



Aus dem Parlament:
 Wohnbaupaket &
 Gebühren
Seite 3



Grundfreibetrag:
 Gewinnfreibetrag
 angehoben
Seite 3



Privatbereich:
 Der Handwerker-
 bonus 2024
Seite 4

KONJUNKTURBELEBUNG

Erstinformation zum steuerlichen Wohnbaupaket

Zur Unterstützung der heimischen Bauwirtschaft hat die Regierung ein Maßnahmenpaket beschlossen, darunter auch steuerliche Neuerungen. Mit diesen Maßnahmen sollen Bautätigkeiten durch Steuerzuckerln angeregt und somit der lahrenden Bauwirtschaft unter die Arme gegriffen werden.

Im Einkommensteuergesetz wurden im Wesentlichen drei Änderungen beschlossen: Dabei geht es um

1. die **verkürzte Abschreibungsdauer für Gebäudeherstellungskosten auf 15 Jahre** (das gilt dauerhaft nur für jene Aufwendungen, die nach dem 31. Dezember 2023 anfallen),
2. Ausweitung der **beschleunigten Gebäude-AfA** von einem auf drei Jahre (das gilt nur für jene Wohngebäude, die nach dem 31. Dezember 2023 und vor dem 1. Jänner 2027 fertiggestellt werden) sowie
3. einen neuen **15%igen Öko-Zuschlag** für Gebäudesanierungsaufwendungen in den Jahren 2024 und 2025.

Zu 1: Verkürzte AfA-Dauer 15 Jahre bei Nachverdichtung

Wird ein Gebäude zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzt, dann können die Errichtungskosten des Gebäudes nur über 67 Jahre verteilt abgesetzt werden. Die sog Gebäude-AfA beträgt im Vermietungsbereich nämlich 1,5% pro Jahr. Bereits bisher gab es im Gesetz dezitiert aufgelistete wenige Ausnahmen, bei denen die Herstellungskosten des Gebäudes auf Antrag über 15 Jahre verteilt werden können. Dabei handelt es sich um Sanierungsmaßnahmen mit einer Förderzusage nach dem Wohnbausanierungsgesetz oder dem Startwohnungsgesetz oder landesgesetzlichen Wohnbausanierungsförderungsvorschriften.

Jetzt ist der Bereich der sog „Nachverdichtung“ neu hinzugekommen: Wenn Sanierungsmaßnahmen gesetzt werden, für die eine Förderung des Bundes gemäß dem 3. Abschnitt des Umweltförderungsgesetzes (UFG) gewährt wird. Dabei handelt es sich vor allem um ökologisch ausgerichtete

Nachverdichtungen.

Nach Wikipedia bezeichnet man als **Nachverdichtung** (selten: bauliche Nachverdichtung) oder Innenverdichtung das Nutzen freistehender Flächen und die Erhöhung der Kubatur innerhalb bereits bestehender Bebauung. Dadurch wird die Wohndichte erhöht, was einer Zersiedelung entgegenwirkt. Die Nachverdichtung kann zB erfolgen durch: Schließen von Baulücken, Vervollständigung offener Bebauung zu geschlossener Bebauung, etwa Blockrandbebauung, Aufstocken von

Fortsetzung auf Seite 2

Inhalt dieser Ausgabe:

Erstinformation zum steuerlichen Wohnbaupaket		ab Seite 1
Wohnbaupaket & Gebühren		Seite 3
Gewinnfreibetrag angehoben		Seite 3
Gemeinnützige Organisationen:		
Jetzt Antrag stellen!		Seite 4
Kirchensteuer: Maximalbetrag nun 600,- jährlich		Seite 4
Der Handwerkerbonus 2024		Seite 4

Alle Fragen zu den Themen dieser Ausgabe beantwortet unsere Kanzlei sehr gerne.

Hinweis: Zur leichteren Lesbarkeit wurde auf Gender-Markierungen verzichtet. Alle Texte sind als divers zu verstehen.

vorhandenen Bauten, Dachgeschossausbau (mehr umbauter Raum), Abriss vorhandener Bauten und Bau größerer Gebäude, Hinterlandbebauung (zB im Garten langer Grundstücke), Hofbebauung bzw die Erweiterung von Bestandsbauten durch Hinterhäuser.

Voraussetzung für dieses Steuerzuckerl ist, dass eine Bundesförderung nach dem 3. Abschnitt des Umweltförderungsgesetzes für diese Maßnahme lukriert wird. Im Rahmen einer eigenen Verordnung sollen Details dazu festgeschrieben werden.

