

PRO BAUEN & SANIEREN

EINE INITIATIVE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT,
DER BAUSTOFFINDUSTRIE UND DES BAUSTOFFHANDELS

Wohnbauoffensive

Im Wohnbau müssen drei wichtige Ziele verfolgt werden: *Schaffen von leistbarem Wohnraum, Abwenden des drohenden Einbruchs der Baukonjunktur, sowie Erreichen der Klimaziele im Gebäudesektor.*

In Folge der hohen Zinsen und der gestiegenen Baukosten droht sowohl der **mehrgeschossige Wohnbau als auch der Bau von Eigenheimen** zum Erliegen zu kommen. Hier sind Maßnahmen erforderlich, die die Finanzierung von Bauvorhaben und Schaffen von Eigentum wieder möglich machen (**KIMVO, Förderungen**).

Für eine **Sanierungsoffensive** im Wohnbau braucht es ein Sanierungspaket, das **Anreize im Mietrecht** ebenso enthält wie **steuerliche Anreize** und **Förderungen**. Die Sanierungstätigkeit muss in Schwung gebracht werden, um den Gebäudebestand zu erhalten und Energieeffizienz- und Klimaschutzziele zu erreichen.

I. Mietrecht

MRG-Kima-Bonus bei Neuvermietung: Ausweitung des bestehenden Belohnungstatbestands „angemessener Mietzins“ im MRG § 16(1) 3 für besonders ambitionierte Gebäudesanierung.

Duldung: Neuregelung der Duldung von notwendigen energiesparenden bzw. energiegewinnenden Maßnahmen durch die Mieterinnen und Mieter in MRG § 3 Abs. 2.

II. Steuerliche Anreize

Nachverdichtung im Bestand: Abschreibung auf 15 Jahre verkürzen. Mit dieser Maßnahme wird die Dauer der Abschreibung bei Nachverdichtungsprojekten jenen, die mit Wohnbauförderungsmitteln finanziert werden, gleichgesetzt.

Steuerliche Sofortabsetzung von Sanierungsmaßnahmen: Aufwendungen für Sanierung sollen steuerlich künftig „Instandhaltungsaufwand“ sein. Dadurch besteht künftig die Möglichkeit, sie entweder sofort steuerlich abzusetzen oder über Antrag auf 15 Jahre zu verteilen.

„**Südtiroler Modell**“: steuerliche Anreize über Sonderausgaben im EStG. Im §18 sollen weitere Möglichkeiten (abseits von § 18 (1) EStG UFG-Förderungen für thermisch-energetische Sanierung und Ersatz eines fossilen Heizsystems) geschaffen werden, um Ausgaben für Wohnraumschaffung und Sanierung als Sonderausgaben geltend zu machen. Bis zu 96.000 Euro Sanierungsausgaben sollen zu 50% aufgeteilt auf 10 Jahre als Sonderausgaben geltend gemacht werden können.

Liebhabereiverordnung: Verlängerung der Fristen in § 2 (3) und (4) um 10 Jahre. Die Fristen der Liebhabereiverordnung sind bei der steuerlichen Prognoserechnung aufgrund der hohen Baukosten und gestiegenen Zinsen nicht mehr erreichbar. Die Generalsanierung von Mietobjekten, von ganzen Zinshäusern ebenso wie von einzelnen Wohnungen, wird dadurch wirtschaftlich unrentabel.

III. Weitere Maßnahmen

Sanierungsfortschrittsbericht: Definition einer einheitlichen Sanierungsrate sowie einer akzeptierten Methode zur Berechnung durch die Statistik Austria. Für eine faktenbasierte Bauten- und Klimapolitik muss eine zielgerichtete Datenbasis zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands geschaffen werden.