



## **Überblick über die steuerlichen Begünstigungen auf Baumaßnahmen im Jahr 2025**

- **Neue Deckelung der Steuerabsetzbeträge**
- **Begünstigte Sanierungen Wohngebäude**
- **Ankauf wiedergewonnener Wohnungen**
- **Bau und Kauf von Zubehörsgaragen**
  - **Photovoltaikanlagen**
- **Beseitigung architektonischer Barrieren**
  - **Möbelbonus**
  - **Energiesparmaßnahmen**
    - **Superbonus**
  - **Aussichten 2026**

**Stand 17. Oktober 2025**

Josef Vieider  
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
F.-Crispi-Straße Nr. 9  
39100 Bozen



## **I. Neue Deckelung der Absetzbeträge bei höherem steuerpflichtigem Einkommen:**

Für die **Ausgaben ab 1. Jänner 2025** gelten folgende Deckelungen für Steuerabsetzbeträge, und die entsprechenden Beschränkungen betreffen somit voll auch die Absetzbeträge für Baumaßnahmen auf Gebäuden:

- Bis zu einem steuerpflichtigen **Einkommen von 75.000 Euro** dürfen die Absetzbeträge voll genutzt werden.

- Wird diese Einkommensschwelle aber überschritten, dürfen jährlich nur mehr **Kosten** von maximal **14.000 Euro** geltend gemacht werden, und die anerkannten Kosten reduzieren sich auf bescheidene **8.000 Euro** bei Einkünften über **100.000 Euro**.

Es werden hier als Deckelung Fixbeträge vorgesehen, die mit einem Familienkoeffizienten zu multiplizieren sind. Im Einzelnen: Der verfügbare Plafond beträgt 14.000 Euro für Jahreseinkommen von mehr als 75.000 Euro und bis zu 100.000 Euro, und nur mehr 8.000 Euro für Einkommen von mehr als 100.000 Euro. Diese Schwellen stellen Höchstbeträge für Familien mit mehr als zwei Kindern dar. Sie müssen daher durch den Familienkoeffizienten wie folgt nach unten korrigiert werden:

- Koeffizient 0,5 für Familien ohne steuerlich zulasten lebende Kinder,
- Koeffizient 0,7 für Familien mit einem Kind,
- Koeffizient 0,85 für Familien mit zwei Kindern,
- Koeffizient 1 für Familien mit drei oder mehr Kindern, oder bei einem Kind mit Behinderung.

Mit dem Familienkoeffizienten wird die einkommensbezogene Deckelung der Sonderausgaben abgestuft. Die im Gesetz vorgesehene Tabelle startet etwas unrealistisch mit der Familie von drei oder mehr Kindern, für welche eine Obergrenze von 14.000 Euro (Einkommen von mehr als 75.000 Euro) bzw. von 8.000 Euro (Einkommen von mehr als 100.000 Euro) vorgesehen ist.

Die Tabelle ist realistischerweise umgekehrt zu betrachten:

Ein Steuerpflichtiger ohne Kinder kann nur Sonderausgaben von

- höchstens 7.000 Euro (Einkommen von mehr als 75.000 Euro) bzw. von



- 4.000 Euro (Einkommen von mehr als 100.000 Euro) für die Berechnung der Steuerabsetzbeträge berücksichtigen. Bei Kindern mit Behinderung kann auf jeden Fall der Koeffizient „1“ berechnet werden.

**Beispiel:** Bei einem Einkommen von 76.000 Euro und einem Kind reduzieren sich die anerkannten Kosten auf 9.800 Euro ( $=14.000 \cdot 0,7$ ), und darauf darf der Steuerabsetzbetrag mit den obgenannten Prozentsätzen (z. B. 50% bei Eingriffen auf Hauptwohnung) berechnet werden. Konkret dürfte bei Wiedergewinnungen auf die Hauptwohnung mit Kosten von mehr als 96.000 Euro also noch der volle jährliche Absetzbetrag von 4.800 Euro genutzt werden, und auf 200 Euro könnten weitere Steuerabsetzbeträge beansprucht werden.

Übrigens: Die aufgezeigte Deckelung gilt nur für natürliche Personen und nicht für Steuerabsetzbeträge, welche (z. B. bei energetischen Sanierungen und dem Abbau architektonischer Barrieren) Kapitalgesellschaften zustehen.

Die Deckelung betrifft die Ausgaben selbst, die nur mehr bis zu einem bestimmten Betrag berücksichtigt werden können, der von der Höhe des Einkommens und der Anzahl der zulasten lebenden Kinder abhängt.

