



Wirtschaftsprüfer / Steuerberater:

Commercialisti / Revisori Contabili:

Rag. Hartmann Aichner

Dr. Lukas Aichner

Dr. Martin Oberhammer

DDr. Klaus Fischnaller

## Rundschreiben Nr. 19/2014 – Steuern

ausgearbeitet von: Dr. Lukas Aichner

Bruneck, 23.10.2014

### Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten an Wohngebäuden

Art. 1, Absatz 139 vom Gesetz Nr. 147 vom 27. Dezember 2013

Art. 14 und 16 vom Gesetzesdekret Nr. 63 vom 4. Juni 2013, umgewandelt in Gesetz Nr. 90 vom 3. August 2013

Art. 11 vom Gesetzesdekret Nr. 83 vom 22. Juni 2012

Art. 16-bis der VPR 917/1986 und Gesetz 449/1997

Nachdem im Entwurf zum Stabilitätsgesetz 2015 die Verlängerung des Steuerabzuges von 50% für Sanierungsarbeiten an Wohngebäuden und für den Ankauf von Möbeln und Elektrogeräten, welche im Zuge von Wiedergewinnungsarbeiten angeschafft werden, für das Jahr 2015 vorgesehen ist, geben wir Ihnen in der Folge einen Überblick zu Möglichkeiten, Voraussetzungen und Pflichten für die Inanspruchnahme dieses Steuerabzuges.

Laut dem Entwurf zum Stabilitätsgesetz 2015 soll weiters auch der Steuerabsetzbetrag für die Energiesparmaßnahmen von 65% für das Jahr 2015 verlängert werden.

#### Für welche Arbeiten gilt der IRPEF-Absetzbetrag von 50%?

Der Absetzbetrag von 50% gilt unverändert für alle Formen der Wiedergewinnung<sup>1</sup> (außerordentliche Instandhaltung, Sanierung, bauliche Umgestaltung), sofern diese auf **Wohngebäuden bzw. Wohnungen** durchgeführt werden.

Die ordentlichen Instandhaltungsarbeiten<sup>2</sup> sind grundsätzlich ausgenommen, außer es handelt sich um Gemeinschaftsanteile von Miteigentumsgebäuden (Kondominien) oder aber falls diese im unmittelbaren Zusammenhang mit umfangreicheren Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt werden (z. B. Malerarbeiten nach einem Umbau).

Weiters kann für folgende Arbeiten der Steuerabsetzbetrag genutzt werden (immer unter der Voraussetzung, dass es sich um ein Wohngebäude bzw. Wohnungen handelt):

- Bau oder Kauf von neuen Garagen bzw. Autoabstellplätzen von einer Baufirma, sofern diese Zubehör zu einer Wohnung bilden (die Eigenschaft als Zubehör muss aus dem Kaufvertrag oder beim Bau aus der Baukonzession resultieren);
- Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Hindernisse durch Personen- und Lastenaufzüge sowie alle anderen Maßnahmen, die geeignet sind, die Mobilität schwerbehinderter Personen innerhalb und

<sup>1</sup> Art. 3, Absatz 1 Buchstabe b), c), d), f) VPR 380/2001

<sup>2</sup> Art. 3, Absatz 1 Buchstabe a) VPR 380/2001

außerhalb der Wohnung im Sinne des Artikels 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 5. Februar 1992, Nr. 104 zu fördern;

- Sicherung der Gebäude vor illegalen Handlungen (Sicherheitstüren, bruchssichere Fenster, in der Wand verbauter Tresor, Videoüberwachung);
- Verkabelung von Gebäuden und Verringerung von Lärmbelästigung;
- Installation einer Photovoltaikanlage für ein Wohnhaus mit einer Leistung von bis zu 20 kWp, sofern diese direkt auf einem Wohnhaus installiert wird und der produzierte Strom für eigene Zwecke im Hause (z B. Beleuchtung im Haus, Versorgung von Elektrogeräten) verwendet wird – („scambio sul posto“ => Einspeisung in Stromnetz und späterer Verbrauch oder „ritiro dedicato“ => Stromverkauf an den GSE sind ebenfalls zulässig)<sup>3</sup>;
- Maßnahmen zur Entsorgung von Asbest und zur Vermeidung von Unfällen im Haushalt;
- Aufwendungen für freiberufliche Leistungen im Zusammenhang mit der Planung und Durchführung der oben genannten Wiedergewinnungsarbeiten.

