

Law Talks:

Immobilien im Wandel

Was ESG und Steuerrecht für Investitionen bedeuten

Tomislav Stipic

Partner ARTUS Steuerberatung

Steuerliche Rahmenbedingungen bei Immobilieninvestitionen

- Abschreibungen und Förderungen bei energetischen Sanierungen
- Umsatzsteuer bei gewerblicher Vermietung
- Gestaltungsmöglichkeit bei Projektentwicklung und Objektverwaltung / Bauherrenmodelle

Abschreibungen und Förderungen

Aktuelle Fördermöglichkeiten in Österreich

Bundesförderungen (Sanierungsoffensive 2023/24):

- Derzeit keine offenen Förderungen: Mittel sind ausgeschöpft
- Programme:
 - „Raus aus Öl und Gas“
 - Sanierungsbonus
- Zukünftige Fortsetzung ungewiss

Regionale Förderungen:

- Zuschüsse durch Bundesländer und Gemeinden möglich
 - Beispiel Wien: Förderungen für Heizungsumstellung
- Details auf Websites der Länder und Gemeinden

Tipp: Förderplattform www.umweltfoerderung.at

Steuerliche Absetzbarkeit energetischer Sanierung

Öko-Sonderausgabenpauschale – steuerliche Förderung der Energieeffizienz von Gebäuden

Ausgaben für

- Die thermisch – energetische Sanierung von Gebäuden (z.B. Dämmung der Außenwände, Austausch von Fenstern und Türen mit dem Ziel, die Energie- und Wärmeeffizienz des Gebäudes zu verbessern)
- Den Austausch eines fossilen Heizungssystems durch ein klimafreundliches Heizungssystem („Heizungskesseltausch“; z.B. Austausch eines auf fossilen Brennstoffen oder auf Strom basierenden Heizungssystems gegen ein neues klimafreundliches Heizungssystem).

Können steuerlich als Sonderausgaben berücksichtigt werden

Steuerliche Absetzbarkeit energetischer Sanierung

Voraussetzungen:

- Bundesförderung wurde gewährt
- Mindestinvestition nach Förderung:
 - 4.000 € (Sanierung)
 - 2.000 € (Heizungstausch)
- Zustimmung zur Datenweitergabe ans Finanzamt

Abschreibungsmöglichkeiten:

- Sanierung: 800 € jährlich über 5 Jahre
- Heizungstausch: 400 € jährlich über 5 Jahre
- Bei mehreren Maßnahmen: Abschreibung bis zu 10 Jahre möglich

Automatische Berücksichtigung bei Arbeitnehmerveranlagung

Steuerliche Absetzbarkeit AK/HK

Anschaffung / Herstellungskosten

Abschreibungsätze

- 1,5 % bei Wohngebäuden
- 2,5 % bei Betriebsgebäuden
- Kürze Nutzungsdauern bei Nachweis möglich
- Bei denkmalgeschütztem Gebäude und im Interesse der Denkmalpflege kann auf 10 Jahre verteilt abgesetzt werden

Steuerliche Absetzbarkeit Sanierung

AK/HK → über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer

Bei der Vermietung und Verpachtung: **Instandsetzungsaufwendungen**
über 15 Jahre verteilt abzusetzen

Instandhaltung → zur Gänze im Jahr des Entstehens

Umsatzsteuer

Umsatzsteuer

Grundsätzlich ist der Verkauf und die Vermietung von Grundstücken unecht steuerbefreit.

Ausnahmen

- Vermietung für Wohnzwecke
- Beherbergung in Wohn- und Schlafräumen
- Parkplatzvermietung
- Vermietung von Campingplätzen
- Optierung zur Umsatzsteuerpflicht (bei Vermietung wenn Mieter überwiegend umsatzsteuerpflichtige Umsätze erzielt)

Umsatzsteuer

Vorsteuerkürzung

Wenn sowohl unecht steuerbefreite als auch steuerpflichtige Umsätze erzielt werden.

→ Kürzung der Vorsteuern

Vorsteuerkorrektur

Bei nachträglicher Änderung der Verhältnisse.

Beobachtungszeitraum bei Gebäuden 20 Jahre.

Gestaltungsmöglichkeiten

Gestaltungsmöglichkeiten Entwicklung/Verwaltung

Welche Einkunftsart?

Auswirkung auf Ermittlung der Bemessungsgrundlage und Verlustausgleichsmöglichkeiten.

Im außerbetrieblichen Bereich

→ Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Im betrieblichen Bereich

→ Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Gestaltungsmöglichkeiten Entwicklung/Verwaltung

Wahl Rechtsform entscheidend

- Einzelunternehmen / Einzelperson
 - Einkommensteuertarif
- Personengesellschaft (OG/KG) → Transparenzprinzip; Besteuerung auf Ebene des Gesellschafters
- Kapitalgesellschaft (GmbH; AG) → Körperschaftsteuer 23 %
- Sonderform: GmbH & Co KG

Bauherrenmodell

- Immobilieninvestmentmodell für private Anleger
- Beteiligung an Bau- oder Sanierungsprojekten
- Ziel: Langfristige Mieteinnahmen & steuerliche Vorteile
- In Österreich: Unterscheidung zwischen kleinem und großem Bauherrenmodell

Kleines Bauherrnmodell

- Passives Investment (z. B. Fondsbeteiligung)
- Keine zivilrechtliche Bauherrenstellung
- Geringe Mitsprache- und Gestaltungsmöglichkeiten
- Eingeschränkte steuerliche Absetzbarkeit
- Geringeres Risiko & Verwaltungsaufwand

Großes Bauherrnmodell

- Aktive Beteiligung (z. B. über Kommanditgesellschaft)
- Anleger sind zivilrechtlich Bauherren
- Volle steuerliche Geltendmachung (AfA, Werbungskosten, Vorsteuer)
- Hohes Risiko, aber maximale steuerliche Vorteile
- Hoher Verwaltungsaufwand & Mitsprachepflichten

Kontakt

ICH BIN FÜR SIE DA.



Tomislav Stipic

Partner | Steuerberater

Tel. +43 50 2788-950

t.stipic@artus.at

Baden

Konkrete
Fragen?

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

Haftungsausschluss

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz sorgfältiger inhaltlicher Prüfung keine Haftung oder Gewährleistung für die hier veröffentlichten Informationen übernommen werden kann. Diese sind lediglich allgemeiner Natur und können eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.

© ARTUS Steuerberatung GmbH & Co KG

Jede Art der Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und Verwertung von Inhalten dieser Unterlagen (auch von Auszügen) bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der ARTUS Steuerberatung GmbH & Co KG.