

## Energiebonus für energetische Gebäudesanierung



**AFB** Bildungs- und  
Energieforum

Pfarrhofstraße 60/a, I-39100 Bozen  
Tel.: 0471-254199, Fax: 0471-1880494  
info@af.bz - info@energieforum.bz  
www.af.bz - www.energieforum.bz

2019-01

Über 80% der Wohngebäude in Südtirol wurden vor mehr als 25 Jahren errichtet. Ein durchschnittlicher Altbau verschlingt im Schnitt etwa 20 Liter Heizöl pro Quadratmeter und Jahr.

Bedenkt man, dass ein Gebäude der Klimahausklasse C etwa 1/3 davon benötigt, so kann man bereits ahnen in welchem Ausmaß die jährlichen Heizkosten durch eine energetische Sanierung reduziert werden können.

### Bonus für die Gebäudesanierung

Wird ein bestehendes Wohngebäude energetisch saniert und in diesem Zuge von einer niedrigeren KlimaHaus-Klasse mindestens in die KlimaHaus-Klasse C eingestuft oder erreicht durch die Zertifizierung R eine Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes, so kann der so genannte Energiebonus in Anspruch genommen werden.

Durch den Energiebonus kann das bestehende Gebäude um 20% der bestehenden Baumasse mit einem Minimum von 200 m<sup>3</sup> erweitert werden. Im landwirtschaftlichen Grün darf der Bonus die 200 m<sup>3</sup> hingegen nicht überschreiten.

Der Energiebonus kann nur einmal im Rahmen einer einzigen energetischen Sanierung in Anspruch genommen werden. Wird nur ein Teil des Bonus in Anspruch genommen, so kann der Rest in einem zweiten Moment nicht mehr in Anspruch genommen werden.

Für Dachgeschosse besteht eine Sonderregelung: Dachgeschosse, die rechtmäßig bestehen, aber bisher nicht als Baumasse berechnet wurden, werden im Zuge der Nutzung des Energiebonus als bestehende Baumasse anerkannt, wenn sie durch Hinzufügen der Baumasse für Wohnzwecke wiedergewonnen werden. Die zulässige Baumasse darf dabei ausschließlich im Bereich des Dachgeschosses verwendet werden. Zudem darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1 Meter überschritten werden.

In Wohnbauzonen kann die zulässige Baumasse um bis zu 20% oder 200 m<sup>3</sup> erhöhte werden, sofern die Erweiterung für die Schaffung einer neuen Wohneinheit genutzt wird. Dabei ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe um bis zu 3 Meter auch ohne Abänderung des Durchführungsplanes gestattet. In diesem Fall ist zu gewährleisten, dass die Höhe der Außenwand nicht größer ist als der Abstand zum gegenüberliegenden Gebäude.

Über 3 Meter ist ein Durchführungsplan, bzw. die Abänderung des geltenden Durchführungsplanes vorgeschrieben.

Auch unter 3 Metern Erhöhung, kann die Gemeinde die Erstellung eines Durchführungsplanes bzw. die Änderung desselben verlangen.

Der Baumassenbonus für energetische Gebäudesanierungen ist zeitlich befristet bis zum 31. Dezember 2019.

### Voraussetzungen

- das gesamte Gebäude muss im Zuge der Renovierung von einer niedrigeren KlimaHaus-Klasse auf mindestens KlimaHaus C – Standard saniert werden oder durch die Zertifizierung R eine Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes erreichen;
- das Gebäude muss vor dem 12.01.2005 errichtet worden sein, bzw. vor diesem Datum über die Baukonzession verfügt haben;
- das Gebäude muss eine Baumasse über Erde von wenigstens 300 m<sup>3</sup> aufweisen;
- das Gebäude muss vorwiegend für Wohnzwecke genutzt werden (mind. 50%);
- bei der Erweiterung muss es sich um Baumasse für Wohnzwecke handeln;
- bei Gebäuden mit mehreren Eigentümern und Kondominien muss zusätzlich, aus einem eigenen

Beschluss, die Zustimmung sämtlicher Eigentümer hervorgehen.

Um den Energiebonus nutzen zu können, kann im Zuge der Gebäudeerweiterung die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1 Meter überschritten werden. In Wohnbauzonen, kann die zulässige Höhe um bis zu 3 Metern überschritten werden.

Im Zuge der Nutzung des Energiebonus neu geschaffene Wohneinheiten unterliegen der Pflicht der Konventionierung gemäß Artikel 79 des Landesraumordnungsgesetzes. Dies gilt auch dann, wenn die Wohneinheiten erst in einem zweiten Moment abgetrennt werden.

