

# Klienten-Information

Ausgabe 02/2024

## Einleitung

Anfang April wird alljährlich die Arbeitnehmerveranlagung des Vorjahres in Angriff genommen, anbei eine Zusammenfassung mit besonderem Blick auf die Änderungen des Jahres 2023. Im anschließenden Beitrag wird über die aktuelle Frühjahrslegistik und zum - medial bereits viel diskutierten - Konjunkturpaket „Wohnbau und Bauoffensive“ informiert.

<b>1. ARBEITNEHMERVERANLAGUNG 2023</b> .....	<b>3</b>
1.1 Antragslose Arbeitnehmerveranlagung .....	3
1.2 Antragsveranlagung .....	3
1.3 Pflichtveranlagung .....	4
1.4 Welche Ausgaben können abgezogen werden? .....	5
1.5 Absetzbeträge .....	6
1.6 Negativsteuer bei der Veranlagung von niedrigem Einkommen .....	7
<b>2. UPDATE FRÜHJAHRSLLEGISTIK 2024</b> .....	<b>7</b>
2.1 Investitionszuschuss bei umsatzsteuerbefreiten Photovoltaikanlagen .....	7
2.2 Kirchenbeitrag wird auf € 600 erhöht .....	7
2.3 Freigrenze für Sonderzahlungen erhöht .....	7
2.4 Konjunkturpaket „Wohnraum und Bauoffensive“ .....	8

## 1. ARBEITNEHMERVERANLAGUNG 2023

Auch für lohnsteuerpflichtige Einkünfte kann es (nach Ablauf des Kalenderjahres) zu einer „Veranlagung“ kommen. Das heißt, das Finanzamt berechnet die Einkommensteuer neu und stellt sie der vom Arbeitgeber einbehaltenen Lohnsteuer gegenüber, wobei sich für den Arbeitnehmer zumeist eine Gutschrift ergibt. Zur Gutschrift kommt es, wenn Werbungskosten, Sonderausgaben, außergewöhnliche Belastungen oder Absetzbeträge, die der Arbeitgeber nicht berücksichtigen konnte, im Rahmen der Veranlagung abgezogen werden. Gutschriften ergeben sich idR auch, wenn die monatlichen Bezüge unterschiedlich hoch waren oder wenn der Arbeitnehmer nur während eines Teiles des Jahres Einkünfte bezogen hat. Abhängig vom Sachverhalt kann es auch zu einer Nachzahlung kommen.

### 1.1 Antragslose Arbeitnehmerveranlagung

Stellt der Arbeitnehmer keinen Antrag auf Veranlagung für das Jahr 2023 (und liegen nicht die Voraussetzungen einer Pflichtveranlagung vor), führt das Finanzamt die so genannte „antragslose Arbeitnehmerveranlagung“ für das Jahr 2023 durch, wenn ...

- der Arbeitnehmer im Jahr 2023 **keine anderen Einkünfte** als nichtselbstständige Einkünfte bezogen hat und
- die Veranlagung zu einer **Steuergutschrift** führt.

Bei der antragslosen Arbeitnehmerveranlagung kann das Finanzamt nur jene Informationen berücksichtigen, die ihm bereits vorliegen (zB die dem Finanzamt elektronisch übermittelten Bestätigungen über Spenden an begünstigte Vereine und über Kirchenbeiträge).

### 1.2 Antragsveranlagung

Bis zum Ablauf **von fünf Jahren** kann der Arbeitnehmer einen **Antrag** auf Arbeitnehmerveranlagung stellen, für das **Jahr 2023 somit bis Ende 2028**. Im Antrag auf Arbeitnehmerveranlagung kann der Steuerpflichtige Werbungskosten, Sonderausgaben, außergewöhnliche Belastungen und Absetzbeträge geltend machen (siehe unten).

Sollte die Antragsveranlagung ausnahmsweise zu einer Steuernachzahlung führen, dann kann der Antrag (mittels Einbringung einer Beschwerde) zurückgezogen und damit die Nachzahlung vermieden werden.