Die Einnahmenagentur hat dazu mit Rundschreiben Nr. 6/E vom 29. Mai 2025 verschiedene Klarstellungen erteilt, sie hat etwa unter anderem die Wahlfreiheit zwischen den verschiedenen Sonderausgaben bestätigt. Aus den Klarstellungen ergibt sich auch, dass die Kürzung die Höhe der Sonderausgaben und nicht die Steuerabsetzbeträge betrifft.

Die Kürzung der Sonderausgaben hängt von zwei Parametern ab:

- Die Höhe des steuerpflichtigen Gesamteinkommens, das in drei Stufen gegliedert ist, und zwar bis 75.000 Euro, mehr als 75.000 Euro und bis zu 100.000 Euro, und mehr als 100.000 Euro;
- die Anzahl der zulasten lebenden Kinder, für die vier Stufen vorgesehen sind (vgl. die beistehende Tabelle). Der Ehepartner bzw. dessen Einkommen bleiben unberücksichtigt.

Zur Berechnung und Abgrenzung der beiden Parameter werden einige Klarstellungen erteilt. Mit Bezug auf das steuerpflichtige Einkommen wird festgehalten, dass das Einkommen aus der **Hauptwohnung** abzuziehen ist. Im Gesamteinkommen zu berücksichtigen ist jedoch das Einkommen aus den Mieten, die der Einheitssteuer unterworfen wurden. Dies gilt auch für die verschiedenen anderen Einkünfte, für welche Begünstigungen oder Abzüge vorgesehen sind.



Zu erwähnen sind diesbezüglich die Einkünfte, für welche die Eigenkapitalförderung ACE berechnet wurde, und die ersatzbesteuerten Trinkgelder. Die Unternehmen und Freiberufler, welche den Vorab-Vergleich anwenden, haben hier als Bezug für das Gesamteinkommen die tatsächlichen Einkünfte zu berücksichtigen, und nicht die abgefundenen Einkünfte.

Der zweite Parameter mit den Familienkoeffizienten betrifft **nur die zulasten lebenden Kinder**, einschließlich der unehelichen und der Adoptivkinder, die im Haushalt des Steuerpflichtigen leben. Als steuerlich zulasten lebend gelten bis zu einem Alter von 24 Jahren die Kinder mit einem Gesamteinkommen bis zu **4.000 Euro** und, falls älter, bis zu einem Gesamteinkommen von 2.840 Euro (Art. 12 EEST). Dies gilt auch für den Fall, dass nicht die entsprechenden Steuerabsetzbeträge angewandt werden, weil die Familiengelder gewährt werden. Kinder mit einem Alter von mehr als 30 Jahren dürfen nicht mehr berücksichtigt werden. Für die entsprechenden Voraussetzungen hat man auf das Einkommen der betreffenden Steuerperiode abzustellen, das also erst im Nachhinein festgestellt werden kann. Für das Vorliegen von Kindern zulasten genügt auch nur ein Tag im Laufe des Jahres.

### **Neben der neuen Deckelung ist auch jene für Einkommen von mehr als 120.000 Euro zu berücksichtigen**

Die Kürzung der absetzbaren Ausgaben betrifft beinahe alle Sonderausgaben, die im Einheits-text und in anderen Bestimmungen vorgesehen sind.

Zu erwähnen sind unter anderem

- die Ausgaben für den Abbau architektonischer Barrieren
- die Ausgaben für Wiedergewinnungsarbeiten
- die Ausgaben für energetische Sanierungen,
- für freigebige Zuwendungen (26 bis 35 Prozent) und
- die meisten anderen Ausgaben, für welche der Absetzbetrag in Höhe von 19 Prozent vorgesehen ist (Art. 15, Art. 16 und Art. 16/bis EEST).

Von der Kürzung ausgenommen sind hauptsächlich die medizinischen Ausgaben (Facharztleistungen, chirurgische Leistungen, Brillen, Medikamente, u. a.). Eine weitere Ausnahme betrifft die Investitionen in innovative Start-up-Unternehmen.