Diese Steuerbegünstigung gilt auch für jene Baumaßnahmen, die bereits in der Vergangenheit begonnen wurden. Wesentlich ist dabei, dass der **Fertigstellungszeitpunkt** dieser Nachverdichtungs-Maßnahme frühestens am 1.1.2024 erfolgt ist. Und weil diese Neuerung **nur im Fall einer Vermietung** dieser neu geschaffenen Bauwerke gilt, muss es sich letztlich um eine Gebäudevermietung handeln. Bei bloß privater Nutzung der neu errichteten Gebäude wirkt diese Neuerung leider nicht.

Zu 2: Beschleunigte Gebäude-AfA

Vor rund vier Jahren wurde damals die sogenannte beschleunigte Gebäude-AfA eingeführt. Diese gibt es seither für Gebäude im Betriebsvermögen wie auch für Gebäude im Privatvermögen. Diese beschleunigte AfA gibt es nur auf Antrag und diese wirkt nur für die Anfangsjahre der Gebäudenutzung. Der normale Betrag der AfA (Abschreibung für Abnutzung) kann durch diese Maßnahme im ersten Jahr der Nutzung verdreifacht werden und im zweiten Jahr immerhin noch das Doppelte erreichen. Nach zwei Jahren ist diese besondere Form der AfA vorbei und ab dem dritten Jahr kann eben nur mehr das normale Ausmaß der AfA gewinnmindernd wirken.

Für Betriebsgebäude beträgt die normale AfA 2,5% pro Jahr. Mit dieser beschleunigten AfA kann ein solches Gebäude im ersten Nutzungsjahr mit 7,5% (3 x 2,5%) und im zweiten Jahr noch mit 5% (2 x 2,5%) abgeschrieben werden, ab dem Jahr 3 dann nur mehr mit linear 2,5%. Immerhin konnte man bisher bereits innerhalb der ersten drei Jahre mit dieser Methode insgesamt 15% der gesamten Errichtungskosten des Gebäudes gewinnmindernd geltend machen.

Im Rahmen der privaten Gebäudevermietung bewegt sich – wie unter Punkt 1. bereits erwähnt – das normale Ausmaß einer Gebäude-AfA bei nur 1,5%. Mit dem „Turbo“ der beschleunigten Gebäude-AfA können in solchen Vermietungsfällen von den Errichtungskosten immerhin auch 4,5% im ersten Jahr und 3% im zweiten Jahr steuersparend abgesetzt werden, danach gelten 1,5% als AfA-Ausmaß. Innerhalb von drei Jahren kommt man so auf gesamt 9% AfA-Summe.

Im Rahmen des Wohnpaketes wurde nun dieser „Turbo“ zeitlich ausgeweitet: In den ersten drei Jahren der Gebäudenutzung soll stets der dreifache AfA-Satz angewendet werden können. Nach dieser neuen Rechtslage bringt das bei Gebäuden im **Betriebsvermögen** 7,5% mal 3 Jahre – insgesamt daher **22,5% AfA innerhalb von drei Jahren**. So wird fast ein Viertel der Errichtungskosten in kürzester Zeit gewinnmindernd und daher steuerschonend eingesetzt.

Für vermietete Gebäude im **Privatvermögen** bedeutet die

Neuregelung: 4,5% mal 3 Jahre – insgesamt daher **13,5%** der Investitionssumme gewinnmindernd.

Die Ausweitung dieser beschriebenen Verlängerung des dreifachen AfA-Satzes hat zur Voraussetzung, dass das hergestellte Wohngebäude zumindest dem „Gebäudestandard Bronze“ nach dem „klimaaktiv-Kriterienkatalog“ des Klimaschutzministeriums entspricht (das ist in der sog OIB-Richtlinie 6 geregelt).

Jedes Gebäude, das nach dem klimaaktiv Kriterienkatalog deklariert und geprüft wurde, darf sich klimaaktiv Gebäude nennen. Den klimaaktiv Gebäudestandard gibt es in den Qualitätsstufen „Gold“, Silber“ und „Bronze“.

Die wesentlichen Kriterien für ein klimaaktiv BRONZE Gebäude sind in folgenden Bewertungskategorien definiert:

- Qualität der Infrastruktur
- Hohe Energieeffizienz
- Nutzung Erneuerbarer Energieträger
- Einsatz ökologischer Baustoffe
- Thermischer Komfort

Die Qualität der Bauausführung wird über Messungen und Nachweise gesichert.

