




 Bundeskanzleramt

 Bundesministerium
Arbeit und Wirtschaft

 Bundesministerium
Finanzen

 Bundesministerium
Kunst, Kultur,
öffentlicher Dienst und Sport

 Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie

 Bundesministerium
Soziales, Gesundheit, Pflege
und Konsumentenschutz

Geschäftszahlen:

BKA: 2024-0.015.355

BMAW: 2024-0.161.887

BMF: 2024-0.161.373

BMKÖS: 2024-0.161.807

BMK: 2024-0.161.185

BMSGPK: 2024-0.161.667

89/10

Zur Veröffentlichung bestimmt

Vortrag an den Ministerrat

Konjunkturpaket „Wohnraum und Bauoffensive“

Nach einem Rückgang im vergangenen Jahr rechnen Wirtschaftsforscherinnen und Wirtschaftsforscher im **laufenden Jahr** wieder mit einem **moderaten Anziehen der Konjunktur**. Getragen wird die erwartete wirtschaftliche Erholung von signifikanten Zuwächsen beim privaten Konsum. Bei den **Investitionen** und hier im **Speziellen in der Baubranche** wird hingegen von weiteren **Rückgängen** ausgegangen. Das **WIFO prognostiziert für das Jahr 2024 im Baubereich einen realen Rückgang der Bruttoinvestitionen von 4 %**. Die **gestiegenen Zinsen** belasten insbesondere den zinsreagiblen Wohnbau, welcher neben **erhöhten Material- und Lohnkosten** erheblich von den gestiegenen Finanzierungskosten gebremst wird. Die aktuelle Schwäche in der Bauindustrie stellt dabei ein **wesentliches Risiko für den bisher robusten Arbeitsmarkt** dar und gefährdet zudem mittel- und langfristig die **ausreichende Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum**. Die **Erhaltung der Ressourcen in der Bauwirtschaft** ist überdies von zentraler Bedeutung, um die durch den **Klimawandel entstehenden Herausforderungen im Gebäudesektor** bewältigen zu können.

Mit dem **Konjunkturpaket „Wohnraum und Bauoffensive“** sollen wichtige konjunkturelle Impulse gesetzt werden, leistbarer Wohnraum geschaffen und der Zugang zu Eigentum erleichtert werden. Gleichzeitig werden auch wichtige Sanierungsimpulse gesetzt, um bestehenden Wohnraum zu verbessern und zu ökologisieren. Insgesamt soll damit in den nächsten Jahren ein **finanzielles Entlastungsvolumen** von mehr als **2 Mrd. Euro** bewirkt werden. Mit dem Paket werden folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Unterstützung der **Baukonjunktur und Erhöhung der Sanierungsquote**,
- Mehr und **leistbaren Wohnraum** schaffen,
- Schaffung von **Eigentum** erleichtern,
- **Qualität** des vorhandenen Wohnraums verbessern.

Unterstützung der Baukonjunktur

Befristete erhöhte Absetzung für Abnutzung (AfA) für Wohngebäude

Als konjunkturfördernde Maßnahme wurde bereits mit dem Konjunkturstärkungsgesetz 2020 eine beschleunigte Abschreibungsmöglichkeit für Gebäude vorgesehen. Diese Abschreibungsmöglichkeit soll nun für Wohngebäude sowohl im Betriebs- als auch im Privatvermögen weiter verbessert werden. In den ersten drei Jahren nach Fertigstellung von Wohngebäuden kann der **3-fache Wert** des gesetzlich vorgesehenen **Abschreibungssatzes** zur Anwendung kommen. Das heißt, bei Vermietungen (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) kann ein **Abschreibungssatz von 4,5 %** für drei Jahre berücksichtigt werden.

Diese befristete Erhöhung der Absetzung für Abnutzung soll für **Neubauten mit Fertigstellung** zwischen 1.1.2024 und **31.12.2026** möglich sein. Die Anwendbarkeit des erhöhten Abschreibungssatzes ist zudem an das **Erreichen ökologischer Standards** („Klimaaktiv Bronze-Standard“) gekoppelt.

