
Steuerliche Folgen einer Thermisch- Energetischen Sanierung



- **Aufwandsarten laut Steuerrecht („Werbungskosten“)**

- **Herstellung:**

- Es wird etwas Neues gebaut/ingerichtet, das noch nicht vorhanden war (zB Zwischenwände, in Ausnahmefällen auch: Heizung etc.)

- **Instandsetzung:**

- Es wird etwas Vorhandenes ausgetauscht bzw. verbessert, was den Nutzwert des Gebäudes wesentlich erhöht bzw. die Nutzungsdauer wesentlich verlängert (zB Austausch von unselbständigen Gebäudeteilen >25%)

- **Instandhaltung:**

- Nur unwesentliche Gebäudeteile werden ausgetauscht bzw. erneuert (<25%) – „laufende Reparaturen“

- **Nutzungsdauer (= Laufzeit AfA)**
 - **Herstellung:**
66,67 Jahre , daher AfA iHv 1,5 % p.a. ;
für geförderte Herstellungsaufwendungen: 15 Jahre, daher Afa iHv 6,67% p.a.
 - **Instandsetzung:**
Für Wohnraum: zwingend 15 Jahre, daher AfA iHv 6,67% p.a.
Für Geschäftsräume: sofort (=Ausgabe 100%) oder freiwillig 15 Jahre
 - **Instandhaltung:**
Im Jahr der Ausgabe 100%



- **Grundsätze für geförderte Ausgaben**
 - **Subventionen gelten nicht als Einnahmen**
 - **Nur die Ausgaben, die nach den Subventionen „übrig bleiben“ führen zu gewinnmindernden Abschreibungen (AfA)**
 - **Grundsätzlich kein Unterschied in den steuerlichen Folgen zwischen Herstellungs- und Instandsetzungsaufwendungen**
Ausnahme: bei Herstellung weiterer Nachversteuerungszeitraum von 15 Jahren
 -



- **Neu: Förderungen nach Umweltförderungs-Gesetz (2025)**
 - Begünstigte Afa von Herstellungskosten auf 15 Jahre auch dann, wenn die Förderung nicht erhalten wurde, wenn Projekt grundsätzlich förderwürdig, aber
 - zu spät beantragt oder
 - Fördermittel bereits ausgeschöpft
 - Wer beurteilt die grundsätzliche Förderwürdigkeit:
It. VuV-Pauschalierungs-VO:
 - ZT, Ingenieurbüro oder ger.beeid. Sachverständiger
 - Abwicklungsstelle (Kommunalkredit Public Consulting)
 - Bis EUR 50.000,-: Beurteilung durch Steuerpflichtigen selbst



- **Berechnung:**

Gesamte Werbungskosten (=Sanierungskosten)
1.376.152,00 €

abzüglich nicht rückzahlbare Zuschüsse -730.485,40 €

Finanzierungsbedarf (Eigen- oder Fremdfinanzierung)
=Basis beschleunigte Abschreibung 645.666,60 €

beschleunigte Abschreibung p.a. 43.044,44 €

Annahme des Musterbeispiels: 650.000 € Darlehensaufnahme zu 5% p.a. 15 Jahre,
50% Grenzsteuersatz bei Einkommensteuer

Mustersanierung – steuerliche Folgen

Jahr	1/15-AfA	Zinsen	strl. Ergebnis- aus- wirkung	Einkommen- steuerwirkung
1	43.044	31.821	-74.866	-37.433
2	43.044	30.294	-73.338	-36.670
3	43.044	28.688	-71.733	-35.866
4	43.044	27.000	-70.044	-35.022
5	43.044	25.225	-68.270	-34.135
6	43.044	23.360	-66.405	-33.203
7	43.044	21.400	-64.445	-32.222
8	43.044	19.339	-62.384	-31.192
9	43.044	17.173	-60.217	-30.109
10	43.044	14.896	-57.940	-28.970
11	43.044	12.502	-55.547	-27.773
12	43.044	9.986	-53.030	-26.515
13	43.044	7.341	-50.386	-25.193
14	43.044	4.561	-47.605	-23.803
15	43.044	1.639	-44.683	-22.342
Summe	645.667	275.228	-920.895	-460.447

- **Vorteile der geförderten Sanierung**
 - höherwertiges Wirtschaftsgut wird geschaffen
 - leichtere Vermietbarkeit/Veräußerbarkeit des sanierten Gebäudes
 - Kosten der Sanierung zu einem großen Teil gefördert
 - „Verluste“ führen zu Steuerersparnis bei restlichem Einkommen



für weitere Fragen:

StB Mag. Thomas Eckel
Eckel & Steindl Steuerberater
thomas.eckel@eckel-steindl.at
Tel. 02262 / 72 77 3-0