### **ordentliche Instandhaltungsarbeiten an Gemeinschaftsanteilen und diesbezügliche Neuerungen**

Wie bereits im vorigen Abschnitt erwähnt, gilt der Steuerabzug von 50% ausnahmsweise auch für ordentliche Instandhaltungsarbeiten, welche an Gemeinschaftsanteilen (Außenfassade, Dach, Treppenhaus, Hauseingang, Wäscheaufhänge, Heizraum und sonstige gemeinschaftliche Einrichtungen wie Aufzüge, Brunnen, Anlagen für Wasser und Gas)<sup>4</sup> laut Art. 1117 ZGB von Miteigentumsgebäuden (Kondominien) durchgeführt werden. Eine notwendige Voraussetzung für die Beanspruchung des Steuerabzuges ist, dass das Kondominium (auch wenn es sich nur um ein Wohnhaus mit 2 Eigentümern handelt) über eine **eigene Steuernummer**<sup>5</sup> verfügt, welche auch bei der Überweisung der Rechnungen (zusätzlich zur Steuernummer der zahlenden Person bzw. des Kondominiumsverwalters, falls vorhanden) angeführt wird. Die Rechnungen für die durchgeführten Arbeiten müssen auf den Namen und die Steuernummer des Kondominiums lauten.

Die Pflicht zur Beantragung einer Steuernummer für das Kondominium besteht unabhängig davon, ob das Kondominium zur Ernennung eines Kondominiumsverwalters laut Art. 1129 ZGB (mehr als 8 Miteigentümer) verpflichtet ist oder nicht.

Die Aufteilung des Steuerabzuges hat aufgrund der Tausendstel-Anteile am Gebäude zu erfolgen (die Zahlung durch eine einzige Person und der alleinige Abzug durch diese Person ist also nicht zulässig<sup>6</sup>). Es ist also notwendig, dass vor der Durchführung von Wiedergewinnungsarbeiten an den Gemeinschaftsanteilen an einem Wohnhaus mit 2 oder mehreren Eigentümern eine Steuernummer für das Kondominium beantragt wird, da ansonsten der Steuerbonus aberkannt werden kann.

Das Kondominium ist verpflichtet, bei Zahlungen für Leistungen aus Werk- und Dienstleistungsverträgen an Unternehmen (falls es sich nicht um Wiedergewinnungsarbeiten handelt, für welche der Steuerabzug von 50% genutzt wird und daher der Einbehalt durch die Bank erfolgt) sowie für gelegentliche Leistungen eine Quellensteuer von 4% einzubehalten und am 16-ten des Folgemonats der Zahlung der

<sup>3</sup>Entscheid Nr. 22/E vom 02. April 2013

<sup>4</sup>Entscheid Nr. 7/E vom 12. Februar 2010

<sup>5</sup>Rundschreiben der Einnahmenagentur Nr. 11/E vom 21.05.2014, Kapitel 4.3

<sup>6</sup>Entscheid Nr. 264/E vom 25. Juni 2008

Rechnung mittels Zahlungsvordruck F24 einzuzahlen. Am Ende eines jeden Jahres muss für das Kondominium dann eine eigene Steuererklärung Mod. 770 abgefasst werden.

Wir bitten Sie, sich bei Notwendigkeit mit unserem Büro in Verbindung zu setzen – gerne können wir für Sie die Anmeldung der Steuernummer und Erstellung der Steuererklärung für das Kondominium veranlassen.

---

### Wer kann den Steuerabsetzbetrag nutzen?

---

In den Genuss des Steuerabzuges gelangen alle IRPEF-Subjekte (In- und Ausländer), welche eine für Wohnzwecke benutzte Liegenschaft besitzen und zwar im **Eigentum** oder aufgrund eines **sonstigen rechtsgültigen Titels** (Besitz, Mietverhältnis oder Leihvertrag, Fruchtgenuss, Wohn- oder Gebrauchsrecht, sonstiges Realrecht), auf welcher die Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt wurden und die Kosten tatsächlich zu Lasten des entsprechenden Subjektes verblieben sind.