Aus zeitlicher Sicht gilt Folgendes: Die Kürzung gilt für die Ausgaben, die ab 1. Jänner 2025 getätigt werden. Für die Ausgaben, die in jährlichen Teilbeträgen zu beanspruchen sind (z. B. Aufteilung auf fünf oder zehn Jahre), ist dabei nur der anteilige, jährliche Betrag zu berücksichtigen. Die Kürzung gilt, wie erwähnt, erst für die ab 2025 getätigten Ausgaben. Dies gilt



insbesondere für die in den letzten Jahren durchgeführten Wiedergewinnungsarbeiten, für welche in den kommenden Jahren noch die ausständigen, jährlichen Teilbeträge abgezogen werden und die folglich von der Einschränkung ausgeschlossen sind. Dies betrifft auch die Passivzinsen für Hypothekendarlehen, die bis 31. Dezember 2024 abgeschlossen worden sind.

Zusätzlich zur neuen Deckelung laut dem Haushaltsgesetz 2025 hat man auch die bereits bestehende Einschränkung für Einkommen von mehr als 120.000 Euro und die Kürzung für Einkommen von mehr als 240.000 Euro zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich der beiden Einschränkungen ist allerdings nicht deckungsgleich (Art. 15 (3-bis u. ff.) EEST). So sind die Wiedergewinnungsarbeiten von dieser zweiten Einschränkung ausgeschlossen. Hier betrifft die Einschränkung die Absetzbeträge, nicht hingegen den Betrag der Sonderausgaben. Für Einkommen von mehr als 240.000 Euro sind keine Absetzbeträge mehr zulässig.

### **Man kann die Ausgaben mit dem höheren Absetzbetrag wählen**

Für die Berechnung ist aus praktischer Sicht wie folgt vorzugehen: Der Betrag der jährlich zulässigen Sonderausgaben, nach Anwendung des Familienkoeffizienten, entspricht einem Plafond oder Topf, in welchem die anteiligen, jährlichen Ausgaben eingestellt werden. Bei Ausgaben, die auf verschiedene Jahre aufzuteilen sind, ist – wie erwähnt – nur der jährliche Teilbetrag zu berücksichtigen. Nach dieser ersten Kürzung hat man, bei Einkommen von mehr als 120.000 Euro bzw. von mehr als 240.000 Euro, die vorgenannte zweite Einschränkung zu berechnen, sofern für die betreffenden Sonderausgaben die zusätzliche Einschränkung vorgesehen ist.

Wichtig: Der Steuerpflichtige kann frei wählen, für welche Ausgaben er den Steuerabsetzbetrag ansetzen will. Er wird dabei offensichtlich jene berücksichtigen, für welche der höchste Steuerabsetzbetrag vorgesehen ist, wobei auch die erwähnte, zweite Einschränkung zu berücksichtigen ist.

**Und noch zur Wiederholung: Die Einschränkungen hinsichtlich Einkommen gelten nicht rückwirkend für Ausgaben bis zum 31.12.2024.**



## **II. BEGÜNSTIGUNGEN FÜR SANIERUNGEN VON WOHNGEBÄUDEN (50% - 36%)**

Zur Erinnerung: Diese Begünstigung steht i. W. nur für Wohnungen und Zubehörseinheiten zu und darf nur für Zwecke der **IRPEF** beansprucht werden. Die Absetzbeträge sind zu gleichen Teilen über 10 Jahre absetzbar.

**Steuerabsetzbetrag  
für Wiedergewinnun-  
gen auf Wohngebäu-  
den (Haushaltsg.  
2025, Art. 1 Abs. 54-  
55)**

Der **Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten auf Wohngebäuden für Ausgaben bis zu 96.000 Euro** im Sinne von Art. 16-bis EEST bleibt - entgegen früheren Mitteilungen der Regierung - weiterhin aufrecht, allerdings ist er Absetzbetrag für 2025 wie folgt geändert:

- **50%** für vom Eigentümer oder Inhaber eines Realrechtes getragene Kosten für Wiedergewinnungsarbeiten auf **seiner Hauptwohnung** und
- **36%** für Arbeiten in **anderen Fällen**.

Der maximale Steuerabsetzbetrag, der jeweils zu gleichen Teilen auf 10 Jahre aufzuteilen ist, variiert also zwischen **48.000 Euro und 34.560 Euro**.

Hinweis: Als Hauptwohnung gilt jene, in welcher der Eigentümer oder Inhaber eines realen Nutzungsrechts ihren meldeamtlichen Wohnsitz unterhalten. Die Angehörigen, die Mieter und nackten Eigentümer sind somit vom erhöhten Absetzbetrag von 50% ausgeschlossen.

