Die wichtigsten Eckpunkte wurden Ende Februar 2024 im Rahmen eines Vortrags an den Ministerrat vorgestellt – weite Teile des Konjunkturpakets wurden bereits im Nationalrat beschlossen. Wichtige ausgewählte Aspekte werden nachfolgend im Überblick dargestellt. Zu den Änderungen im Rahmen der Liebhabereibeurteilung siehe den gesonderten Beitrag in dieser Ausgabe. Zum "Handwerkerbonus PLUS", der auch ein wichtiger Teil des Konjunkturpakets ist, siehe KI 04/24.

Erhöhte AfA für Wohngebäude

Bereits im Rahmen des Konjunkturstärkungsgesetzes 2020 ist eine beschleunigte Abschreibungsmöglichkeit für Gebäude eingeführt worden. Nun wurde die Abschreibungsmöglichkeit für Wohngebäude im Betriebs- und im Privatvermögen weiter verbessert. Konkret kann in den ersten drei Jahren nach Fertigstellung von Wohngebäuden der 3-fache Wert der Absetzung für Abnutzung (AfA) angesetzt werden. Im Rahmen der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung beträgt die AfA nunmehr jeweils 4,5 % für drei Jahre. Die Halbjahresabschreibungsregelung ist nicht anwendbar. Die schnellere Abschreibung von Gebäuden ist für Neubauten möglich, welche zwischen 1.1.2024 und 31.12.2026 fertiggestellt werden und ist zudem an das Einhalten ökologischer Standards ("Klimaaktiv Bronze-Standard") geknüpft.

Bessere Abschreibungsmöglichkeit bei Sanierungsmaßnahmen

Grundsätzlich ist der Herstellungsaufwand im Wege der AfA auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu verteilen. In gewissen Fällen – etwa bei Aufwendungen i.Z.m. Denkmalschutz – war schon bisher eine beschleunigte Abschreibung möglich. Diese beschleunigte Abschreibung von

Herstellungsaufwendungen wurde nunmehr erweitert (erstmalig anwendbar ab dem Kalenderjahr 2024), damit auch Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Fünfzehntelabsetzung beschleunigt abgesetzt werden können, sofern eine Bundesförderung nach dem 3. Abschnitt des Umweltförderungsgesetzes ausbezahlt wird. Insbesondere sind ökologisch ausgerichtete "Nachverdichtungen" damit steuerlich begünstigt.

Ökozuschlag für Wohngebäude

Die Erreichung der Klimaziele ist eine wesentliche immanente Zielsetzung auch im Rahmen der "Wohnraum- und Bauoffensive". Deshalb wird auch die Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden und die Umrüstung auf klimafreundliche Heizungssysteme steuerlich begünstigt. Das "Öko-Sonderausgabenpauschale" hat schon bisher steuerliche Anreize für den privaten Wohnbereich geschaffen (Stichwort thermisch-energetische Sanierung und "Heizkesseltausch"). Mit einem neuen "Ökozuschlag" werden nun klimafreundliche Sanierungsmaßnahmen bei vermieteten Wohngebäuden steuerlich attraktiver. Die Förderung besteht darin, dass bei vermieteten Wohnobjekten begünstigte Maßnahmen mit einem Zuschlag von 15 % für die Jahre 2024 und 2025 gefördert werden (abzugsfähig als Betriebsausgaben oder Werbungskosten). Solche Maßnahmen sind z.B. die Dämmung von Außenwänden, der Fenstertausch, die Umstellung auf eine Wärmepumpe oder die Herstellung eines Fernwärmeanschlusses mit dem Ziel, die Energie- und Wärmeeffizienz des Gebäudes zu verbessern.

Wohnschirm wird aufgestockt

Der sogenannte Wohnschirm wird im Jahr 2024 um weitere 60 Mio. € aufgestockt, sodass 2024 insgesamt 125 Mio. € für den Bereich Wohnen zur Verfügung stehen. Konkret werden damit Delogierungsprävention, Wohnungssicherung und Energieunterstützung gefördert, um der anhaltenden Teuerungswelle entgegenzuwirken.

Abschaffung von Nebengebühren beim Eigentumserwerb

Für 2 Jahre befristet (von 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2026) werden die Nebengebühren beim Eigentumserwerb - das sind die Grundbucheintragungsgebühr und die Pfandrechteintragungsgebühr - abgeschafft. Dies gilt für die Anschaffung des Eigenheims mit

Hauptwohnsitzbegründung und ist technisch als Freibetrag bis zu 500.000 € (Anschaffungskosten) ausgestaltet. Sofern die 500.000 € überschritten werden, entfallen die Nebengebühren nur bis zu dieser Grenze - ab einem Erwerb von 2 Mio. € entfällt die Begünstigung zur Gänze. Um diese Begünstigung in Anspruch nehmen zu können, muss der bisherige Wohnsitz für zumindest 5 Jahre aufgegeben werden und der Hauptwohnsitz im neuen Eigenheim für zumindest 5 Jahre begründet werden. Der pfandrechlich gesicherte Betrag muss für die Inanspruchnahme dieser Befreiung ausschließlich oder zu mehr als 90 % zum Erwerb dieser Liegenschaft aufgenommen worden sein.

Erleichterungen bei niedrig verzinsten Förderdarlehen zur Wohnraumschaffung

Mittels Änderung des Finanzausgleichsgesetzes 2024 wurde auch eine Zinsunterstützung für Förderdarlehen zur Wohnraumschaffung beschlossen. Die Länder haben dadurch etwa die Möglichkeit, bis zum Jahr 2028 beim Bund Mittel aufzunehmen und damit niedrig verzinsten Darlehen mit einem Maximalzinssatz von 1,5 % und bis zu 200.000 € Kreditsumme für Wohnbauförderung an natürliche Personen vergeben zu können.

Bild: © Adobe Stock - TimeShops