PRO BAUEN & SANIEREN

EINE INITIATIVE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT,
DER BAUSTOFFINDUSTRIE UND DES BAUSTOFFHANDELS

Generalsanierung von Mietobjekten

Drohender Sanierungs-Stillstand im Gebäudebestand; Verlängerung der Liebhaberei-Fristen notwendig

I. Das Problem:

Wegen der hohen Zinsen und gestiegenen Baukosten rechnen sich Generalsanierungen erst nach einer bedeutend längeren Frist als noch vor wenigen Jahren.

Einkünfte aus Vermietung unterliegen der Einkommensteuer. Als steuerliche Abzugsposten können dabei Aufwendungen, die durch die Vermietung entstehen (z.B. Sanierungskosten, Darlehensgebühren, Zinsen, Maklergebühren), sowie die Abschreibung für Abnutzung geltend gemacht werden.

Übersteigen die steuerlichen Aufwendungen die Einnahmen aus der Vermietung, entsteht ein steuerlicher Verlust (eigentlich Werbungskostenüberschuss), welcher mit den anderen positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten (z.B. Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit) aufgerechnet wird.

Laut Liebhabereiverordnung (StF: BGBl. Nr. 33/1993) muss bei der Vermietung von Mietobjekten mittels Prognoserechnung nachgewiesen werden, dass in einem absehbaren Zeitraum ein Gesamtüberschuss zu erwarten ist.

Bei der „kleinen Vermietung“ (einzelne Wohnungen) muss ein Gesamtüberschuss binnen 20 Jahren ab Beginn der Vermietung bzw. nach maximal 23 Jahren ab der ersten Rechnung erzielt werden. Bei der „großen Vermietung“ (ganze Häuser) gelten 25 bzw. 28 Jahre. Werden diese Fristen nicht eingehalten, werden die Anfangsverluste vom Finanzamt nicht anerkannt! Weiters steht bei der kleinen Vermietung im Falle der Einstufung als Liebhaberei auch kein Vorsteuerabzug zu, was in der Regel für betroffene Investoren den finanziellen Ruin bedeutet.

Für die steuerliche Prognoserechnung darf auch im preisgeregelten Bereich (W: rd. € 7,50/m²) mit Marktmieten gerechnet werden. Durch den niedrigen Richtwertzins ist die Sanierung und Vermietung von Altbauten in Wien schon jetzt nicht mehr rentabel. Ohne diese Sonderregelung wären die Fristen schon lange nicht mehr einhaltbar gewesen. Öffentlicher und Gemeinnütziger Wohnbau fallen nicht unter die Liebhabereiverordnung.

Angesichts der hohen Baukosten und der dramatisch gestiegenen Zinsen sind die Fristen der Liebhabereiverordnung nicht mehr erreichbar. Die aus Klimaschutzgründen notwendigen und schon jetzt viel zu seltenen Sanierungen im Altbestand drohen aufgrund der Liebhabereiverordnung nun gänzlich zum Stillstand zu kommen.

II. Beispiel Generalsanierung Altbau:

Als Beispiel dient die Generalsanierung eines Altbaus mit ca. 1.200 m² Nutzfläche. Ein Gesamtüberschuss war hier 2018 unter Berücksichtigung einer Fremdfinanzierung von 40% der

Gesamtinvestitionskosten im 27. Jahr möglich – also gerade noch knapp innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist.

Dieselbe Generalsanierung im Jahr 2023, ebenfalls mit einer Fremdfinanzierung von 40%, erwirtschaftet einen Gesamtüberschuss erst im 42. Jahr – und fällt somit deutlich unter Liebhaberei.

Eine Generalsanierung im Jahr 2023 ohne Fremdfinanzierung kann erst im 30. Jahr einen Gesamtüberschuss erzielen. Sogar ohne jeglichen Zinsaufwand fällt so ein Projekt somit unter Liebhaberei.

Wie das Beispiel aus der Praxis jedoch zeigt, sind selbst bei Projekten, die nur mit Eigenmitteln finanziert werden, die Fristen aus der Liebhabereiverordnung nicht erreichbar. Große Teile der Baukosten hängen zum Gutteil auch mit öffentlichen Vorgaben zusammen, wie beispielsweise Barrierefreiheit, Brandschutz, Statik, Klimaschutz.

III. Lösungsvorschlag:

Das Thema Liebhaberei trifft nicht nur ganze Zinshäuser, sondern auch Einzelsanierungen von Wohnungen. Die Verlängerung des Liebhabereizeitraumes ist aber nur eine aus einem Bündel von nötigen Maßnahmen, um die Sanierung anzukurbeln, damit die dramatischen Rückgänge im Wohnungsneubau zumindest teilweise kompensiert werden können.

A) Liebhabereiverordnung: Verlängerung der Fristen um zumindest 10 Jahre

Liebhabereiverordnung

§ 2 (3) […] Als absehbarer Zeitraum gilt ein Zeitraum von ~~25~~ **35** Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens ~~28~~ **38** Jahren ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben).

§ 2 (4) […] Bei Betätigungen im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 3 gilt als absehbarer Zeitraum ein Zeitraum von ~~20~~ **30** Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens ~~23~~ **33** Jahren ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben).

B) **Sanierungsoffensive**: Für eine Sanierungsoffensive im Wohnbau braucht es ein Sanierungspaket, das **Anreize im Mietrecht** ebenso enthält wie **steuerliche Anreize und Förderungen**. Damit können die gestiegenen Sanierungskosten und Zinsen einerseits und die dadurch zwangsläufig steigenden Mieten anderseits reduziert werden.

Stand: 29.8.2023

PRO BAUEN & SANIEREN

EINE INITIATIVE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT,
DER BAUSTOFFINDUSTRIE UND DES BAUSTOFFHANDELS

ANHANG

Praxisbeispiel: Generalsanierung Wohnhaus

Mustergasse 1, Wien

Nutzfläche	**1 175,88**	m²

Gesamtkosten		**2018**		**2023**
Baukosten (inkl. Sanierung)	€	3 491 057,00	€	5 466 942,60
Anschaffungskosten	€	2 464 924,29	€	3 038 383,33
	€	**5 955 981,29**	**€**	**8 505 325,93**

Erträge		**2018**		**2023**
Hauptmietzins pro m²	€	10,50	€	11,50
Mieteinnahmen netto p.a.	€	148 160,88	€	162 271,44
jährliche Mietsteigerung		2%		2%

Fremdkapital		**2018**		**2023 mit Darlehen**		**2023 ohne Darlehen**
40% der Gesamtkosten	€	2 382 392,52	€	3 402 130,37	€	3 402 130,37
Darlehen	€	2 300 000,00	€	3 400 000,00		-
Laufzeit		25 Jahre		25 Jahre		-
Zinssatz		2,50%		4,50%		-
Gesamtzinsen	€	819 800,00	€	2 332 200,00		-

Prognoserechnung	**2018**	**2023 mit Darlehen**	**2023 ohne Darlehen**
steuerlicher Gesamtüberschuss der Einnahmen im Jahr	27	42	30
Frist für große Vermietung: 28 Jahre	**keine Liebhaberei**	**Liebhaberei**	**Liebhaberei**

Rückfragehinweis:
Pro Bauen & Sanieren
Mag. Heimo Gradischnig, Kovar & Partners, Dorotheergasse 7, 1010 Wien
0664 8494016, Heimo.Gradischnig@kovarpartners.com