

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 frw. 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

- **Berechnung Beispiel 2:**

Gesamte Werbungskosten	1.350.000,00 €
abzüglich nicht rückzahlbare Zuschüsse	<u>-647.500,00 €</u>
Finanzierungsbedarf (Eigen- oder Fremdfinanzierung) =Basis beschleunigte Abschreibung	702.500,00 €
 beschleunigte Abschreibung p.a.	 46.833,33 €

Annahme des Musterbeispiels: 702.500 € Darlehensaufnahme zu 5,03% p.a. auf 20 Jahre, 50% Grenzsteuersatz bei Einkommensteuer

Mustersanierung – steuerliche Folgen Beispiel 2

Jahr	1/15-AfA	Zinsen	strl. Ergebnis	Einkommen- steuer
1	46.833	34.858	-81.691	-40.846
2	46.833	33.781	-80.614	-40.307
3	46.833	32.649	-79.482	39.741
4	46.833	31.458	-78.291	-39.146
...
13	46.833	17.573	-64.407	-32.203
14	46.833	15.607	-62.441	-31.220
15	46.833	15.539	-60.372	-30.186
16	0	11.365	-11.365	-5.682
17	0	9.079	-9.079	-4.539
18	0	6.675	-6.675	-3.338
19	0	4.148	-4.148	-2.074
20	0	1.490	-1.490	-745
Summe	702.500	412.981	-1.115.481	-557.741

- **Berechnung Beispiel 3:**

Gesamte Werbungskosten	1.350.000,00 €
abzüglich nicht rückzahlbare Zuschüsse	<u>-810.000,00 €</u>
Finanzierungsbedarf (Eigen- oder Fremdfinanzierung) =Basis beschleunigte Abschreibung	540.000,00 €
 beschleunigte Abschreibung p.a.	 36.000,00 €

Annahme des Beispiels 3: 1.350.000 € Darlehensaufnahme,
davon 540.000 zu 1,00% p.a. Auf 20 Jahre und
810.000 zu 5,03% p.a. auf 20 Jahre,
50% Grenzsteuersatz bei Einkommensteuer

Mustersanierung – steuerliche Folgen Beispiel 3

Jahr	1/15-AfA	Zinsen	strl. Ergebnis	Einkommensteuer
1	36.000	45.480	-81.480	-40.740
2	36.000	43.992	-79.992	-39.996
3	36.000	42.438	-78.438	39.219
4	36.000	39.117	-76.814	-38.407
...
13	36.000	22.426	-58.426	-29.213
14	36.000	19.881	-55.881	-27.941
15	36.000	17.217	-53.217	-26.608
16	0	14.427	-14.427	-7.213
17	0	11.505	-11.505	-5.752
18	0	8.444	-8.444	-4.222
19	0	5.238	-5.238	-2.619
20	0	1.879	-1.879	-940
Summe	540.000	532.201	-1.072.201	-536.100

- **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