

# Tax Short Cuts

Aktuelle Steuerinformationen  
für Österreich von EY

## Umsetzung des Wohn- und Baupakets

---

### Inhalt

- 01 Umsetzung des Wohn- und Baupakets
- 03 Energiekostenzuschuss für Neue Selbstständige

Das von der österreichischen Bundesregierung am 27. Februar 2024 vorgestellte Konjunkturpaket „Wohnraum und Bauoffensive“ wurde im April 2024 durch den Gesetzgeber umgesetzt.

#### **Unterstützung der Baukonjunktur**

Mit BGBl. I Nr. 36/2024 wurde festgelegt, dass Neubauten von Wohngebäuden mit Fertigstellung zwischen dem 1. Jänner 2024 und 31. Dezember 2026 in den ersten drei Jahren nach Fertigstellung mit dem dreifachen Prozentsatz (also 4,5%) abgeschrieben werden dürfen (§ 124b Z 451 EStG). Voraussetzung dafür ist, dass das Gebäude mindestens den ökologischen Standard „Klimaaktiv Bronze-Standard“ erreicht. Ob das Wohngebäude im Betriebs- oder im Privatvermögen gehalten wird, ist nicht relevant.

Weiters wird mit BGBl. I Nr. 36/2024 durch Ergänzung des § 28 Abs. 3 Z 2 EStG um einen zweiten Teilstrich die beschleunigte Abschreibung von Herstellungsaufwendungen im Rahmen der Fünfzehntelabsetzung ermöglicht, wenn eine Bundesförderung nach dem 3. Abschnitt des Umweltförderungsgesetzes ausbezahlt wird. Die Neuregelung ist erstmalig auf Aufwendungen anzuwenden, die im Kalenderjahr 2024 anfallen. Die Kriterien und Rahmenbedingungen werden im Wege einer Verordnung festgelegt.

Bei Gebäuden, soweit diese zu Wohnzwecken überlassen werden, kann ein Öko-Zuschlag i.H.v. 15% für Aufwendungen für thermisch-energetische Sanierungen oder den Ersatz eines fossilen Heizungssystems durch ein klimafreundliches als Betriebsausgabe bzw. als Werbungskosten berücksichtigt werden. Der Öko-Zuschlag steht bei betrieblichen Einkünften

# Umsetzung des Wohn- und Baupakets

nur in Wirtschaftsjahren zu, die nach dem 31. Dezember 2023 beginnen und letztmalig im darauffolgenden Wirtschaftsjahr. Weiters steht er nicht für Wirtschaftsgüter zu, für die eine Investitionsfreibetrag in Anspruch genommen wird.

Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung steht der Öko-Zuschlag für Aufwendungen zu, die in den Kalenderjahren 2024 und 2025 anfallen. Bei Verteilung der zugrunde liegenden Aufwendungen, kann der Öko-Zuschlag entweder zur Gänze sofort oder entsprechend der Verteilung berücksichtigt werden (§ 124b Z 452 EStG).

Die Zeiträume für die Erzielung eines Gesamtüberschusses zur steuerlichen Anerkennung von Einkünften wurden durch Änderungen der Liebhaberei-VO (BGBl. II Nr. 89/2024) 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 (siehe dazu Tax Short Cuts 7/2024 vom 3. April 2024).

## Schaffung von leistbarem Wohnraum

Durch das BGBl. I Nr. 32/2024 und die damit verbunden Änderung des Finanzausgleichsgesetzes 2024 (FAG 2024) wurde der angekündigte Zweckzuschuss des Bundes an die Länder i.H.v. EUR 1 Mrd. zur Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohnraum umgesetzt (§ 29a FAG). Davon entfallen EUR 780 Mio auf die Errichtung durch gemeinnützige Bauvereinigungen oder gewerbliche Bauträger und EUR 220 Mio auf die Förderung der Sanierung von Mietwohnungen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen durch gemeinnützige Bauvereinigungen (jedoch keine Reihenhäuser). Die Gewährung der Zweckzuschüsse ist an weitere soziale, wirtschaftliche und umwelttechnische Bedingungen geknüpft (siehe § 29a Abs. 4 FAG 2024).

Die angekündigte Leerstandsabgabe wurde mit einer Verfassungsänderung auf Bundesebene ermöglicht, die am 24. April 2024 vom Bundesrat beschlossen wurde. Die Länder haben nun die Möglichkeit, Leerstandsabgaben für nicht vermietete Wohnungen sowie Zweitwohnsitze in beliebiger Höhe festzusetzen. Konkrete Umsetzungspläne auf Länderebene sind derzeit noch nicht bekannt.

Durch das BGBl. I Nr. 35/2024 erhält der Wohnschirm (ein Unterstützungsprogramm des Sozialministeriums) ein zusätzliches Budget i.H.v. EUR 60 Mio im Jahr 2024 für Delogierungsprävention, Wohnungssicherung und Energieunterstützung (§ 1 Abs. 2c Lebenshaltungs- und Wohnkosten-Ausgleichsgesetzes).