**TIPP:** Vor der endgültigen Einreichung der Steuererklärungen zur Antragsveranlagung via FinanzOnline empfiehlt es sich, dort eine Vorabberechnung durchzuführen. Sollte diese zu einer Nachzahlung führen, so kann von der freiwilligen Einreichung abgesehen werden, was eine Beschwerdeerhebung erspart.

### 1.3 Pflichtveranlagung

Übersteigt das Einkommen des Arbeitnehmers im Jahr 2023 den Betrag von **€ 12.756**, **muss** eine **Steuererklärung zur Arbeitnehmerveranlagung (Pflichtveranlagung)** insbesondere dann eingereicht werden, wenn einer der folgenden Umstände vorliegt:

- neben den lohnsteuerpflichtigen Einkünften wurden **andere Einkünfte** (zB aus Vermietung) bezogen, die € 730 übersteigen,
- es wurden zumindest zeitweise **gleichzeitig von zwei oder mehreren Arbeitgebern** lohnsteuerpflichtige Einkünfte bezogen,
- bei der laufenden Lohnverrechnung wurde der **Alleinverdienerabsetzbetrag**, der **Alleinerzieherabsetzbetrag**, der **erhöhte Verkehrsabsetzbetrag** oder der **Pensionistenabsetzbetrag** gewährt, obwohl die **Voraussetzungen nicht vorlagen**,
- es wurde **zu Unrecht ein zu hohes Pendlerpauschale** berücksichtigt,
- es wurde **zu Unrecht ein steuerfreier Zuschuss** des Arbeitgebers zur Kinderbetreuung bezogen,
- es wurde **zu Unrecht ein Familienbonus** plus gewährt,
- bei der Lohnverrechnung wurde ein **Freibetragsbescheid** berücksichtigt,
- es wurde ein zu hohes **Homeoffice-Pauschale** steuerfrei belassen,
- mehr als € 3.000 **Teuerungsprämie** bzw **Mitarbeitergewinnbeteiligung** wurden steuerfrei behandelt,
- eine **Wochen-, Monats- oder Jahreskarte** für ein Massenbeförderungsmittel wurde **steuerfrei** zur Verfügung gestellt, obwohl die Voraussetzungen für die Steuerfreiheit nicht vorlagen.

#### NEU ab 2023:

- Sportvereinigungen haben an **Sportler, Schiedsrichter und Sportbetreuer** (zB Trainer, Masseur) pauschale Reiseaufwandsentschädigungen steuerfrei ausbezahlt, es lagen aber die Voraussetzungen für die Steuerfreiheit nicht vor.

**Hinweis:** Wenn der Arbeitnehmer nicht steuerlich vertreten ist, muss die Steuererklärung 2023 entweder bis Ende Juni 2024 elektronisch (über FinanzOnline) oder bereits **bis Ende April 2024** schriftlich eingereicht werden. Arbeitnehmerveranlagungen sind nicht von der Quotenregelung umfasst.

#### 1.4 Welche Ausgaben können abgezogen werden?

Bei der Antragsveranlagung und der Pflichtveranlagung können Werbungskosten, Sonderausgaben und außergewöhnliche Belastungen geltend gemacht werden.

**WERBUNGSKOSTEN** sind alle mit dem Beruf zusammenhängende Aufwendungen.

Das sind zum Beispiel:

- Kosten für typische **Arbeitskleidung** (zB Arbeitsmantel, Monteuranzug, ...).
- **Homeoffice-Pauschale:** Der Arbeitgeber kann bis zu € 3 pro Homeoffice-Tag als Homeoffice-Pauschale steuerfrei auszahlen (maximal für 100 Tage pro Jahr). Zahlt der Arbeitgeber kein Homeoffice-Pauschale oder weniger als € 3 pro Homeoffice-Tag, wird die Differenz bei der Arbeitnehmerveranlagung als Teil der Werbungskosten berücksichtigt. Dies erfolgt automatisch, wenn der Arbeitgeber die Homeoffice-Tage im Lohnzettel eingetragen hat. Eine eigenständige Nachmeldung ist nicht möglich.
- Arbeitnehmer, die an mindestens **26 Tagen im Homeoffice** gearbeitet haben, können auch Ausgaben für **ergonomisch geeignetes Mobiliar** (Schreibtisch, Drehstuhl, Beleuchtung) bis zu € 300 pro Jahr als Werbungskosten geltend machen. Zusätzlich können sie Ausgaben für **digitale Arbeitsmittel** (Computer, Drucker, Router, etc) – diese allerdings gekürzt um ein vom Arbeitgeber steuerfrei ausbezahltes Homeoffice-Pauschale – geltend machen.
- Kosten für ein **eigenes steuerliches Arbeitszimmer** samt beruflicher Einrichtung (AfA, anteilige Miete, Betriebskosten) können dann geltend gemacht werden (etwa bei Heimarbeitern oder Heimbuchhaltern), wenn das Arbeitszimmer in der eigenen Wohnung ausschließlich für den Beruf verwendet wird, den Mittelpunkt der beruflichen Tätigkeit bildet und nicht ohnedies beim Arbeitgeber ein Arbeitsplatz zur Verfügung steht.
- Kosten für **Fortbildung und Umschulung** sowie **Fachliteratur**.
- Reisekosten für **beruflich veranlasste Reisen**. Verwendet der Arbeitnehmer dafür sein privat finanziertes Öffi-Ticket (Klimaticket), so kann er für die beruflichen Fahrten die fiktiven Kosten für das günstigste öffentliche Verkehrsmittel geltend machen.
- Für Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte kann ab einer Strecke von 20 km (falls das öffentliche Verkehrsmittel nicht zumutbar ist, bereits ab einer Strecke von 2 km) das **Pendlerpauschale** angesetzt werden. Dabei kommen für Jänner bis Juni 2023 noch erhöhte Beträge zum Ansatz. Übernimmt der Arbeitgeber die Kosten eines Öffi-Tickets (Wochen-, Monats- oder Jahreskarte), wird das absetzbare Pendlerpauschale um den Betrag dieser Kostenübernahme gekürzt.
- **Doppelte Haushaltsführung und Familienheimfahrten:** Ist der Beschäftigungsort vom Familienwohnsitz zu weit entfernt, um täglich nach Hause fahren zu können (jedenfalls bei einer Entfernung von über 80 km), und wird daher eine Zweitwohnung in der Nähe des Arbeitsplatzes benötigt, sind die Kosten dieser Zweitwohnung absetzbar. Weiters können dann Kosten für die Fahrten zwischen dem Zweitwohnsitz und dem Familienwohnsitz bis zum Betrag von € 306 pro Monat abgesetzt werden.

**SONDERAUSGABEN** sind im Gesetz einzeln aufgezählte Ausgaben des Privatbereichs. Dazu gehören **Spenden** an begünstigte Einrichtungen sowie **Kirchenbeiträge**, ebenso der **Nachkauf von Versicherungszeiten** (Schul- und Studienzeiten) sowie **Steuerberatungskosten**.

Seit 2022 können Ausgaben für die **thermisch-energetische Sanierung** von Gebäuden pauschal als Sonderausgaben abgesetzt werden (zB Dämmung von Außenwänden oder Decken, Austausch von Fenstern). Gleiches gilt für den **Ersatz eines fossilen Heizungssystems** durch ein klimafreundliches Heizungssystem (zB Umstellung von Öl- oder Kohleheizung oder Nachtspeicherofen auf Fernwärme oder Holzzentralheizung oder Wärmepumpe). Voraussetzung ist, dass hierfür nach dem 31.3.2022 ein Ansuchen um eine Bundesförderung eingereicht worden ist und die Förderung nach dem 30.6.2022 ausbezahlt worden ist.