Für die Jahre 2026 und 2027 sollen die vorgenannten Absetzbeträge von 50% auf 36% und von 36% auf 30% reduziert werden, bei Beibehaltung der Obergrenze für die anerkannten Ausgaben von 96.000 Euro.

Diese Regelung soll bis 2033 aufrecht bleiben, und erst ab 2034 will man auf den ursprünglichen Absetzbetrag (36% auf 48.000 Euro) zurückkehren.

Voraussetzungen für den Anspruch auf 50% im Jahr 2025:

- Bei Baubeginn oder zum Zeitpunkt der Zahlung muss der Bauherr ein Eigentums- oder anderes Realrecht am Gebäude (nacktes Eigentum oder Oberflächenrecht, Fruchtgenuss oder Nutzungsrecht). Im Umkehrschluss ist der Mieter nicht zugelassen. Auch für zusammenlebende Familienangehörige gibt es den erhöhten Absetzbetrag nicht mehr).
- Die Wohnung muss als Hauptwohnung zweckbestimmt sein. Diese Voraussetzung muss bei Bauende gegeben sein.



Mit Bezug auf das Eigentumsrecht gilt, dass es sich auch um nacktes Eigentum, Oberflächenrecht oder um ein anderes Realrecht handeln kann (Fruchtgenuss, Wohnrecht oder reales Nutzungsrecht), das als solches im Grundbuch eingetragen ist. **Die Eigentums-Voraussetzung muss bei Beginn der Wiedergewinnungs- bzw. der energetischen Bauarbeiten bestehen** oder zum vorherigen Zeitpunkt, an welchem die Ausgaben getätigt werden (z. B. bei Anzahlungen).

Der erhöhte Absetzbetrag ist daher ausgeschlossen für die Ausgaben, die von Familienangehörigen getätigt werden, die ihren Wohnsitz in der Wohnung des Eigentümers unterhalten. Für diese gilt nur der normale Absetzbetrag von 36%. Gleiches gilt für Wohnungen, die aufgrund eines Mietvertrages oder eines Leihvertrages gehalten werden: Es steht nur der verminderte, normale Absetzbetrag zu.

Die zusätzliche Voraussetzung für die Anwendung des erhöhten Prozentsatzes besteht darin, dass die Wohnung vom Eigentümer oder den Angehörigen als Hauptwohnung bestimmt wird. Diese Voraussetzung muss spätestens bei **Beendigung der Arbeiten** erfüllt werden.

Als **Hauptwohnung** gilt jene, in welcher der Eigentümer **oder** die Familienangehörigen ihren ständigen Aufenthalt haben. Es kann sich darin auch nur ein Familienangehöriger aufhalten. Hat der Eigentümer zwei Wohnungen (eine Wohnung als Hauptwohnung des Steuerpflichtigen, die andere Wohnung als Hauptwohnung des Angehörigen), kann jedenfalls nur die Wohnung des Eigentümers für Zwecke des erhöhten Absetzbetrages als Hauptwohnung betrachtet werden. Für die andere Wohnung gilt dann nur der normale Absetzbetrag.

Der erhöhte Absetzbetrag gilt auch für Ausgaben bzw. Arbeiten, die auf den **Zubehöreinheiten zur Hauptwohnung** durchgeführt werden. Die erwähnte Voraussetzung der Zweckbestimmung als Hauptwohnung muss nur im Jahr bestehen, in welchem die Ausgaben getätigt werden. Die erhöhten Steuerabsetzbeträge können auch in den Folgejahren beansprucht werden, auch wenn der Steuerpflichtige in der Zwischenzeit eine andere Hauptwoh-



**Comploj Vieider Lorenzon  
Lechner Zanellato**

**PDC Partner**  
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
Dottori Commercialisti

nung verwendet. Es reicht auch, wenn die Voraussetzung bei Abschluss der Arbeiten vorliegt.



### III. Steuerbegünstigungen für den Kauf wiedergewonnener Gebäude von Bauunternehmen

#### Steuerabsetzbetrag Kauf wiedergewonnener Wohnungen

Aufrecht bleibt auch der Steuerabsetzbetrag für den Ankauf von Wohnungen in von Bauunternehmen vollständig wiedergewonnenen Gebäuden, bei Verkauf innerhalb von 18 Monaten nach Bauende. Bis Ende 2024 konnte hier ein Steuerabsetzbetrag von 50% auf 25% des Kaufpreises beansprucht werden, wobei der Steuerabsetzbetrag nicht mehr als 48.000 Euro je Wohnung betragen durfte. Die Absetzbeträge sind zu gleichen Teilen über 10 Jahre absetzbar.

