

# **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)<br>=Basis beschleunigte Abschreibung | 702.500,00 €         |
| <br>beschleunigte Abschreibung p.a.  | <br>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-<br>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           | 43.044         | 17.573         | -64.407           | -32.203              |
| 14           | 43.044         | 15.607         | -62.441           | -31.220              |
| 15           | 43.044         | 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                 |
| <b>Summe</b> | <b>702.500</b> | <b>412.981</b> | <b>-1.115.481</b> | <b>-557.741</b>      |

- **Berechnung Beispiel 3:**

|  |                      |
|--|----------------------|
| Gesamte Werbungskosten   | 1.350.000,00 €       |
| abzüglich nicht rückzahlbare Zuschüsse   | <u>-810.000,00 €</u> |
| Finanzierungsbedarf (Eigen- oder Fremdfinanzierung)<br>=Basis beschleunigte Abschreibung | 540.000,00 €         |
| <br>beschleunigte Abschreibung p.a.  | <br>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            |
| <b>Summe</b> | <b>540.000</b> | <b>532.201</b> | <b>-1.072.201</b> | <b>-536.100</b> |



- **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](mailto:thomas.eckel@eckel-steindl.at)  
Tel. 02262 / 72 77 3-0