mag. veronika weiß
wirtschaftstreuhänder.steuerberater

Konjunkturpaket "Wohnraum und Bauoffensive"

(Stand 12.03.2024/ Ministerratsbeschluss v. 28.02.2024, Gesetzwerdung abzuwarten)

Folgende Maßnahmen sind geplant:

1/ Beschleunigte Abschreibung von Herstellungsaufwendungen bei vermieteten Gebäuden des Privatvermögens: Herstellungsaufwendungen können unter bestimmten Voraussetzungen beschleunigt auf 15 Jahre verteilt (statt 66,67 Jahre) abgeschrieben werden. In Zukunft sollen auch Sanierungen, die nach dem UmweltförderungsG gefördert werden, von dieser Begünstigung erfasst werden.

2/ Befristete Erhöhung des AfA-Satzes bei vermieteten Wohnobjekten: Der AfA-Satz für vermietete Wohngebäude des Betriebs-/ Privatvermögens beträgt grundsätzlich 1,5% p.a. Bei Fertigstellung von Neubauten zwischen 01.01.2024 und 31.12.2026 kann ein erhöhter AfA-Satz von max. 4,5% p.a. für die ersten 3 Jahre angewendet werden.

3/ Öko-Zuschlag bei vermieteten Wohnobjekten: Von den Kosten für Dämmungen, Fenster-, Außentürentausch, Dach-, Fassadenbegründung, Umstellung auf Wärmepumpe/ Holzzentralheizung/ Fernwärme können 15% als zusätzliche Betriebsausgaben/ Werbungskosten geltend gemacht werden (2 Jahre befristet).

4/ Liebhaberei: Bei Vermietungen muss innerhalb eines absehbaren Zeitraums (grundsätzlich binnen 20 Jahren) ein Gesamtüberschuss erzielt werden, was mittels Prognoserechnung nachzuweisen ist. Dieser Zeitraum soll um 5 Jahre verlängert werden.

5/ Abschaffung der Nebengebühren beim Eigentumserwerb: Befristet für 2 Jahre sollen die Grundbuchseintragungs- und Pfandrechtseintragungsgebühr bei Anschaffung eines Eigenheims abgeschafft werden - bis zu einem Kaufpreis von EUR 500.000,00 (Freibetrag). Ab EUR 2.000.000,00 fällt die Begünstigung zur Gänze weg. Am neuen Eigenheim muss der Hauptwohnsitz mindestens 5 Jahre begründet werden. Ein bisheriger zumindest 5-jähriger Hauptwohnsitz muss aufgegeben werden.

6/ Handwerkerbonus Plus: Dieser soll für Renovierungen 2024/ 2025 für privaten Wohnraum im Inland, 20% (max. EUR 2.000,00), 1x pro Privatperson und Kalenderjahr.

7/ Kompetenzrechtliche Neuregelungen: Möglichkeit der Wohnbaumobilierung durch Länder (zB Freizeitwohnungs-, Nebenwohnsitz-, Leerstandsabgabe)

8/ Sonstiges: Zinsunterstützung des Bundes an die Länder für Landeswohnbauförderungen (zwecks Reduktion der Zinsbelastung auf 1,5% p.a.), Energieeffizienzzuschuss an Vermieter für thermisch-energetische Sanierung von Wohngebäuden, Zweckzuschuss Bund an Länder

Verfasser: StB. Mag. Reinhard Michlits

Ihre Steuerberatungskanzlei
Mag. Veronika Weiss

12.03.2024