INTERNETTIPP

<https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebauedeklaration/klimaaktivbronze.html>

Zu 3: Öko-Zuschlag bei Sanierung

Bei diesem neuen Steuerzuckerl geht es um Sanierungsmaßnahmen in den Kalenderjahren 2024 und 2025 bei vermieteten **Gebäuden, die zu Wohnzwecken überlassen werden**. Werden bei einem vermieteten Wohngebäude Aufwendungen für eine **thermisch-energetische Sanierung** (wie Wärmedämmung) oder für einen **Heizungstausch** (Ersatz eines fossilen Heizungssystems durch ein klimafreundliches Heizungssystem) durchgeführt, können diese Sanierungskosten wie bisher steuerlich geltend gemacht werden. Aber nun gibt es obendrein noch 15% Öko-Zuschlag als Steuerabsetzposten zusätzlich! Zum Beispiel werden 100.000,- investiert und nun können 115.000,- ergebnismindernd abgesetzt werden.

Inhaltlich stellen diese begünstigten Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich eine Sonderausgabe dar. Und nun gibt es für vermietete Wohngebäude (egal ob sich das Gebäude im Betriebsvermögen oder im Privatvermögen befindet), diesen Öko-Zuschlag. Dieser Zuschlag wirkt entweder sofort gewinnreduzierend oder im Privatbereich auf Antrag auch über 15 Jahre verteilt zusammen mit den eigentlichen Sanierungsaufwendungen.

Wohnbaupaket & Gebühren

Der Kauf einer Immobilie wird nun besonders entlastet. Formal ist diese Änderung zum GGG bei Redaktionsschluss schon Gesetz geworden. Lesen Sie hier eine Erstinfo.



Im Rahmen des Wohnbaupaketes wird es eine Gebührenbefreiung im Gerichtsgebührengesetz (kurz GGG) bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000,- bei der Anschaffung einer Immobilie geben. Bei einem Kaufpreis von mehr als einer halben Million soll die Begünstigung nicht für den übersteigenden Teil des Grenzbetrages gelten und ab 2 Mio Kaufpreis (quasi bei Luxusimmobilien) gibt es überhaupt keine Begünstigung mehr.

Wenn auch noch der dringende Wohnbedarf nachgewiesen werden kann, dann erspart man sich für diese Wohnimmobilie die Gebühr für die Eintragung des Eigentums (1,1%) und auch die Gebühr für die Eintragung eines Pfandrechts (1,2%). Die Anmeldung des Hauptwohnsitzes soll dafür nachweislich notwendig sein. Und für die Hypothek soll ein unmittelbarer Zusammenhang mit der Finanzierung erforderlich sein.

Diese neue Befreiung gilt nur für Kaufverträge, die ab dem 1. April 2024 abgeschlossen werden und nur dann, wenn der Antrag auf die Eintragung beim Bezirksgericht erst ab dem 1. Juli 2024 (auf zwei Jahre befristet) beantragt wird. Von diesen Gebührenbefreiungen sind vererbte oder verschenkte Immobilien ausgenommen, weil eine entgeltliche Anschaffung dieser vorausgesetzt wird.

Es kommt also auf viele Details an um die Gebührenerparnis von max ca 12.000,- zu erreichen. Praxisrelevante Umsetzungsfragen kommen ganz sicher noch zur Genüge auf uns zu. Ob das alles auch so letztendlich umgesetzt wird, bleibt auch noch abzuwarten.

Gewinnfreibetrag angehoben

Einzelunternehmen und Personengesellschaften können von ihrem Gewinn noch einen Teil steuerfrei behandeln – das ermöglicht der sog Gewinnfreibetrag (GFB).



Der GFB wurde schon sehr oft verändert, zuletzt wurden aus 13% für den Grundfreibetrag bereits 15%. Bei der jüngsten Änderung sind die %-Sätze unverändert geblieben, nur die Gewinnschwelle für den Grundfreibetrag wurde indexangepasst. Der Grundfreibetrag hat den Vorteil, dass der GFB ohne Investitionen geltend gemacht werden kann. Der Grundfreibetrag deckt allerdings nur den ersten Teil des Jahresgewinnes ab. Bisher waren das die ersten 30.000,- des Gewinnes. Nun wurde dieser Betrag auf 33.000,- ausgeweitet. Somit können 15% von 33.000,- Gewinn (= 4.950,-) steuerfrei belassen werden.

Sollte der Gewinn über 33.000,- liegen, sind auch weiterhin die entsprechenden Investitionen notwendig.

Die Änderung gilt für alle Wirtschaftsjahre, die nach dem 31. Dezember 2023 begonnen haben – also in der Regel für das laufende Jahr 2024.