Der Absetzbetrag steht auch dem Familienmitglied zu, das mit dem Besitzer oder Eigentümer der Immobilie, in welcher die Wiedergewinnungsarbeiten vorgenommen werden, zusammenlebt. Voraussetzung ist in diesem Fall, dass das Familienmitglied die Ausgaben trägt und die Rechnungen auf seinen Namen lauten sowie dass der Nachweis des Zusammenlebens bereits zu Beginn der Arbeiten besteht (als Nachweis kann z. B. ein Familienbogen dienen).

Bei einer gewerblichen Nutzung der Wohnung steht der Steuerabsetzbetrag nicht zu.

---

### Über welchen Zeitraum muss der Absetzbetrag aufgeteilt werden?

---

Der Abzug wird in **zehn gleich hohen Jahresbeträgen** aufgeteilt, beginnend mit dem Jahr, in welchem die Ausgaben getätigt werden.



---

### Welche Formpflichten sind zu beachten?

---

Um in den Genuss des Steuerabzuges zu gelangen, müssen folgende Bestimmungen und Auflagen eingehalten werden:

- Die Rechnungen müssen mittels Banküberweisung gezahlt werden (also keine Rechnungen in bar, mittels Scheck oder mittels normaler Homebanking-Überweisung zahlen!). Auf den Überweisungsschein muss die Bank den **Zahlungsgrund** (Art. 16-bis VPR 917/1986), die **Steuernummer des Auftraggebers** und die **Mehrwertsteuer- oder Steuernummer der ausführenden Firma** angeben (bei Arbeiten an einem Kondominium, muss zusätzlich auch die Steuernummer des Kondominiums angeführt werden).
- Vor Beginn der Arbeiten muss eine **Mitteilung per Einschreiben mit Rückantwort** an das **Arbeitsinspektorat der Provinz Bozen** (Abteilung 19.2 - Kanonikus-Michael-Gamper-Str. 1 - 39100 Bozen) gesendet werden, sofern diese durch die Bestimmungen zur Sicherheit am Arbeitsplatz vorgesehen ist und die Arbeiten in Südtirol durchgeführt werden (z. B. Baustellen, auf welchen mehrere ausführende Firmen tätig sind, auch wenn diese nicht gleichzeitig auf der Baustelle sind, Baustellen, wo auch nur ein Unternehmen tätig ist, deren voraussichtlicher Umfang 200 Mann-Tage überschreitet). Wenn diese Mitteilung nicht verpflichtend vorgesehen ist, muss der **Beginn der Arbeiten mittels Ersatzerklärung für den Notorietätsakt** nachgewiesen werden.

- Die Bestimmungen zur Sicherheit am Arbeitsplatz und über den Arbeitsschutz auf der Baustelle sowie zur ordnungsgemäßen Einzahlung der Sozialabgaben müssen eingehalten werden. Diesbezüglich empfehlen wir, von den ausführenden Firmen vor der Zahlung eine Eigenerklärung<sup>8</sup> einzuholen.
- Die baurechtlichen Bestimmungen müssen eingehalten werden.
- In der Steuererklärung müssen die Eckdaten der Liegenschaft, auf welcher die Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt wurden, angeführt werden.

---

### **Welche Unterlagen müssen aufbewahrt werden?**

---

Der Steuerpflichtige, welcher Wiedergewinnungsarbeiten an Wohngebäuden durchführt und den Steuerabzug von 50% beanspruchen will, hat im Einzelnen folgende Unterlagen für etwaige Kontrollen aufzubewahren:

- die Baugenehmigung oder die bei Innenarbeiten vorgesehene Baubeginnmeldung. Sollte aufgrund der Bauvorschriften keine Meldung notwendig sein, benötigt man eine Ersatzerklärung für den Notorietätsakt, mit dem der Baubeginn erklärt wird und dass die durchgeführten Arbeiten unter die steuerlich begünstigten Maßnahmen fallen;
- die Zahlungsbestätigungen für die Gemeindeimmobiliensteuer ICI/IMU/GIS, soweit diese geschuldet ist;
- der Beschluss der Miteigentümersammlung bei Kondominien, soweit die Arbeiten die Gemeinschaftsanteile betreffen und zudem die entsprechende Kostenverteilungstabelle (Tausendstel-Tabelle);
- die Zustimmung des Eigentümers zur Durchführung der Arbeiten, falls diese vom Mieter oder Leihnehmer vorgenommen werden (für die mitwohnenden Familienangehörigen ist diese Erklärung nicht notwendig);
- die vorherige Mitteilung an das Arbeitsinspektorat über den Beginn der Arbeiten, wenn diese aufgrund der Bestimmungen des Arbeitsschutzes und der Arbeitssicherheit notwendig ist;
- Eigenerklärungen<sup>9</sup> der ausführenden Firmen, dass die Bestimmungen zur Arbeitssicherheit und zur ordnungsgemäßen Einzahlung der Sozialabgaben eingehalten wurden;
- die Rechnungen und die Steuerquittungen, mit welchen die getätigten Ausgaben belegt werden;
- die Zahlungsbestätigungen, welche mittels Banküberweisung durchgeführt werden müssen.

---

### **Abbruch und Wiederaufbau als Wohngebäude**

---

Beim Abbruch von einem Gebäude (muss kein Wohngebäude sein) und Wiederaufbau als Wohngebäude ohne Erweiterung (keine Kubaturerhöhung) kann der Steuerbonus von 50%<sup>10</sup> beansprucht werden, auch wenn das äußere Erscheinungsbild („*sagoma esterna*“) verändert wird<sup>11</sup>. In diesem Fall liegt eine bauliche Umgestaltung vor, welche dem reduzierten MwSt-Satz von 10% unterliegt (der reduzierte MwSt-Satz von 4% ist hier auf keinen Fall anwendbar!).

---

<sup>8</sup> im Sinne der VPR 28. Dezember 2000, Nr. 445

<sup>9</sup> im Sinne der VPR 28. Dezember 2000, Nr. 445

<sup>10</sup> Entscheid der Einnahmenagentur Nr. 295/E vom 11. Juli 2008

<sup>11</sup> Art. 30 des Gesetzesdekrets Nr. 69 vom 21. Juni 2013, umgewandelt in das Gesetz Nr. 98 vom 9. August 2013

Falls hingegen mit dem Wiederaufbau auch eine Erweiterung (Kubaturerhöhung) einhergeht, darf für das gesamte Gebäude der Steuerbonus nicht beansprucht werden – in diesem Fall liegt ein Neubau vor, wobei bei Vorhandensein der entsprechenden Voraussetzungen der reduzierte MwSt-Satz von 4% (für die Erstwohnung) in Anspruch genommen werden darf.

---

### **Sanierung eines bestehenden Wohngebäudes mit Erweiterung**

---

Falls ein bestehendes Wohngebäude saniert wird (ohne Abbruch) und im Zuge dieser Sanierung auch eine Erweiterung erfolgt, so darf der Steuerbonus beschränkt auf den bestehenden Teil genutzt werden, sofern die Abrechnung für den bestehenden Teil getrennt erfolgt und diese Rechnungen auch getrennt gezahlt werden<sup>12</sup>.

---

### **Ankauf oder Zuweisung von sanierten Wohnungen**

---

Für die Restaurierung bzw. Sanierung oder Wiedergewinnung von ganzen Wohngebäuden durch Bauunternehmen oder Wohnbaugenossenschaften, welche die Immobilie innerhalb von sechs Monaten nach dem Abschluss der Arbeiten veräußern, gelten im Zeitraum **vom 26. Juni 2012 bis zum 31.12.2014 (Verlängerung bis Ende 2015 im Entwurf zum Stabilitätsgesetz 2015 vorgesehen) ebenfalls die höheren Limits von 50% und Euro 96.000**. Unverändert bleibt, dass sich die absetzbaren Aufwendungen pauschal nur auf 25% des Kaufpreises belaufen dürfen, wie dieser aus der entsprechenden notariellen Urkunde hervorgeht<sup>13</sup>.