## Abbruch und Wiederaufbau

Werden mehr als 50% der bestehenden Baumasse abgebrochen kommt der Energiebonus für den Neubau zur Anwendung.

Das Ausmaß der Erweiterung ist in diesem Fall abhängig vom KlimaHaus-Standard und beträgt für ein Gebäude des KlimaHaus Standard A nature 10%. Der so genannte Energiebonus wird in Form von zusätzlich verbaubarer Kubatur im Ausmaß von 10% der zulässigen Baumasse gewährt.

## Baukonzession

In der Baukonzession muss die Inanspruchnahme des Energiebonus explizit erwähnt sein. Die betreffenden Baukonzessionen müssen von der Gemeinde in einem eigenen Verzeichnis registriert werden.

## Ausnahmen

Jede Gemeinde hat die Möglichkeit, Zonen auszuweisen, wo der Energiebonus nicht oder nur teilweise angewendet werden kann.

Für Gebäude unter Denkmalschutz bzw. Gebäude welche sich in der Nähe befinden und somit das Erscheinungsbild

beeinträchtigen könnten, ist ein positives Gutachten des Denkmalamtes erforderlich. Für Gebäude, welche hingegen unter Ensembleschutz stehen oder sich in Wiedergewinnungszonen befinden, hängt es von den individuellen Bestimmungen ab.

Der Energiebonus ist, im Wald, im alpinen Grünland und im Gewerbegebiet (Ausnahme bestehende Wohngebäude) nicht anwendbar.

## WICHTIG

In jedem Fall müssen die gesetzlich vorgeschriebenen Gebäudeabstände (Ministerialdekret 1444 von 1968) eingehalten werden.

## KlimaHausC – Zertifizierung R

Eine Voraussetzung, um in den Genuss des Energiebonus zu gelangen, ist die energetische Sanierung des Gebäudes zu einem KlimaHaus C (Außer bei Abbruch und Wiederaufbau). Dies bedeutet, dass das gesamte Gebäude rechnerisch jährlich maximal einen Verbrauch von 70 Kilowattstunden pro Quadratmeter bezogen auf das Klima von Bozen aufweisen darf. In der Praxis hat dies zur Folge, dass man bei einem älteren Gebäude, auf jeden Fall verschiedene Wärmedämmmaßnahmen ergreifen muss, sofern es nicht bereits energetisch saniert wurde. In den meisten Fällen ist eine Wärmedämmung der gesamten Außenwand unumgänglich.

Da jedes Gebäude individuell zu betrachten ist, kann erst durch die Erstellung einer Klimahausberechnung genau ermittelt werden, welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um den vorgegebenen Klimahausstandard zu erreichen.

Alternativ dazu gilt auch die Zertifizierung R und die damit zu erzielende Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als Zugangskriterium zur Nutzung des Energiebonus.

## Beiträge und Steuerbegünstigungen

Für die Sanierung des Gebäudes kann entweder ein Beitrag von Seiten des Landes (Amt für Energieeinsparung, Amt für Wohnbauförderung) bzw. ein Steuerabzug (bis zu 75%) in Anspruch genommen werden.

Wer den 50%igen Steuerabzug in Anspruch nimmt, kann zusätzlich um eine Vorfinanzierung des Steuerabzuges in Form eines zinslosen Darlehens von Seiten des Amtes für Wohnbauförderung ansuchen. Das zinslose Darlehen für das Jahr 2019 muss erst durch die Landesregierung genehmigt werden.

In Abhängigkeit von der Art und dem Umfang der Gebäudeerweiterung und des Beitrages muss jedoch von Fall zu Fall geklärt werden, ob die durchgeführten Arbeiten auch tatsächlich begünstigt werden, da in den Gesetzestexten die Erweiterung von Gebäuden prinzipiell von den Förderungen ausgeschlossen sind.

## Weitere Informationen

Weitere Informationen rund um das Thema Gebäudesanierung erhalten Sie im Zuge unserer Hausbauseminare (Termine, Kosten, Themenbereich siehe eigenes Infoblatt oder Webseite) und im Rahmen unserer Energieberatungssprechstunden in unseren Büroräumlichkeiten.

Aus organisatorischen Gründen ist für die Sprechstunden eine vorherige Anmeldung unter 0471-254199 (vormittags) erforderlich.

*Trotz sorgfältiger Recherche ohne Gewähr*