Die Ausgaben für die thermisch-energetische Sanierung müssen (nach Abzug der Förderung) den Betrag von € 4.000 übersteigen, jene für den Ersatz eines fossilen Heizungssystems den Betrag von € 2.000. Im Kalenderjahr der Auszahlung der Förderung und in den folgenden vier Kalenderjahren wird dann jeweils automatisch bei der Veranlagung ein Pauschalbetrag von € 800 bzw € 400 als Sonderausgabe vom zu versteuernden Einkommen abgezogen.

**AUSSERGEWÖHNLICHE BELASTUNGEN** sind **zwangsläufige Ausgaben**, die sich aus dem **Privatbereich** des Steuerpflichtigen ergeben (zB Krankheitskosten, Hörgerät, Zahnersatz, Kosten einer Diätverpflegung, Katastrophenschäden, etc).

- Grundsätzlich sind außergewöhnliche Belastungen um einen **Selbstbehalt** (= Prozentsatz des Einkommens) zu kürzen, bevor sie steuerlich berücksichtigt werden.  
Kosten für die auswärtige Berufsausbildung der Kinder werden mit Pauschalbeträgen berücksichtigt.
- Aufwendungen aufgrund einer **Behinderung** werden ab einer **Erwerbsminderung von 25%** ohne Abzug eines Selbstbehalts als außergewöhnliche Belastung berücksichtigt. Dabei sind zusätzlich zu den Pauschalbeträgen die tatsächlichen Kosten für die erforderlichen **Hilfsmittel** (zB rollstuhlge-rechte Adaptierung der Wohnung) und **Heilbehandlungen** abziehbar.
- Aufwendungen für ein **Pflegeheim** (Pflegerstation eines Seniorenheims) sind außergewöhnliche Belastung, wenn Pflegebedürftigkeit gegeben ist, was jedenfalls ab der Pflegestufe 1 ohne weitere Prüfung angenommen wird.

## 1.5 Absetzbeträge

Bei der Veranlagung können auch bislang noch nicht berücksichtigte Absetzbeträge von der Steuer abgezogen werden, insbesondere Alleinverdienerabsetzbetrag, Alleinerzieherabsetzbetrag, Familienbonus plus, Verkehrsabsetzbetrag.

Dazu kommen:

- Arbeitnehmer mit einem Einkommen (im Jahr 2023) unter € 25.774 erhalten zum **Verkehrsabsetzbetrag** von € 421 (bzw zum erhöhten Verkehrsabsetzbetrag bei Anspruch auf ein Pendlerpauschale) einen Zuschlag von bis zu € 684. Dieser **Zuschlag** zum Verkehrsabsetzbetrag ist **nur im Rahmen der Veranlagung** zu berücksichtigen.
- Einem Steuerpflichtigen, der für ein Kind, das nicht zu seinem Haushalt gehört, den gesetzlichen Unterhalt leistet (zB nach einer Trennung der Eltern), steht bei der Veranlagung für 2023 ein **Unterhaltsabsetzbetrag** von € 31, für das zweite Kind € 47 und für jedes weitere Kind € 62 monatlich zu. Die Berücksichtigung des Unterhaltsabsetzbetrages erfolgt **nur im Veranlagungsverfahren**. Steht der Unterhaltsabsetzbetrag zu, kann der Unterhaltspflichtige auch einen (halben) Familienbonus plus geltend machen.

