

# Real Estate Tax Short Cuts

Aktuelle Steuerinformationen  
für Österreich von EY

# Real Estate Tax Update

---

## Inhalt

Bundesregierung präsentiert  
Konjunkturpaket „Wohnraum  
und Bauoffensive“

## Bundesregierung präsentiert Konjunkturpaket „Wohnraum und Bauoffensive“

Die österreichische Bundesregierung hat am 27. Februar 2024 in einem Ministerratsvortrag das Konjunkturpaket „Wohnraum und Bauoffensive“ vorgestellt. Ziel des Paketes ist es, die sinkende Investitionsquote der Baubranche und die damit verbundenen negativen Effekte auf den Arbeitsmarkt abzufedern. Zudem soll die ausreichende Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum sichergestellt werden. Das insgesamt rund EUR 2 Mrd schwere Paket teilt sich in die folgenden vier Teilbereiche auf.

### Unterstützung der Baukonjunktur

1. Für Neubauten von Wohngebäuden mit Fertigstellung zwischen dem 1. Jänner 2024 und 31. Dezember 2026 soll in den ersten drei Jahren nach Fertigstellung ein Abschreibungssatz von 4,5% anwendbar sein, insofern das Gebäude den ökologischen Standard „Klimaaktiv Bronze-Standard“ erreicht. Ob das Wohngebäude im Betriebs- oder im Privatvermögen gehalten wird, ist nicht relevant.
2. Die beschleunigte Abschreibung von Herstellungsaufwendungen soll erweitert werden, damit auch Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Fünfzehntelabsetzung beschleunigt abgesetzt werden können, wenn eine Bundesförderung nach dem 3. Abschnitt des Umweltförderungsgesetzes ausbezahlt wird. Die Neuregelung soll erstmalig auf Aufwendungen anzuwenden sein, die im Kalenderjahr 2024 anfallen. Die Kriterien und Rahmenbedingungen sollen im Wege einer Verordnung festgelegt werden.

3. Mit einem Ökozuschlag sollen klimafreundliche Sanierungsmaßnahmen, wie etwa Dämmung von Außenwänden, Fenstertausch oder Umstellung auf eine Wärmepumpe bzw. Fernwärme, steuerlich begünstigt werden. Für vermietete Wohnobjekte sollen diese Aufwendungen mit einem als Betriebsausgabe oder Werbungskosten abzugsfähigen Zuschlag von 15% für die Jahre 2024 und 2025 gefördert werden.
4. Liebhabereibeurteilung: Die Zeiträume für die Erzielung eines Gesamtüberschusses zur steuerlichen Anerkennung von Einkünften sollen zur Berücksichtigung des aktuell starken Preisanstiegs in der Baubranche sowohl für die entgeltliche Gebäudeüberlassung ("große Vermietung") als auch für die Vermietung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten ("kleine Vermietung") um jeweils fünf Jahre verlängert werden.

#### **Schaffung von leistbarem Wohnraum**

1. Mit einem Zweckzuschuss des Bundes an die Länder i.H.v. EUR 1 Mrd soll die Schaffung und Sanierung zehntausender Wohnungen erreicht werden. Die Förderung kann von den Ländern an gemeinnützige Wohnbauträger und gewerbliche Bauträger gewährt werden, wenn sich diese für 50 Jahre an günstige (d.h. kostendeckende) Mieten binden.
2. Um stärkere Anreize zur Wohnraummobilisierung setzen zu können, soll den Ländern die Kompetenz zur Einhebung von Freizeitwohnungs-, Nebenwohnsitz-, und Leerstandsabgaben erteilt werden.
3. Der Wohnschirm, ein Unterstützungsprogramm des Sozialministeriums, erhält ein zusätzliches Budget i.H.v. EUR 60 Mio im Jahr 2024 für Delogierungsprävention, Wohnungssicherung und Energieunterstützung.

#### **Schaffung von Eigentum erleichtern**

1. Bei erstmaligem Erwerb eines Eigenheims bis zu einem Betrag von EUR 500.000 im Jahr 2024 oder 2025 sollen die Grundbucheintragungsgebühr i.H.v. 1,1% des Kaufpreises sowie (im Falle der Finanzierung mittels Hypothek) die Pfandrechteintragungsgebühr i.H.v. 1,2% des Werts des Pfandrechts entfallen. Wird der Kaufpreis von EUR 500.000 überschritten, werden die Gebühren anteilig fällig. Ab einem Erwerb von EUR 2 Mio entfällt die Begünstigung gänzlich. Die Grunderwerbsteuer i.H.v. 3,5% des Kaufpreises bleibt unverändert.
2. Die Länder sollen die Möglichkeit erhalten, niedrig verzinsten Darlehen mit einem Maximalzinssatz von 1,5% und bis zu EUR 200.000 Kreditsumme an natürliche Personen zur Verfügung zu stellen. Durch einen Zweckzuschuss des Bundes an die Länder ist die effektive Zinsbelastung der Länder bis 2028 auf 1,5% p.a. begrenzt.