Beispiele:

- a) Kauf einer sanierten Wohnung von einer Baufirma zum einem Preis von Euro 400.000  
=> Steuerabzug 50% von max. Euro 96.000.
- b) Kauf einer sanierten Wohnung von einer Baufirma zum einem Preis von Euro 200.000  
=> Steuerabzug 50% von max. Euro 50.000 (25% vom Kaufpreis) betragen.

---

### **Was passiert mit dem Steuerbonus bei einer Übertragung?**

---

Bei einer Übertragung unter Lebenden (Verkauf oder Schenkung) geht der restliche Steuerbonus automatisch auf den Käufer über, sofern im Kauf- oder Schenkungsvertrag nichts anderes geregelt ist. Im Falle einer Übertragung im Erbschaftsweg darf der Steuerbonus nur von jenem Erben genutzt werden, welcher die effektive Verfügbarkeit der Liegenschaft hat (also die Wohnung selbst nutzt). Bei Auflösung eines Miet- oder Leihvertrages kann der Mieter oder Entleiher, welcher Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt hat, trotzdem die restlichen noch offenen Steuerabzüge geltend machen.

---

### **Mehrere Bauherren auf einer einzigen Wohneinheit**

---

Werden Bauarbeiten an einer einzelnen Wohneinheit von mehreren Subjekten z. B. beiden Ehepartnern durchgeführt, so gilt das Limit von Euro 96.000 für die Wohneinheit in ihrer Gesamtheit und muss somit unter den einzelnen Bauherren/Eigentümern aufgeteilt werden.

---

<sup>12</sup> Rundschreiben der Einnahmenagentur Nr. 21/E vom 23. April 2010 – Punkt 3.4

<sup>13</sup> dieser Punkt wurde erst mit dem neuen Leitfaden der Einnahmenagentur (vom Juni 2013) geklärt

---

## Nebeneinheiten

---

Das Limit von Euro 96.000 gilt nach wie vor global für eine Wohneinheit samt Nebeneinheiten („pertinenz“), auch wenn diese im Katasteramt getrennt erfasst sind – Voraussetzung ist, dass es sich um ein und dieselbe Baumaßnahme handelt z. B. *Sanierung Wohnung mit Garage => Baukosten bis zu max. Euro 96.000 absetzbar.*

---

## Ankauf/Bau einer Garage oder eines Parkplatzes

---

Der Steuerabzug von 50% gilt auch für die Errichtung von Garagen und Parkplätzen, welche als **Zubehör für eine Wohnungseinheit** zweckbestimmt sind. Zu beachten ist, dass beim Kauf nur die Kosten für den Bau der Garage begünstigt sind (ohne Grundanteil), der Verkäufer muss eine Baufirma sein und es muss sich um eine neue Garage handeln. Für die Ermittlung der Baukosten hat die Baufirma eine entsprechende Bestätigung auszustellen.

Falls vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages bereits Anzahlungen geleistet werden, ist es unbedingt notwendig, dass ein registrierter Kaufvorvertrag vorliegt, andernfalls verliert man den Steuerbonus<sup>14</sup>.

Sowohl im Kaufvorvertrag als auch im notariellen Kaufvertrag muss resultieren, dass die Garage oder der Parkplatz Zubehör zur Wohnung bilden.

Falls eine Garage nachträglich erbaut wird, muss die Zweckbindung (Zubehör zur Wohnung) aus der Baukonzession hervorgehen<sup>15</sup>.

---

## verminderter Mehrwertsteuersatz für die ordentliche und außerordentliche Instandhaltung

---

Für die **ordentlichen und außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden** gilt grundsätzlich der verminderte Mehrwertsteuersatz von 10%. Die Einschränkungen für die bedeutenden Güter (Fenster, Türen, Heizanlagen, Aufzüge, sanitäre Anlagen, Sicherheitsanlagen, Klima- und Belüftungsanlagen usw.) sind weiterhin aufrecht. Demnach dürfen die bedeutenden Güter nicht mehr als 50% der Gesamtleistung (vom selben Lieferanten/Handwerker) ausmachen, um voll in den Genuss des reduzierten MwSt-Satzes zu gelangen. Falls diese sogenannten Güter jedoch selbst auf Maß mittels Werkvertrag gefertigt und beim Kunden eingebaut werden, handelt es sich nicht um ein „bedeutendes Gut“ und demnach gelten auch die im folgenden Beispiel genannten Einschränkungen nicht.

