

Konjunktur und Klima: Mit steuerlichen Förderungen gegen den Stillstand

Die Sanierungsrate in Österreich ist heute so niedrig, wie seit 10 Jahren nicht mehr. Gleichzeitig steigt der Handlungsbedarf hinsichtlich einer Dekarbonisierung des Gebäudebestands und einer Ankurbelung der Baukonjunktur. Steuerliche Förderungen könnten den Anstoß geben.

von **Wolfgang Amann, Karin Fuhrmann und Walter Stingl**

Um einfache und wirkungsvolle Modelle zu finden, haben mehrere Verbände der Baustoffindustrie das IIBW mit dem Autorenteam Amann, Fuhrmann und Stingl mit der Erstellung einer Studie beauftragt.

Nachdem die bisherigen Ansätze zur Erhöhung der Sanierungsrate nicht ausreichend fruchten, spricht viel für steuerliche Förderungen. Sie könnten bei Eigenheimen, Eigentums- und Mietwohnungen bewirken, was mit anderen Maßnahmen bisher nicht ausreichend geglückt ist.

Die Sanierung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen soll durch die großzügige Absetzung von Sanierungskosten von der Lohn- und Einkommensteuer bzw. einer Negativsteuer im Rahmen der Arbeitnehmerveranlagung angekurbelt werden, die Sanierung von privaten Mietwohnungen durch eine verkürzte Absetzung von Sanierungskosten oder alternativ mit Investitionsprämien.

Mit einem möglichst einfachen Modell in Anlehnung an die seit Langem in Südtirol angewandte steuerliche Sanierungsförderung können alle thermisch-energetisch relevanten Maßnahmen steuerlich abgesetzt werden. Das Rückgrat bildet ein Sanierungskonzept. Die Kosten für die Erstellung dieses Sanierungskonzeptes sind – als angenehmer Nebeneffekt – zu 100 % steuerlich absetzbar. Auf dieser Basis kann sich der Eigentümer für eine umfassende oder die Sanierung von Einzelbauteilen entscheiden. Bei einer umfassenden Sanierung sollen der Heizwärmebedarf oder die Gesamtenergieeffizienz um zumindest 60% verbessert werden. Dafür können 65% der Kosten steuerlich geltend gemacht werden. Bei Teilsanierungen müssen die jeweiligen Bauteile den thermischen Standard von Neubauten erreichen. Dafür gibt es eine steuerliche Absetzbarkeit von 40% der Kosten. Wenn sich ein Eigentümer nach der einen oder anderen Teilmaßnahmen für eine umfassende Sanierung entscheidet, erhält er nachträglich die entsprechende zusätzliche Steuergutschrift.

Diese einfache Vorgangsweise scheint bestmöglich zur Realität vieler Haus- und Wohnungseigentümer zu passen. Die Bereitschaft, in das eigene Haus zu investieren, ist hoch. Die meisten aber wollen nur im Ausmaß ihrer aktuellen Rücklagen investieren. Für manche, etwa viele Pensionisten, fällt es auch schwer, Bankfinanzierungen zu bekommen. Steuerliche Förderungen bevorzugen typischerweise reichere Haushalte. Dieser Effekt wird mit dem Förderungsmodell weitgehend neutralisiert, indem die anerkehbaren Kosten gedeckelt sind und Niedrigverdiener alternativ eine Negativsteuer in Anspruch nehmen können.

Ein ähnlich einfaches steuerliches Förderungsmodell wurde für die thermisch-energetische Sanierung privater Mietwohnhäuser entwickelt. Ähnlich einem in Deutschland neu eingeführten Instrument soll durch eine stark verkürzte Absetzung der Sanierungskosten innerhalb von fünf Jahren die Bereitschaft für Sanierungen angekurbelt werden. Für Eigentümer, die mit erhöhten Absetzbeträgen wenig anfangen können, soll alternativ eine Investitionsprämie in Höhe von 15% der Investitionskosten eingeführt werden.

Bei gewerblich genutzten Mietflächen ist schon heute – sofern nicht Herstellungsaufwand vorliegt – eine Sofortabsetzung möglich. Diese soll bei Mischobjekten auch auf Wohnungen ausgeweitet werden.

Als Voraussetzung für die Akzeptanz der vorgeschlagenen Maßnahmen muss die von der Finanz gesicherte Anerkennung der Einkunftsquelle bei Verlustausweis sein. Dies deshalb, da die Judikatur zu Prognoserechnungen bei der Liebhabereiprüfung generell und zur Berücksichtigung von fiktiven freien Mietzinsen uneinheitlich ist. Denkmalgeschützte Gebäude sind aus volkswirtschaftlichen Gründen von der Liebhabereiprüfung generell auszunehmen. Der mit den Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen verbundene Vorsteuerabzug muss auch bei der sogenannten „kleinen Vermietung“ (Eigentumswohnungen oder Eigenheime) gewährleistet

sein. Begleitend soll zur erleichterten Finanzierung die steuerfreie Ansparung der Mietzinsreserve ermöglicht werden.