## 1.6 Negativsteuer bei der Veranlagung von niedrigem Einkommen

Ist das Einkommen so niedrig, dass sich eine **Einkommensteuer von Null** ergibt, kann die Veranlagung (zusätzlich zur Rückzahlung der einbehaltenen Lohnsteuer) zu **Gutschriften** führen:

- Insoweit sich durch den Abzug der Steuerabsetzbeträge von der Tarif-Einkommensteuer ein Betrag unter Null errechnet, wird ein Betrag in Höhe des zustehenden **Alleinverdiener- oder Alleinerzieherabsetzbetrages** (für 2023: € 520) als **Gutschrift** ausgezahlt.
- Ergibt sich bei Arbeitnehmern oder Pensionisten durch den Abzug der Steuerabsetzbeträge von der Tarif-Einkommensteuer ein Betrag unter Null, werden bestimmte **Prozentsätze der geleisteten Sozialversicherungsbeiträge** bei der Veranlagung als **Gutschrift** zurückerstattet.
- **Kindermehrbetrag**: Alleinverdienenden oder alleinerziehenden Steuerpflichtigen mit niedrigem Einkommen, die Kinderbetreuungsgeld / Wochengeld / Pflegekarenzgeld bezogen haben oder zumindest 30 Tage berufstätig waren, steht im Rahmen der Veranlagung die Auszahlung eines Kindermehrbetrages von bis zu **€ 550 pro Kind als Gutschrift** zu.

## 2. UPDATE FRÜHJAHRSLLEGISTIK 2024

Seit Wochen medial viel diskutiert wurden die Änderungen der bis Anfang April 2024 beschlossenen Regelungen über einen Investitionszuschuss bei umsatzsteuerbefreiten Photovoltaikanlagen, Kirchenbeitragserhöhung und über das Konjunkturpaket „Wohnbau und Bauoffensive“.

### 2.1 Investitionszuschuss bei umsatzsteuerbefreiten Photovoltaikanlagen

Für umsatzsteuerbefreite Photovoltaikanlagen kann grundsätzlich kein Investitionszuschuss beantragt werden. Dies führt dazu, dass vorsteuerabzugsberechtigte Betriebe für den Ankauf einer umsatzsteuerbefreiten Photovoltaikanlage keinen Investitionszuschuss erhalten, obwohl diese Betriebe von der Umsatzsteuerbefreiung nicht profitieren. Aus diesem Grund wird eine Anpassung im Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz vorgesehen, sodass vorsteuerabzugsberechtigte Betriebe in diesem Fall einen Investitionszuschuss beantragen können.

### 2.2 Kirchenbeitrag wird auf € 600 erhöht

*„Kirchen und Religionsgemeinschaften tragen – gerade in Krisenzeiten – bedeutend zum gesellschaftlichen Zusammenhalt und zum sozialen Miteinander bei.“* Aus diesem Grund wurde vom Gesetzgeber die Absetzbarkeit des Kirchenbeitrags als Sonderausgabe von derzeit maximal € 400 **auf € 600 erhöht**. Die erhöhte Absetzbarkeitsgrenze gilt erstmals für die Veranlagung 2024.

### 2.3 Freigrenze für Sonderzahlungen erhöht

Durch das nun alljährlich zu erlassende Progressionsabgeltungsgesetz wurde die kalte Progression für das Jahr 2024 im Einkommensteuertarif berücksichtigt. Nicht erhöht wurde die Freigrenze bei der Besteuerung von sonstigen Bezügen (zB Urlaubs- und Weihnachtsgeld). Mit Beschluss vom 14.3.2024 wurde diese Freigrenze von derzeit € 2.100 **auf € 2.447 erhöht**. Liegt das Jahressechstel unter dieser Freigrenze (Bagatellregelung), so unterbleibt eine Versteuerung der sonstigen Bezüge zur Gänze.

Die damit zusammenhängende **Einschleifregelung** der Freigrenze wurde von € 2.000 **auf € 2.330 angehoben**. Liegt das Jahressechstel über der Freigrenze und bis zu € 25.000, so darf die Steuer maximal 30% der um € 2.330 (bisher € 2.000) reduzierten Bemessungsgrundlage betragen.

