

*Dr. Michael Brugnara
Dr. Walter Schweigkofler
Dr. Walter Weger*

STEUERBONUS BEI ABRUCH UND WIEDERAUFBAU MIT KUBATURERHÖHUNG FÜR KUNDEN VON BAUTRÄGEROBJEKTEN

Dem privaten Käufer von sanierten Wohnungen steht ein Steuerbonus für Sanierungen gemäß Art. 16-bis, Absatz 3 des Einkommenssteuergesetzes zu, wenn die Umbauarbeiten am gesamten Gebäude seitens der Baufirmen durchgeführt werden und diese innerhalb von 18 Monaten nach Ende des Umbaus die sanierten Wohnungen verkaufen.

Der Höchstbetrag beträgt hierbei 25 Prozent des Kaufpreises bis zum Höchstmaß von 96.000 Euro pro Einheit, inklusive Zubehör. Demnach kann der Käufer nicht zusätzlich den Steuerbonus für den Kauf der Garage nutzen (dieser würde 50 Prozent der Baukosten für die Garage entsprechen).

Aus dem notariellen Kaufvertrag muss das Fertigstellungsdatum hervorgehen und es muss angeführt werden, dass es sich um den Verkauf einer Immobilieneinheit innerhalb eines vollständig restaurierten Gebäudes handelt.

Bisher war dieser Bonus nur anwendbar, wenn das Gebäude entweder nicht abgerissen und nur saniert wurde, oder bei einem Abbruch genau dieselbe Kubatur des Altbestandes wieder aufgestellt wurde. Der Anwendungsbereich war deshalb sehr limitiert.

Seit neuer Rechtslage fällt nun auch der Abbruch und Wiederaufbau mit Kubaturerhöhung von Gebäuden unter die Maßnahmen der baulichen Umgestaltungen, weshalb diese somit nicht mehr als Neubau zu betrachten sind.

Folglich kann auch für diese Wohnungen von den Käufern der Steuerbonus für Sanierungen wie oben beschrieben in Anspruch genommen werden. **Grundvoraussetzung ist allerdings, dass die Baukonzession den Titel einer „baulichen Umgestaltung mit Erweiterung“ gemäß Art. 62 Buchst. d) des Landesgesetzes Nr. 9/2018, oder Art. 3, Buchstabe d) des DPR Nr. 380/2001 trägt und auf keinen Fall als Neubau eingestuft wird (Buchstabe e) des Landes- und Staatsgesetzes), ansonsten ist der Steuerabsetzbetrag nicht anwendbar.**

Der Steuerbonus kann nur für den Anteil der Wohnung berücksichtigt werden, der vor dem Abbruch bestand, also nicht für die Erweiterung. Der Bauträger ist verpflichtet, beim Käufer der Wohnung eine Verhältnisrechnung vorzulegen, und der Käufer kann dann für die anteiligen Sanierungskosten des Altbestandes den Steuerbonus nutzen.

Mit freundlichen Grüßen

Kanzlei Brugnara - Schweigkofler - Weger

15. November 2021