Nach heutiger Rechtslage gilt:

Für den Erwerb der Hauptwohnung steht ein Steuerabsetzbetrag **von 50% auf 25% des Kaufpreises** zu, wobei die anerkannten Kosten maximal 96.000 Euro betragen dürfen. Ab 2026 soll der Absetzbetrag auf 36% reduziert werden.

Für den Erwerb einer Wohnung, die nicht als Hauptwohnung zweckbestimmt ist, steht ein Steuerabsetzbetrag von **36% auf 25% des Kaufpreises** zu, wobei die anerkannten Kosten maximal 96.000 Euro betragen dürfen. Ab 2026 soll der Absetzbetrag auf 30% reduziert werden.

Wichtig: Damit der erhöhte Steuerabsetzbetrag von 50% zusteht, muss die erworbene Wohnung innerhalb des Termins für die Abgabe der Steuererklärung des Jahres, für welches der Absetzbetrag zum ersten Mal beansprucht wird, als Hauptwohnung zweckbestimmt werden.

**Beispiel: Ankauf oder Anzahlung 2025; Zweckbestimmung als Hauptwohnung innerhalb 31. Oktober 2026.**

Wichtig: Eine Änderung der Zweckbestimmung in den Folgejahren führt nicht zur Reduzierung des Absetzbetrages von 50% auf 36%.

#### Welche Arbeiten?

Voraussetzung ist, dass der Verkäufer Sanierungsarbeiten (Art. 3 DPR 380/2001 **Buchst. c**) oder bauliche Umgestaltungen (Art. 3 DPR 380/2001 **Buchst. d**) auf dem gesamten Gebäude (!) durchgeführt hat. Sinnvoll sind einschlägige Erklärungen im Kaufvertrag über die Durchführung der Wiedergewinnungsarbeiten.



Außerordentliche Instandhaltungen berechtigen also nicht zum Absetzbetrag, und hier ist auf die neue Abgrenzung dieser Wiedergewinnungsarbeiten zu achten.

Kein Absetzbetrag steht zu, wenn in einem Gebäude nur eine oder einige Wohnungen und nicht das **gesamte Gebäude** wiedergewonnen wurden!

Soweit der Kaufvertrag nicht die einschlägigen Erklärungen enthält, ist vom verkaufenden Bauunternehmen oder der Wohnbaugenossenschaft eine einschlägige Erklärung über die durchgeführten Arbeiten zu verlangen.

**Neu: Soweit im Zuge des Umbaus vom Bauunternehmen auch Erweiterungen durchgeführt worden sind, muss eine Erklärung über die Erweiterung und die Aufteilung des Preises nach objektiven Kriterien (u. E. nach anteiligem Bauvolumen) ausgehändigt werden (Antwort AdE Nr. 150/2019).**

**Frist für Verkauf:**

Damit der Absetzbetrag genutzt werden kann, muss die Wohnung innerhalb von **18 Monaten** ab Bauende übertragen werden.

Bei Anzahlungen im Jahr 2025 und Kauf im Jahr 2026 kann der Steuerpflichtige selbst wählen, ob er für die Anzahlungen bereits den Absetzbetrag geltend machen will oder das Jahr des notariellen Erwerbs abwarten will.



#### IV. Steuerbegünstigungen für den Bau oder Kauf von Zubehörsgaragen

**Steuerabsetzbetrag  
Kauf oder Bau von  
Zubehörsgaragen**

Ebenfalls aufrecht bleibt der Steuerabsetzbetrag für den Ankauf oder den Bau von Zubehörsgaragen mit einer Kostenobergrenze von 96.000 Euro.

Der Absetzbetrag liegt bei 50% bei der Hauptwohnung; andernfalls beträgt er 36%.

Die Obergrenze von 96.000 Euro ist unverändert geblieben.

Anerkannt werden bei Bau in Eigenregie alle anfallenden Baukosten (ausgenommen Grund) und beim Ankauf die vom verkaufenden Bauunternehmen getragenen Baukosten (ebenfalls ohne Baugrund), die eigens bestätigt werden müssen.

Zuletzt bestanden Zweifel, ob beim Ankauf von wiedergewonnenen Wohnungen und neu errichteten Zubehörsgaragen der Absetzbetrag getrennt zustehen würde. Diese Zweifel hat die Agentur in einem Leitfaden, der in diesen Tagen erschienen ist, ausgeräumt. Wichtig ist die klare Zweckbestimmung der Garage als Zubehör zu einer Wohnung im Vertrag!