*Beispiel: die Kosten für ordentliche Instandhaltungsarbeiten (eines Handwerkers) bei einer Wohnung betragen Euro 10.000, welche sich wie folgt zusammensetzen:*

- Euro 4.000 für die Arbeitsleistung;
- Euro 6.000 für bedeutende Güter

*Für die bedeutenden Güter von Euro 6.000 darf der verminderte Mehrwertsteuersatz von 10% nur für Euro 4.000 (max. im Ausmaß der Leistungen) angewendet werden, der Restbetrag von Euro 2.000 unterliegt dem ordentlichen Satz von 22%, d. h. Euro 8.000 mit 10% MwSt und Euro 2.000 mit 22% MwSt.*

Der reduzierte Mehrwertsteuersatz von 10% gilt ausnahmsweise für die ordentliche und außerordentliche Instandhaltung nur im letzten Glied der Leistungskette, d. h. im Falle eines Subwerkvertrages muss die ausführende Firma die Leistungen an den Hauptauftraggeber mit dem ordentlichen Mehrwertssatz von

---

<sup>14</sup> Ministerialentscheid Nr. 38/E vom 8. Februar 2008

<sup>15</sup> Rundschreiben der Einnahmenagentur Nr. 24/E vom 10. Juni 2004

22% abrechnen bzw. bei Anwendung des Reverse-Charge-Verfahrens muss die Rechnung mit 22% MwSt integriert werden. Der Hauptauftraggeber muss hingegen die gesamten Leistungen an den Endkunden mit 10% MwSt weiterverrechnen (mit Berücksichtigung der bedeutenden Güter).

### **verminderter Mehrwertsteuersatz für Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten, bauliche Umgestaltung und städtebauliche Umgestaltung**

---

Für die Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten<sup>16</sup>, bauliche Umgestaltung<sup>17</sup> und die städtebauliche Umgestaltung<sup>18</sup> gilt der verminderte Mehrwertsteuersatz von 10% für alle Liegenschaften (also nicht nur für Wohngebäude) und muss im Unterschied zu den ordentlichen und außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten auch bereits zwischen den ausführenden Firmen (also auch von Subunternehmen) angewendet werden. Auch die Einschränkungen zu den bedeutenden Gütern sind bei diesen Arbeiten nicht zu berücksichtigen.

### **IRPEF-Absetzbetrag von 50% für den Ankauf von Möbeln und Einrichtungsgegenständen – „Einrichtungsbonus“**

---

Mit einer im Juni 2013 erlassene Gesetzesverordnung wurde unter anderem ein **Steuerbonus von 50% für neue Möbel und Einrichtungsgegenstände bis zu einem Betrag von Euro 10.000** eingeführt<sup>19</sup>, welcher bis zum 31.12.2014 (auch hier wurde eine Verlängerung bis zum 31.12.2015 angekündigt) beansprucht werden kann.

Als Möbel und Einrichtungsgegenstände, für welche der Steuerabzug geltend gemacht werden kann, gelten beispielweise Betten, Schränke, Schreibtische, Tische, Stühle, Sofas, Bücherregale, Kästen und Matratzen. Ausgeschlossen ist hingegen der Ankauf von Türen, Böden und Vorhängen<sup>20</sup>.

Im Zuge der Gesetzesumwandlung wurde der Bonus auch für Elektro-Haushaltsgeräte (z. B. Kühlschränke, Gefriergeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspüler, Herde und Backöfen, elektrische Kochplatten, elektrische Heizplatten, Mikrowellengeräte usw.) und Geräte, für welche eine Energieverbrauchskennzeichnung vorgesehen ist, ausgedehnt. Die Geräte müssen grundsätzlich eine Energieeffizienzklasse A+ oder höher aufweisen (nur für Backöfen genügt die Klasse A).