**Beispiel:**

Lohnsteuerabzug vor Aufrollung		Lohnsteuerabzug nach Aufrollung		Ersparnis
BMGL Lohnsteuer	€ 2.500	BMGL Lohnsteuer	€ 2.500	
Freibetrag § 67 EStG	€ 620	Einschleifregelung	- € 2.330	
Lohnsteuersatz	6%		30%	
Lohnsteuer	€ 112,8	Lohnsteuer	€ 51	- € 61,8

Diese höheren Freigrenzen gelten bereits für die **Veranlagung des Kalenderjahrs 2024**. Wurden diese bei der Lohnverrechnung noch nicht berücksichtigt, so hat der Dienstgeber eine Aufrollung bis zum 30.6.2024 durchzuführen, sofern die technischen und organisatorischen Möglichkeiten dazu vorliegen.

**2.4 Konjunkturpaket „Wohnraum und Bauoffensive“**

Aufgrund der hohen Inflation und der hohen Zinsen wird ein Konjunkturrückgang der Baubranche prognostiziert. Um diesen Konjunkturereinbruch abzufangen, wurde mit Ministerratsbeschluss vom 28.2.2024 ein Paket geschnürt, welches diverse steuerliche Erleichterungen und Fördermaßnahmen beinhaltet. Mit 20.3.2024 wurden erste Teile dieses Konjunkturpakets im Nationalrat verabschiedet, weitere Teile folgten am 5.4.2024. Nachfolgend möchten wir Ihnen einzelne Punkte dieses Konjunkturpakets darstellen:

- Befristete erhöhte Absetzung für die Abschreibung bei Wohngebäuden**  
 Seit dem Veranlagungsjahr 2020 gibt es für Gebäude, die nach dem 30.6.2020 **angeschafft oder hergestellt** wurden, die Möglichkeit einer beschleunigten Abschreibung. Diese beschleunigte Abschreibung führt zu einer Verdreifachung des normalen Abschreibungssatzes bei Wohngebäuden (1,5%) im ersten Jahr der Anschaffung (4,5%) sowie zu einer Verdoppelung im Folgejahr (3%). Diese Begünstigung wird nun **befristet** und **nur für die Herstellung neuer Wohngebäude** ausgebaut. Bei Wohngebäuden, welche **nach dem 31.12.2023 und vor dem 1.1.2027** fertiggestellt werden, besteht die Möglichkeit für die ersten drei Jahre die dreifache AfA (4,5%) geltend zu machen. Zusätzlich dazu gilt für das Jahr der Fertigstellung, unabhängig vom Fertigstellungszeitpunkt, die Regelung der Halbjahresabschreibung nicht, sodass im Fertigstellungsjahr immer eine Ganzjahresabschreibung geltend gemacht werden kann. Diese Erleichterung gilt nur für Wohngebäude, die zumindest dem „**Gebäudestandard Bronze**“ entsprechen.



- **Verbesserte Abschreibungsmöglichkeit bei klimafreundlichen Herstellungsmaßnahmen**  
Herstellungsmaßnahmen eines Wohngebäudes sind grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes abzuschreiben. **Bestimmte Herstellungsmaßnahmen sind jedoch beschleunigt auf 15 Jahre abzusetzen.** Diese **beschleunigte Abschreibung von Herstellungsmaßnahmen wird** auf solche Maßnahmen **erweitert**, für welche eine Förderung des Bundes gemäß dem 3. Abschnitt des Umweltförderungsgesetzes ausbezahlt wird. Wird keine Förderung für die durchgeführten Herstellungsmaßnahmen ausbezahlt, aber kann plausibel dargelegt werden, dass für diese Herstellungsmaßnahmen die Fördervoraussetzungen vorgelegen haben, so kann die beschleunigte Abschreibung dennoch gewährt werden.
- **Ökozuschlag für Gebäude**  
Seit der „ökosozialen Steuerreform“ gibt es für Privatpersonen die Möglichkeit, thermisch-energetische Gebäudeinvestitionen (zB Heizkesseltausch) unter bestimmten Voraussetzungen als **Sonderausgaben** geltend zu machen.  
Für genau diese Investitionen wurde ein **Ökozuschlag in Höhe von 15% der Investitionskosten** für Vermieter geschaffen. Begünstigte Investitionen sind zum Beispiel die Dämmung von Außenwänden, der Fenstertausch, die Umstellung auf eine Wärmepumpe oder die Herstellung eines Fernwärmeanschlusses mit dem Ziel, die Energie- und Wärmeeffizienz des Gebäudes zu verbessern.