Verbesserte Abschreibungsmöglichkeit bei Sanierungsmaßnahmen

Herstellungsaufwand ist grundsätzlich auf die **Restnutzungsdauer des Gebäudes** im Wege der Absetzung für Abnutzung **abzusetzen**. In **gewissen Fällen** (zB bei Aufwendungen aufgrund von Denkmalschutz) kommt eine **beschleunigte Abschreibung** in Betracht. Die Regelung der **beschleunigten Abschreibung von Herstellungsaufwendungen** soll **erweitert** werden, damit auch **Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Fünfzehntelabsetzung beschleunigt** abgesetzt werden können, wenn eine Bundesförderung nach dem 3. Abschnitt des Umweltförderungsgesetzes ausbezahlt wird. Damit sollen insbesondere **ökologisch ausgerichtete „Nachverdichtungen“** steuerlich begünstigt behandelt werden. Die Kriterien dafür und die näheren Rahmenbedingungen sollen im Verordnungsweg festgelegt werden.

Die Neuregelung soll **erstmalig auf Aufwendungen anzuwenden sein, die im Kalenderjahr 2024** anfallen.

Die beiden Maßnahmen (befristete erhöhte Absetzung für Abnutzung für Wohngebäude und verbesserte Abschreibungsmöglichkeit bei Sanierungsmaßnahmen) führen zu einer Entlastungswirkung in den nächsten Jahren von mindestens über 400 Mio. Euro.

Ökzuschlag für Wohngebäude

Die Verbesserung der **Energieeffizienz von Gebäuden und die Umrüstung auf klimafreundliche Heizungssysteme** stellen wesentliche Bausteine für die **Erreichung der Klimaziele** dar. Mit dem „Öko-Sonderausgabenpauschale“ wurden bereits dahingehende steuerliche Anreize für den privaten Wohnbereich gesetzt. Mit einem neuen „Ökzuschlag“ sollen nun klimafreundliche **Sanierungsmaßnahmen bei vermieteten Wohngebäuden steuerlich attraktiviert werden**: Aufwendungen, die im privaten Bereich die Inanspruchnahme eines „Öko-Sonderausgabenpauschales“ ermöglichen (thermisch-energetische Sanierung und „Heizkesseltausch“), sollen bei vermieteten Wohnobjekten mit einem als Betriebsausgabe oder Werbungskosten **abzugsfähigen Zuschlag von 15 % für die Jahre 2024 und 2025** gefördert werden. **Begünstigte Maßnahmen** sind z.B. 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.

Die Maßnahme führt zu einer Entlastungswirkung von insgesamt rund 300 Mio. Euro.

Weitergehende steuerliche Anerkennung von Vermietungen - Verlängerung des „absehbaren Zeitraums“ im Rahmen der Liebhabereibeurteilung

Aufgrund überproportional gestiegener Grundstückspreise, Bau- und Planungskosten sowie Fremdfinanzierungskosten haben sich die wirtschaftlichen Verhältnisse für Vermieterinnen und Vermieter verändert. Die in der Liebhabereiverordnung **festgesetzten Zeiträume**, nach denen ein Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen ist, um vom Vorliegen von Einkünften auszugehen, erfassen die konjunkturellen Rahmenbedingungen nicht mehr angemessen. Das bedeutet, dass in einigen Fällen Vermietungen nicht als Einkunftsquelle anerkannt werden, weil in einem absehbaren Zeitraum (zB 20 Jahre bei der „kleinen Vermietung“) keine Gesamtüberschüsse erzielt werden. Durch die Kostensteigerungen wird eine Änderung des "absehbaren Zeitraums" erforderlich. So sollen diese „absehbaren Zeiträume“ sowohl bei der **entgeltlichen Gebäudeüberlassung** („große Vermietung“) als auch bei der **Vermietung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken** mit qualifizierten Nutzungsrechten („kleine Vermietung“) um jeweils **fünf Jahre verlängert** werden.

Unter Berücksichtigung der nunmehr bestehenden Herausforderungen sollen die verlängerten Zeiträume die **übliche Rentabilitätsdauer** des Mitteleinsatzes widerspiegeln. Die Maßnahme führt zu einer anfangs ansteigenden Entlastungswirkung von jährlich rund 5 Mio. Euro.