### **Qualität des vorhandenen Wohnraums verbessern**

1. Zur Unterstützung von Handwerksbetrieben sollen auf Antrag 20% der Arbeitsleistungen bis zu einem Höchstsatz von EUR 2.000 mit einem Handwerkerbonus PLUS gefördert werden. Antragsberechtigt sind nur Privatpersonen. Pro Person und Kalenderjahr kann der Bonus nur einmal geltend gemacht werden.
2. Vermietenden soll aus den Mitteln für Energieeffizienz des Umweltförderungsgesetzes in den Jahren 2024 und 2025 jeweils EUR 120 Mio für die thermisch-energetische Sanierung von Wohngebäuden nach dem Kostendeckungsprinzip zur Verfügung gestellt werden. Insgesamt kann eine Förderquote von bis zu 60% erreicht werden.

Bislang wurde noch kein Gesetzesentwurf vorgelegt. Die weitere Gesetzgebung des Konjunkturpakets bleibt abzuwarten.

# Ansprechpartner

## Feedback

Wenn Sie kontaktiert werden möchten, Rückfragen oder Vorschläge haben, senden Sie bitte ein E-Mail an: [Feedback](#)

## Website

Besuchen Sie unsere Website und informieren Sie sich über unsere Dienstleistungen, Aktivitäten und aktuellen Veranstaltungen: [Website](#)

## Abmeldung

Wenn Sie diesen Newsletter in Zukunft nicht mehr erhalten wollen, senden Sie bitte eine E-Mail unter Angabe Ihres Namens und Ihrer E-Mail-Adresse an [ey.crm@ey.com](mailto:ey.crm@ey.com).

## Real Estate Tax

Mag. Wolfgang Siller  
Telefon +43 1 211 70 1323  
[wolfgang.siller@at.ey.com](mailto:wolfgang.siller@at.ey.com)

Mag. Andreas Sauer  
Telefon +43 1 211 70 1625  
[andreas.sauer@at.ey.com](mailto:andreas.sauer@at.ey.com)

Dr. Gernot Ressler  
Telefon +43 1 211 70 1409  
[gernot.ressler@at.ey.com](mailto:gernot.ressler@at.ey.com)

Mag. Thomas Hölzl  
Telefon +43 1 211 70 1219  
[thomas.hoelzl@at.ey.com](mailto:thomas.hoelzl@at.ey.com)

Redaktion:  
Mag. Doris Frey  
Telefon +43 1 211 70 1417  
[doris.frey@at.ey.com](mailto:doris.frey@at.ey.com)

## Medieninhaber und Herausgeber

Ernst & Young  
Steuerberatungsgesellschaft  
m.b.H. („EY“)  
Wagramer Straße 19, IZD-Tower  
1220 Wien

## EY | Building a better working world

Mit unserer Arbeit setzen wir uns für eine besser funktionierende Welt ein. Wir helfen unseren Kunden, Mitarbeitenden und der Gesellschaft, langfristige Werte zu schaffen und das Vertrauen in die Kapitalmärkte zu stärken.

In mehr als 150 Ländern unterstützen wir unsere Kunden, verantwortungsvoll zu wachsen und den digitalen Wandel zu gestalten. Dabei setzen wir auf Diversität im Team sowie die Nutzung von Daten und modernsten Technologien bei der Erbringung unserer Dienstleistungen.

Ob Wirtschaftsprüfung (Assurance), Steuerberatung (Tax), Strategie- und Transaktionsberatung (Strategy and Transactions) oder Unternehmensberatung (Consulting): Unsere Teams stellen bessere Fragen, um neue und bessere Antworten auf die komplexen Herausforderungen unserer Zeit geben zu können.

Das internationale Netzwerk von EY Law, in Österreich vertreten durch die Pelzmann Gall Größ Rechtsanwälte GmbH, komplettiert mit umfassender Rechtsberatung das ganzheitliche Service-Portfolio von EY.

„EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Publikation auf alle österreichischen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Informationen darüber, wie EY personenbezogene Daten sammelt und verwendet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Einzelpersonen gemäß der Datenschutzgesetzgebung haben, sind über [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy) verfügbar. Weitere Informationen zu unserer Organisation finden Sie unter [ey.com](https://ey.com).

In Österreich ist EY an vier Standorten präsent.

© 2024 Ernst & Young  
Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.  
All Rights Reserved.

**Ernst & Young**  
**Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.**  
1220 Wien, Wagramer Straße 19  
4020 Linz, Blumauerstraße 46  
5020 Salzburg, Sterneckstraße 33  
9020 Klagenfurt, Eiskellerstraße 5

Diese Publikation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Jegliche Haftung seitens der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen.

[ey.com/at](https://ey.com/at)