Folgende Eckpunkte sind dabei zu beachten:

- **15%** der Investitionskosten können als **zusätzlicher fiktiver steuerlicher Aufwand** (Betriebsausgabe oder Werbungskosten) geltend gemacht werden.
- Der Zuschlag steht **nur für zu Wohnzwecken** vermietete Gebäude zu.
- Bei **betrieblichen Einkünften** steht der Zuschlag **nur für das Jahr 2024 und 2025** zu.
- Bei **außerbetrieblichen Einkünften** steht der Ökozuschlag für die Aufwendungen zu, welche in den Kalenderjahren **2024 und 2025** anfallen. Werden die Aufwendungen verteilt berücksichtigt, kann der Zuschlag entweder zur Gänze sofort oder entsprechend der Verteilung berücksichtigt werden.

- **Abschaffung von Nebengebühren für das Eigenheim**

Um die Anschaffung eines Eigenheims wieder leistbarer zu machen, hat die Bundesregierung gewisse Gebühren unter speziellen Voraussetzungen temporär ausgesetzt. Dabei geht es um die Eintragungsgebühr des Eigentums im Grundbuch sowie damit im Zusammenhang stehende Eintragungen von Pfandrechten.

Die Voraussetzungen dafür sind wie folgt:

- Das Gebäude auf der Liegenschaft wird zur Befriedigung eines **dringenden Wohnbedürfnisses des einzutragenden Eigentümers** verwendet.
- Die Befreiung des einzutragenden Pfandrechts steht nur zu, wenn das Darlehen zu mehr als 90% für den Erwerb, die Errichtung oder Sanierung eines begünstigten Eigenheims verwendet wird.
- Das Rechtsgeschäft muss nach dem 31.3.2024 abgeschlossen sein und der **Antrag auf Eintragung** muss im Zeitraum vom **1.7.2024 bis zum 30.6.2026** gestellt werden.
- Im Grundbuchs Antrag muss diese Befreiung beantragt werden.
- Die Befreiung besteht bis zu einer Bemessungsgrundlage von € 500.000. Bei einer Bemessungsgrundlage zwischen € 1 und € 1.999.999 ist die Gebühr nur für den € 500.000 überschießenden Teil zu entrichten. Ab einer Bemessungsgrundlage von € 2.000.000 besteht keine Gebührenbefreiung. Die maximal mögliche **Gebührenersparnis beträgt € 11.500**. Das sind 1,1% für die Eintragung des Eigentumsrechts und 1,2% für das Pfandrecht von der Bemessungsgrundlage von € 500.000.

Das „**dringende Wohnbedürfnis**“ wird mit der Vorlage der Bestätigung **der Meldung als Hauptwohnsitz und durch den Nachweis der Aufgabe des bisherigen Wohnsitzes** nachgewiesen. Bei Ankauf eines neuen Gebäudes ist dieser Nachweis mit dem Grundbuchs Antrag gleichzeitig einzubringen. Bei Sanierung bzw Herstellung eines Gebäudes sind diese Nachweise innerhalb von 3 Monaten nach der Übergabe oder Fertigstellung längstens binnen 5 Jahren beim Grundbuch nachzureichen.

**Achtung:** Fällt innerhalb von 5 Jahren ab Bezugszeitpunkt, Übergabe oder Fertigstellung das Eigentumsrecht an der Immobilie oder das dringende Wohnbedürfnis weg, so müssen die Gebühren nachträglich entrichtet werden. Diese Änderung der Verhältnisse muss dem Grundbuchsgericht innerhalb von 6 Monaten angezeigt werden.