Mehr und leistbaren Wohnraum schaffen

Wohnraum-Bau-Offensive in Höhe von 1 Mrd Euro

Der Bund setzt mit einer Wohnraum-Bau-Offensive wichtige Impulse für leistbares Wohnen einerseits und konjunkturelle Belebung andererseits. Mit einem Zweckzuschuss in Höhe von **einer Milliarde Euro** (davon € 390 Mio. für leistbares Eigentum, 390 Mio. Euro für leistbare Miete und 220 Mio. Euro für Sanierungen) wird rasch leistbarer **zusätzlicher Wohnraum** geschaffen bzw. **zusätzlich ausgebaut**. Überdies werden **Sanierungen** vorangetrieben, die auch dem Wohle der Bewohnerinnen und Bewohner dienen, die künftig weniger Energiekosten tragen müssen. Damit sollen rund 10.000 neue leistbare Mietwohneinheiten und rund 10.000 zusätzliche leistbare Eigentumswohneinheiten (inkl. Mietwohnungen mit Kaufoption) entstehen. Zusätzlich werden rund 5.000 Wohneinheiten saniert.

Durch diese Wohnraum-Bau-Offensive sollen Bauinvestitionen in Höhe von über 5 Mrd. Euro ausgelöst werden.

Der Zweckzuschuss des Bundes an die Länder in Höhe von einer Milliarde Euro für Wohnbauförderung wird auf die Jahre 2024 bis 2026 im Verhältnis der Einwohnerzahl auf die Länder aufgeteilt. 50% der Mittel sind für Mietwohnungen, 50% für Eigentumswohnungen inkl. Mietwohnungen mit Kaufoption bestimmt. Gefördert werden sowohl der mehrgeschoßige als auch der verdichtete Wohnbau (jedoch nicht eingeschößige Reihenhäuser). Die Förderung kann von den Ländern sowohl Gemeinnützigen Wohnbauträgern als auch gewerblichen Bauträgern gewährt werden, wenn sich diese langfristig - für 50 Jahre - an günstige Mieten binden (= Kostendeckung bzw. Bundesländerrichtwert nach Ausfinanzierung). Für die mit dem Zweckzuschuss geförderten Objekte wird die laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) geltende Spekulationsfrist von 15 Jahren für Vermietungs- und Verkaufsspekulation auf 25 Jahre verlängert.

Durch Anträge der Länder und Abrechnungen der Zuschüsse unter Berücksichtigung von Vergleichsparametern aus der Vergangenheit wird gewährleistet, dass die zusätzlichen Bundesmittel von den Ländern auch tatsächlich für zusätzliche Wohnbauförderungen verwendet werden. Nicht ausgeschöpfte Mittel verbleiben beim Bund.

Mehr Möglichkeit für Bundesländer zur Wohnraummobilisierung

Die Länder sollen durch eine **Kompetenzänderung im Volkswohnungswesen** (Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG) befähigt werden, mehr Maßnahmen im Bereich der Wohnraummobilisierung umzusetzen, wie beispielsweise die Einhebung von Abgaben zur Wohnraummobilisierung (Freizeitwohnungs-, Nebenwohnsitz- und Leerstandsabgabe, etc.) Wie bei jeder Abgabe, muss der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt werden. Die Zuständigkeit zum WGG verbleibt jedenfalls in Bundeskompetenz.

Aufstockung Wohnschirm

Die Mittel für das Unterstützungsprogramm WOHNschirm werden im Jahr 2024 von EUR 65 Mio. um **weitere EUR 60 Mio.** aufgestockt, sodass 2024 insgesamt EUR 125 Mio. für Leistungen im Bereich Wohnen (Delogierungsprävention, Wohnungssicherung und Energieunterstützung) zur Verfügung stehen. Damit soll dem kontinuierlich hohen Unterstützungsbedarf infolge der anhaltenden Teuerungswelle bestmöglich Rechnung getragen werden.