Regelungen und Anreize müssen bei Miet Häusern anders als im Wohnungseigentum angelegt sein. Umfassende thermisch-energetische Sanierungen sind unter den heutigen Rahmenbedingungen nur sehr schwer wirtschaftlich darstellbar. Andererseits ist kaum mit politischer Unterstützung für eine Begünstigung von Einzelbauteilsanierungen zu rechnen. Angesichts dessen spricht viel für die Anwendung des beim Sanierungsscheck erprobten Modells, dass förderbare Teilsanierungen eine Effizienzsteigerung um mindestens 40% erreichen müssen, nachzuweisen entweder über den Heizwärmebedarf oder die Gesamtenergieeffizienz.

Die entwickelten Modelle werden zweifellos von der Branche gut aufgenommen werden. Ihre Wirksamkeit würde aber wesentlich steigen, wenn begleitende wohnrechtliche Reformen durchgeführt werden. Beim Wohnungseigentum sind die großen Brocken eine Neuregelung der Rücklage und effizientere Regelungen der Willensbildung. Im Mietrecht wäre ein besonders starker Treiber, wenn Wohnungen im Vollanwendungsbereich (Gründerzeit-Bauten) bei entsprechend hoher Qualität der Sanierung angemessen vermietet werden könnten. Für viele Maßnahmen, etwa die Umstellung von fossilen wohnungsseitigen Heizungen (Gasthermen) auf regenerative Hauszentralheizungen (Fernwärme), müssen die Duldungspflichten der Mieter reformiert werden.

Bei entsprechend konsequenter Umsetzung der dargestellten steuerlichen Förderungsmodelle ist in den jeweiligen Bestandssegmenten eine Erhöhung der Sanierungsrate um etwa 1 Prozentpunkt machbar. Damit ist ein wesentlicher Beitrag zur Dekarbonisierung des Wohnungsbestands darstellbar.

Die Wohnhaussanierung ist ein mächtiger Motor für Wirtschaftsleistung und Beschäftigung. Die dargestellten Maßnahmen versprechen einen zusätzlichen Bruttoproduktionswert von fast € 2,6 Mrd. pro Jahr. Von der Eigenheimsanierung profitiert insbesondere der ländliche und semi-urbane Raum, die Miethaussanierung wirkt eher in den Städten. Es werden nicht weniger als 18.000 Arbeitsplätze geschaffen oder dauerhaft gesichert. Allerdings bedeutet die

massive Forcierung der Wohnhaussanierung eine Herausforderung für die Bauwirtschaft. Bei Umsetzung des skizzierten Volumens werden jährlich 31.000 Häuser und Wohnungen umfassend thermisch saniert (inkl. Äquivalente für Einzelmaßnahmen). Im Vergleich dazu schaffte die gesamte Wohnbauförderung zuletzt nur 19.000 Sanierungen.

Unter den getroffenen Annahmen bewirken die beiden Modelle zusätzliche Einnahmen aus der Lohn- und Umsatzsteuer bzw. Minderausgaben für eingesparte Arbeitslosenunterstützung und Kompensationszahlungen für nicht benötigte Emissionszertifikate von knapp € 790 Mio. Dem stehen steuerliche Mindereinnahmen im Ausmaß von etwa € 630 Mio. gegenüber. Zu den fiskalisch positiven Effekten kommen noch Vermögens- und Wohlfahrtseffekte für Eigentümer und Bewohner, weiterführende Umwelteffekte etwa durch reduzierte Feinstaubbelastung sowie Einsparungen bei Infrastrukturinvestitionen der Gemeinden und Effekte aus dem Zurückdrängen der Schattenwirtschaft. Zusätzlich stark positiv wirkt sich die massive Verlängerung der Nutzungsdauer der Gebäude aus. Vor allem aber kann ein solcher Impuls ein Anschub für den Corona-bedingten Stillstand in der Bauwirtschaft sein.

Beide Modelle sind so konzipiert, dass ihre Einführung mit geringstmöglichen Friktionen machbar ist. Das Eigentumsmodell ist eng an die bis vor kurzem bestehenden Topf-Sonderausgaben angelehnt. Bei seiner Einführung kann an bestehende Erfahrungen und Strukturen aufgesetzt werden. Das Miethaus-Modell ist gleichfalls kompatibel mit bestehenden Regelungen und lehnt sich an Erfahrungen in Deutschland an.

Die Studie „Steuerliche Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Wohnungssektors“ wurde im Auftrag mehrerer Verbände der Baustoffindustrie erstellt: GDI 2050 – Gebäudehülle+Dämmstoff Industrie 2050, ARGE Qualitätsgruppe Wärmedämmsysteme, FBI – Forschungsverband der österreichischen Baustoffindustrie und ZIB – Zentralverband industrieller Bauprodukterhersteller. Sie kann auf www.iibw.at heruntergeladen werden.