SPENDENABZUG

Gemeinnützige Organisationen: Jetzt Antrag stellen!

Seit wenigen Wochen ist die neue Funktion im FinanzOnline verfügbar und auch neue Formulare wurden aufgelegt. Wird bis 30. Juni 2024 ein solcher Antrag gestellt, gilt dieser rückwirkend auf den Jahresanfang 2024.

Wenn eine **gemeinnützige Organisation** (gemeinnütziger Verein oder zB auch eine gemeinnützige GmbH) bereits in der Vergangenheit in die Liste der spendenbegünstigten Empfänger eingetragen war, dann besteht kein akuter Handlungsbedarf, weil für diese die Spendenbegünstigung automatisch um ein Jahr verlängert wird.

War die Eintragung in diese Liste noch nicht gegeben, so sollte ganz schnell

ein solcher Antrag eingebracht werden. Dafür ist allerdings zunächst einmal eine Steuernummer notwendig, deren Zuteilung bei der Finanzverwaltung beantragt werden muss. Nun gibt es dafür ein eigenes Formular – Nr Verf15aSpend. Dieses muss allerdings persönlich zur Finanzverwaltung gebracht werden oder per Fax oder per Post an das Finanzamt Österreich. Erst nach der Vergabe einer Steuernummer kann der Antrag dann online gestellt

werden.

Umfangreiche Angaben sind dabei zu erstatten, zB das Gründungsdatum und die Höhe der Gesamteinnahmen. Die Vereinsstatuten müssen dabei auch noch im speziellen textinterpretierbaren Format OCR pdf/a als Beilage übermittelt werden. Außerdem ist anzuführen, welche wirtschaftlichen Betätigungen (zB Vereinsfeste, Kantine, Flohmärkte usw) der Verein betrieben hat. ■

BESCHLOSSEN

Kirchensteuer: Maximalbetrag nun 600,- jährlich

Ab dem Kalenderjahr 2024 wurde der Höchstbetrag von 400,- auf 600,- erhöht.

Im Rahmen der **Sonderausgaben** können Beiträge an staatlich anerkannte Religionsgemeinschaften bis zu einem Höchstbetrag abgesetzt werden. In der Vergangenheit waren das maximal 400,- jährlich, seit heuer 600,-.

Bereits seit einigen Jahren haben die Kirchen bzw Religionsgemeinschaften die Verpflichtung zur **elektronischen Meldung** der Höhe der bezahlten Kirchenbeiträge. Aus diesem Grund wird dieser Steuerabsetzposten vom Finanzamt automatisch abgezogen, weil eben diese Meldung dem Amt bereits bekannt ist. Vom Bürger benötigt der Fiskus daher keine weiteren Bestätigungen oder Zahlungsnachweise.

Abzugsfähig sind dabei unter diesem Titel nur verpflichtende Beiträge an Kirchen und Religionsgesellschaften, die in Österreich gesetzlich anerkannt sind. In Österreich gesetzlich anerkannten Kirchen und Religionsgemeinschaften stehen Körperschaften mit Sitz in einem Mitgliedstaat der EU oder des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR) gleich, die einer in Österreich gesetzlich anerkannten Kirche oder Religionsgemeinschaft entsprechen. ■

PRIVATBEREICH

Der Handwerkerbonus 2024

Zur Bekämpfung des Puschertums und zur Ankerbelung der Wirtschaft gibt es den „neuen“ Handwerkerbonus 2024. Auf diesem Weg soll man 20% der Kosten refundiert bekommen.



Der Handwerkerbonus gilt rückwirkend für **Handwerksleistungen an Privatpersonen**, die **seit 1. März 2024** durchgeführt werden. Wer also im privaten Eigenheim eine Sanierung bzw Renovierung oder einen Aus- bzw Zubau von Wohnraum umsetzt, der bekommt eine staatliche Förderung, die der Höhe nach der Umsatzsteuer entspricht (also 20%) - **maximal soll es 2.000,- Förderung** geben (daher werden Leistungen bis 10.000,- gefördert). Im kommenden Jahr 2025 sinkt diese Maximalgrenze dann auf 1.500,- jährlich.

Der Handwerkerbonus wird ausschließlich online abgewickelt werden, ab Mitte Juli können diese Online-Anträge eingereicht werden. Die Abwicklung übernimmt die Buchhaltungsagentur des Bundes (kurz: BHAG). In den Rechnungen müssen die Arbeitsleistungen gesondert ausgewiesen werden. ■