Der Steuerbonus gilt nur dann, sofern die Möbel und Geräte für die Einrichtung der Wohnung bestimmt sind, auf welcher Wiedergewinnungsarbeiten mit Inanspruchnahme des Steuerabsetzbetrages von 50% durchgeführt worden sind. Es muss sich dabei um Wiedergewinnungsarbeiten oder Maßnahmen handeln, die nach dem 6. Juni 2013 durchgeführt wurden, wobei diesbezüglich die Zahlung ausschlaggebend ist. Es ist dabei wichtig, dass die Wiedergewinnungsarbeiten vor dem Ankauf der Einrichtungsgegenstände begonnen wurden – der vorherige Beginn muss nachweisbar sein (mittels Baugenehmigung, Mitteilung über den Baubeginn oder mittels Ersatzerklärung des Notariatsaktes).

Mit einem eigenen Rundschreiben der Einnahmenagentur wurde eine strengere Auslegung der erforderlichen Maßnahmen für die gleichzeitige Beanspruchung des „Einrichtungsbonus“ vorgesehen. Demnach sind zwar grundsätzlich durchgeführte Wiedergewinnungsarbeiten (außerordentliche Instandhaltung, Sanierung, bauliche Umgestaltung und städtebauliche Umgestaltung) ausreichend, um

---

<sup>16</sup> Art. 3, Absatz 1 Buchstabe c) VPR 380/2001

<sup>17</sup> Art. 3, Absatz 1 Buchstabe d) VPR 380/2001

<sup>18</sup> Art. 3, Absatz 1 Buchstabe f) VPR 380/2001

<sup>19</sup> Art. 16, Absatz 2, GD 63/2013

<sup>20</sup> Rundschreiben der Einnahmenagentur Nr. 29/E vom 18.09.2013, Kapitel 3.4

auch den „Einrichtungsbonus“ nutzen zu können, nicht mehr berücksichtigt sind hingegen die anderen Arbeiten und Ausgaben, für welche der Steuerabsetzbetrag von 50% beansprucht werden kann. So ist der Ankauf einer Garage oder Baumaßnahmen für die Unfallverhütung und Sicherheit am Gebäude (z. B. Alarmanlage, Sicherheitstüren etc.) nicht ausreichend, um in den Genuss des „Einrichtungsbonus“ zu gelangen<sup>21</sup>.

Sofern es sich um Wiedergewinnungsarbeiten handelt, welche an gemeinschaftlichen Anteilen in einem Kondominium durchgeführt werden, darf der „Einrichtungsbonus“ nur dann genutzt werden, wenn diese Einrichtungsgegenstände auch effektiv für die Gemeinschaftsanteile bestimmt sind, z. B. Einrichtungen im gemeinschaftlichen Waschraum. Nicht notwendig ist hingegen, dass die Einrichtungsgegenstände in jenem Raum, in welchem die Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt wurden, verwendet werden, z. B. kann das Bad saniert werden und im Zuge dieser Maßnahmen können die Möbel in der Küche oder im Schlafzimmer derselben Wohnung begünstigt ausgetauscht werden<sup>22</sup>.

Die Zahlungen müssen mittels Banküberweisung durchgeführt werden, es ist dabei der gleiche **Zahlungsgrund** (Art. 16-bis VPR 917/1986), die **Steuernummer des Käufers** (bei Gemeinschaftsanteilen die Steuernummer vom Kondominium und der Person, welche die Zahlung veranlasst) und die **Mehrwertsteuer- oder Steuernummer des Verkäufers** anzugeben.

Aus Vereinfachungsgründen wird ausnahmsweise für den Ankauf von Möbeln und Einrichtungsgegenstände (gilt ausdrücklich nur für diese Gegenstände) auch die Möglichkeit vorgesehen, dass die Zahlungen mittels Bancomat- oder Kreditkarte getätigt werden dürfen. Als Zahlungsdatum gilt hier die effektive Verwendung der Karte und nicht das Abbuchungsdatum vom Kontokorrent<sup>23</sup>.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen

Büro Hartmann Aichner

---

<sup>21</sup> Rundschreiben der Einnahmenagentur Nr. 29/E vom 18.09.2013, Kapitel 3.2

<sup>22</sup> Rundschreiben der Einnahmenagentur Nr. 29/E vom 18.09.2013, Kapitel 3.2

<sup>23</sup> Rundschreiben der Einnahmenagentur Nr. 29/E vom 18.09.2013, Kapitel 3.6