- **Förderdarlehen**

Die Bundesländer werden ermächtigt ein Darlehen über die Bundesfinanzierungsagentur für Zwecke der Wohnbauförderung im Volumen von € 500 Millionen aufzunehmen. Die Bundesländer dürfen damit Wohnbaudarlehen an natürliche Personen iHv maximal € 200.000 pro Person mit einer maximalen Verzinsung von 1,5% pa in den Jahren 2024 und 2025 vergeben. Die Förderlaufzeit (Darlehenslaufzeit) darf 30 Jahre nicht überschreiten und es müssen antispekulative Maßnahmen für mindestens 25 Jahre ab Abschluss des Fördervertrags enthalten sein.

- **Aufstockung des Wohnschirms**

Dem Bundesminister für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz werden für das Jahr 2024 weitere € 60 Millionen für Unterstützungsmaßnahmen wie zB Delogierungsprävention, Wohnungssicherung und Energieunterstützung zur Verfügung gestellt.

- **Verlängerung des Prognosezeitraums für Liebhaberei**

Im Zuge einer Liebhabereiüberprüfung von Vermietungen wird ein absehbarer Zeitraum von 20 (kleine Vermietung) bis 25 Jahren (große Vermietung) betrachtet. Um die negativen Entwicklungen der Immobilienbranche der letzten Jahre abzufedern, werden **diese Zeiträume jeweils um 5 Jahre verlängert**.

- **Neue Abgaben bzw Steuern der Bundesländer möglich**

[noch nicht beschlossen]

Durch eine Kompetenzänderung im Volkswohnungswesen sollen die Bundesländer befähigt werden – im Bereich der Wohnraummobilisierung – neue Abgaben bzw Steuern zu erheben (zB **Freizeitwohnungs-, Nebenwohnsitz- und Leerstandsabgabe**).

- **Handwerkerbonus PLUS**

[noch nicht beschlossen]

Ähnlich dem bereits bestehenden Reparaturbonus ([www.reparaturbonus.at](http://www.reparaturbonus.at)) sieht die Regierung den **Handwerkerbonus PLUS** vor, wobei bis zu **20% an Handwerksleistungen pro Jahr und Person** gefördert werden. Förderbare Handwerksleistungen müssen im Zusammenhang mit Renovierungs-, Erhaltungs-, Modernisierungsmaßnahmen sowie Wohnraumschaffung von privatem Wohnraum stehen.

**Achtung:** Der Handwerkerbonus wird nur einmal pro Person und pro Jahr zur Verfügung stehen.

- **Wohnraum-Bau-Offensive** [noch nicht beschlossen]  
Der Bund plant den Ländern einen Zweckzuschuss in Höhe von einer Milliarde Euro zur Verfügung zu stellen. Dieser Zuschuss soll für leistbares Eigentum, leistbare Miete sowie für Sanierungen verwendet werden. Dabei sollen rund 10.000 neue Mietwohneinheiten sowie rund 10.000 leistbare Eigentumswohneinheiten geschaffen werden und rund 5.000 Wohneinheiten saniert werden. Der Zweckzuschuss wird für die Jahre 2024 bis 2026 im Verhältnis der Einwohnerzahl auf die Länder aufgeteilt und kann gemeinnützigen Wohnbauträgern sowie gewerblichen Bauträgern gewährt werden, wenn diese sich langfristig (50 Jahre) an günstige Mieten binden. Für Wohneinheiten, die mit Mitteln dieses Zweckzuschusses gefördert werden, wird die Spekulationsfrist von 15 Jahren auf 25 Jahre ausgedehnt.
- **Sonderprogramm Energieeffizienztopf des Umweltförderungsgesetzes** [noch nicht beschlossen]  
Für die Jahre 2024 und 2025 sollen jeweils € 120 Millionen für die thermisch-energetische Sanierung von Wohngebäuden für Vermieterinnen und Vermieter mit Miete nach dem Kostendeckungsprinzip zur Verfügung gestellt werden.