

## Steuernews für Klienten

### Was ändert sich steuerlich bei Gebäudeabschreibung und -sanierung?

Eine kürzlich erfolgte Änderung des Einkommensteuergesetzes sieht erweiterte Möglichkeiten der beschleunigten Abschreibung bei Herstellungsaufwand im Zuge von Sanierungsmaßnahmen bei Gebäuden vor. Weiters ist für Neubauten, die in einem bestimmten Zeitraum fertiggestellt werden und definierten ökologischen Standards entsprechen, eine verbesserte vorzeitige Abschreibungsmöglichkeit durchführbar. Schließlich soll zeitlich befristet ein „Öko-Zuschlag“ für klimafreundliche Sanierungsmaßnahmen von vermieteten Wohngebäuden gewährt werden.

#### Beschleunigte Abschreibung von Sanierungsmaßnahmen

Unter bestimmten Voraussetzungen konnten bisher bereits Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen, die Herstellungsaufwand darstellen, über Antrag beschleunigt auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden. Zusätzlich zu den schon bisher erfassten Fällen können ab 2024 auch Sanierungsmaßnahmen beschleunigt auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden, für die von der zuständigen Förderstelle eine Bundesförderung nach dem 3. Abschnitt des Umweltförderungsgesetzes (UFG) ausbezahlt wird. Sollte eine Förderung tatsächlich nicht zur Auszahlung kommen, obwohl die inhaltlichen Voraussetzungen für die Förderung dem Grunde nach vorliegen, steht die Begünstigung auch dann zu, wenn das Vorliegen der Fördervoraussetzungen plausibilisiert ist. Die Kriterien dafür und die näheren Rahmenbedingungen sollen im Verordnungsweg festgelegt werden (in Anlehnung an die Öko-IFB-Verordnung).

#### Vorzeitige Abschreibung

Die Absetzung für Abnutzung (AfA) beträgt für 2024-2026 fertiggestellte Wohngebäude auch in den beiden der erstmaligen Berücksichtigung nachfolgenden Jahren höchstens das Dreifache des gesetzlichen Prozentsatzes. In Kombination mit den bestehenden Regelungen für vorzeitige Abschreibung bedeutet dies, dass für bestimmte Wohngebäude in den ersten drei Jahren der dreifache AfA-Satz angewendet werden kann. Da für Wohngebäude ein AfA-Satz von 1,5 % vorgesehen ist, beträgt das Höchstausmaß der erhöhten Jahres-AfA 4,5 %. Sofern für das erste Jahr höchstens dieser AfA-Satz angewendet wird, kann er auch in den beiden Folgejahren angewendet werden. Die Halbjahresabschreibungsregelung ist nicht anzuwenden.

Dies gilt nur für Wohngebäude, die zumindest dem „Gebäudestandard Bronze“ nach dem auf der entsprechenden OIB-Richtlinie basierenden „klima-aktiv Kriterienkatalog in der aktuellen Version 2020“ des Umweltministeriums entsprechen.

#### Öko-Zuschlag

Bei Gebäuden, soweit diese zu Wohnzwecken überlassen werden, kann ein Öko-Zuschlag in Höhe von 15 % für

Aufwendungen für bestimmte thermisch-energetische Sanierungen oder für den Ersatz eines fossilen Heizungssystems durch ein klimafreundliches Heizungssystem als Betriebsausgabe bzw. als Werbungskosten berücksichtigt werden.

Bei betrieblichen Einkünften steht der Öko-Zuschlag erstmalig in jenem Wirtschaftsjahr, das nach dem 31.12.2023 beginnt und letztmalig im darauffolgenden Wirtschaftsjahr zu. Er steht nicht für Wirtschaftsgüter zu, für die ein Investitionsfreibetrag in Anspruch genommen wird.

Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung steht der Öko-Zuschlag für Aufwendungen zu, die in den Kalenderjahren 2024 und 2025 anfallen. Werden die dem Öko-Zuschlag zugrundeliegenden Aufwendungen verteilt berücksichtigt, kann der Öko-Zuschlag entweder zur Gänze sofort oder entsprechend der Verteilung berücksichtigt werden.

Stand: 28. April 2024

Bild: gopixa - stock.adobe.com