## Schaffung von Eigentum erleichtern

Durch eine Novellierung des Gerichtsgebührengesetzes (BGBl. I Nr. 37/2024) entfällt bei erstmaligem Erwerb eines Eigenheims, das zwischen Juli 2024 und Juli 2026 im Grundbuch eingetragen wird, bis zu einem Betrag von EUR 500.000 die Grundbucheintragungsgebühr i.H.v. 1,1% des Kaufpreises sowie (im Falle der Finanzierung mittels Hypothek) die Pfandrechts-eintragungsgebühr i.H.v. 1,2% des Werts des Pfandrechts. 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.

## Umsetzung des Wohn- und Baupakets

Die Länder erhalten die Möglichkeit, niedrig verzinsten Darlehen mit einem Maximalzinssatz von 1,5% und bis zu EUR 200.000 Kreditsumme an natürliche Personen zur Verfügung zu stellen (BGBl. I Nr. 32/2024: § 29a Abs. 6 ff FAG 2024). 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

Durch die Novellierung des Umweltförderungsgesetzes (BGBl. I Nr. 31/2024: § 6 Abs. 2h) wurden die Budgetmittel für den Reparaturbonus um EUR 50 Mio auf EUR 133 Mio für 2024 aufgestockt.

Zur Unterstützung von Handwerksbetrieben werden auf Antrag 20% der Arbeitsleistungen von maximal EUR 10.000 bis zu einem Höchstsatz von EUR 2.000 in den Jahren 2024 und 2025 mit einem Handwerkerbonus gefördert. Ein Initiativantrag wurde am 17. April 2024 vom Nationalrat verabschiedet. Antragsberechtigt sind nur Privatpersonen. Pro Person und Kalenderjahr kann der Bonus nur einmal geltend gemacht werden. Anträge sollen ab 15. Juli 2024 online möglich sein und gelten für Handwerkerleistungen ab 1. März 2024 bis 31. Dezember 2025. Im Jahr 2025 liegt der Höchstsatz bei EUR 1.500 (Kosten bis maximal EUR 7.500).

## Energiekostenzuschuss für Neue Selbstständige

### *Energiekostenzuschuss für Neue Selbstständige*

Am 18. April 2024 wurde die Änderung des Gewerblichen Sozialversicherungsgesetzes im Bundesgesetzblatt (BGBl. I Nr. 38/2024) veröffentlicht.

Demnach ist Neuen Selbständigen auch für das Jahr 2023 ein Energiekostenzuschuss in Höhe von EUR 410 zu gewähren, sofern diese in 2023 durchgehend als Selbständige krankenversichert waren und ihr Einkommen die monatliche Höchstbeitragsgrundlage von EUR 6.825 im Dezember 2023 nicht überschritten hat. Die Auszahlung soll in Form einer einmaligen Gutschrift auf das Beitragskonto des Versicherten im dritten Quartal 2024 erfolgen.

Der vollständige Gesetzestext kann unter folgendem Link abgerufen werden: [https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblAuth/BGBLA\\_2024\\_I\\_38/BGBLA\\_2024\\_I\\_38.pdf](https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblAuth/BGBLA_2024_I_38/BGBLA_2024_I_38.pdf)

# 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](#)

## Archiv

Ältere Ausgaben dieses Newsletters erhalten Sie auf unserer [Website](#) oder auf Anfrage per E-Mail an [newsletter@at.ey.com](mailto:newsletter@at.ey.com).

## 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).

## Business Tax

Dr. Markus Stefaner  
Telefon +43 1 211 70 1283  
[markus.stefaner@at.ey.com](mailto:markus.stefaner@at.ey.com)

## International Tax

Dr. Roland Rief  
Telefon +43 1 211 70 1257  
[roland.rief@at.ey.com](mailto:roland.rief@at.ey.com)

## Transfer Pricing

Mag. Andreas Stefaner  
Telefon +43 1 211 70 1041  
[andreas.stefaner@at.ey.com](mailto:andreas.stefaner@at.ey.com)

## Indirect Tax

MMag. Ingrid Rattinger  
Telefon +43 1 211 70 1251  
[ingrid.rattinger@at.ey.com](mailto:ingrid.rattinger@at.ey.com)

## People Advisory Services

Mag. Regina Karner  
Telefon +43 1 211 70 1296  
[regina.karner@at.ey.com](mailto:regina.karner@at.ey.com)

## Global Compliance & Reporting

Mag. Maria Linzner-Strasser  
Telefon +43 1 211 70 1247  
[Maria.Linzner-Strasser@at.ey.com](mailto:Maria.Linzner-Strasser@at.ey.com)

## Transaction Tax

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

## Medieninhaber und Herausgeber

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

## Verantwortlicher Partner

Mag. Klaus Pfleger  
Telefon +43 1 211 70 1179  
[Klaus.Pfleger@at.ey.com](mailto:Klaus.Pfleger@at.ey.com)

## 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](http://ey.com/privacy) verfügbar. Weitere Informationen zu unserer Organisation finden Sie unter [ey.com](http://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, Sterneckerstraße 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 Steuerberatungsgesellschaft m.b.H. und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen.

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