Schaffung von Eigentum erleichtern

Abschaffung der Nebengebühren für das Eigenheim

Zur Erleichterung des Eigentumserwerbs werden, befristet für zwei Jahre, die **Nebengebühren** (Grundbucheintragungs- und Pfandrechteintragungsgebühr) abgeschafft. Dies gilt für die **Anschaffung eines Eigenheims** (mit Hauptwohnsitzbegründung) und für einen **Betrag bis zu 500.000 Euro** (Freibetrag). Wird der Betrag von 500.000 Euro überschritten, entfallen die Nebengebühren nur bis zu dieser Grenze. Ab einem Erwerb von 2 Mio. Euro entfällt die Begünstigung. Um die Begünstigung in Anspruch zu nehmen, muss ein bisheriger Wohnsitz für zumindest fünf Jahre aufgegeben werden und der Hauptwohnsitz an dem neuen Eigentum für mindestens fünf Jahre begründet werden..

Finanzielle Zinsunterstützung für niedrig verzinsten Förderdarlehen zur Wohnraumschaffung

Zusätzlich unterstützt der Bund die Länder mit einem Zweckzuschuss in Form einer Zinsstützung (bis 2028). Der Bund bezuschusst die Zinszahlungen der Bundesländer, welche sie im Rahmen ihrer üblichen Refinanzierung bei der ÖBFA leisten und reduziert damit die effektive Zinsbelastung der Länder auf 1,5% p.a.. Bei Bedarf können die Bundesländer ihr übliches Aufnahmevermögen bei der ÖBFA auf bis zu 500 Millionen € in den Jahren 2024 und 2025 erhöhen. Die Länder haben dadurch die Möglichkeit, niedrig verzinsten Darlehen mit einem Maximalzinssatz von 1,5 % und bis zu 200.000 Euro Kreditsumme für Wohnbauförderung an natürliche Personen zur Verfügung zu stellen.

Qualität des vorhandenen Wohnraums verbessern

Einführung eines Handwerkerbonus PLUS

Zur Unterstützung von Handwerksbetrieben bei der Erbringung von Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und Wohnraumschaffung für privaten Wohnraum im Inland setzt die Bundesregierung einen Handwerkerbonus auf. Hierdurch werden die tatsächlich erbrachten Arbeitsleistungen im Ausmaß von 20% bis zu einem Höchstsatz von 2.000 EUR gefördert. Die Förderperiode umfasst 2024 und 2025, wobei in dieser Zeit erbrachte Handwerkerleistungen im sachlichen, örtlichen und zeitlichen Anwendungsbereich der vom BMAW ausgearbeiteten Richtlinie gefördert werden. Antragsberechtigt sind Privatpersonen. Pro Person und Kalenderjahr kann der Bonus nur einmal geltend gemacht werden.

Sonderprogramm aus dem Energieeffizienztopf des Umweltförderungsgesetzes

Aus den Mitteln für Energieeffizienz des Umweltförderungsgesetzes werden für die Jahre 2024 und 2025 jeweils 120 Mio. Euro für die thermisch-energetische Sanierung von Wohngebäuden für Vermieterinnen und Vermieter mit Miete nach dem Kostendeckungsprinzip zur Verfügung gestellt. Dadurch sollen Mieterinnen und Mieter durch die Vorteile einer thermisch – energetischen Sanierung entlastet werden. Die Förderung setzt sich aus einer AGVO-konformen Förderung und einer zusätzlichen Förderung zusammen, sodass insgesamt eine Förderquote von bis zu 60% erreicht werden kann.

Wir stellen daher den

Antrag,

die Bundesregierung wolle die beschriebenen Maßnahmen zur Kenntnis nehmen und die weiteren Schritte zur Umsetzung dieser Maßnahmen einleiten.

28. Februar 2024

Karl Nehammer, MSc
Bundeskanzler

Univ.-Prof. Mag. Dr. Martin
Kocher
Bundesminister

Dr. Magnus Brunner, LL.M.
Bundesminister

Mag. Werner Kogler
Vizekanzler

Leonore Gewessler, BA
Bundesministerin

Johannes Rauch
Bundesminister