Um Anrecht auf den erhöhten Absetzbetrag von 50% zu haben, muss die Wohnung, dessen Zubehör die Garage darstellt, **innerhalb der Frist für die Abgabe der Steuererklärung des Jahres, für welches zum ersten Mal der Absetzbetrag beansprucht wird, als Hauptwohnung** zweckbestimmt werden.

Bei Vorverträgen wird der Absetzbetrag auf Anzahlungen zugelassen, und zwar unter der Voraussetzung, dass im Vorvertrag die Zweckbestimmung als Zubehör enthalten ist und dass der Vorvertrag spätestens innerhalb des Termins für die Abgabe der Steuererklärung für das Jahr, für welches der Absetzbetrag geltend gemacht werden soll, ordnungsmäßig registriert ist.



## V – Photovoltaikanlagen

Die Ausgaben für den Ankauf und den Einbau von Photovoltaikanlagen zur Produktion elektrischer Energie auf Wohngebäuden berechtigen ebenfalls zum Steuerabsetzbetrag von 50% bei der Hauptwohnung und von 36% bei anderen Wohnungseinheiten. Die Agentur der Einnahmen hat bestätigt, dass die Photovoltaikanlagen zu den Energiesparmaßnahmen zählen, wie sie in Art. 16-bis DPR 917/1986 vorgesehen sind. Nachstehend die Details:

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Voraussetzungen</b>                         | Unmittelbare Voraussetzung für die Inanspruchnahme des Steuerabsetzbetrages ist, dass die Photovoltaikanlage auf einem <b><u>Wohngebäude</u></b> installiert wird und dass die erzeugte Energie grundsätzlich dem <b><u>Energiebedarf der Wohnungen</u></b> dient (z. B.: Hausgebrauch, Beleuchtung, Elektrogeräte u. a.). Daraus folgt: Die Energieerzeugung darf nicht ausschließlich für den Verkauf bestimmt sein, und der Energieverkauf darf keine gewerbliche Tätigkeit darstellen; dies betrifft auch Anlagen unter 20 kW, wenn sie nicht vorwiegend dem Strombedarf des Wohnhauses dienen. Für Anlagen mit einer Leistungsfähigkeit von mehr als 20 kW steht der Steuerabsetzbetrag nicht zu, weil dort nach den allgemeinen Regeln eine gewerbliche Tätigkeit unterstellt wird. Bei Kondominien                           |
| <b>Keine Kumulierbarkeit mit Fördertarifen</b> | Der Steuerabsetzbetrag ist <u>nicht mit dem Fördertarif</u> („tariffe incentivanti“) kumulierbar; eine Förderung schließt also die andere aus. Möglich ist dagegen der sogenannte Austausch vor Ort (Konkret sind „scambio sul posto“ und „ritiro dedicato“ zulässig!). Der Austausch vor Ort besteht im Wesentlichen darin, dass die gesamte Stromproduktion der Energiebehörde GSE überlassen wird, welche dann für die vom eigenen Stromlieferanten bezogene Energie die entsprechenden Kosten bis zur Höhe des abgelieferten Stroms ersetzt. Die Regelung „scambio sul posto“ ist mit 29.05.2025 ausgelaufen.                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Formelle Anforderungen</b>                  | Geklärt wird schließlich, dass für die Inanspruchnahme des Steuerabsetzbetrages keine besonderen Unterlagen erforderlich sind; die Finanzverwaltung erkennt an, dass der Einbau von Photovoltaikanlagen an sich zu einer Energieeinsparung führt, so dass keine weiteren Belege zum Nachweis der tatsächlichen Einsparung verlangt werden. Es reicht daher die Dokumentation über den Ankauf und die Installation der Anlagen.<br>Aber Vorsicht: Die Zahlungen müssen nach den allgemeinen Grundsätzen mittels Banküberweisung durchgeführt werden, wobei eigens auf den Steuerabsetzbetrag von Art. 16-bis zu verweisen ist, und es sind auch die Steuernummer des Auftraggebers und die MwSt-Nummer des Unternehmers auf dem Überweisungsbeleg anzugeben. Und es kommt auch der Steuerrückbehalt bei den Zahlungen zur Anwendung. |
| <b>Enea</b>                                    | Innerhalb von 90 Tagen ab Bauende muss die Mitteilung an die ENEA vorgenommen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



## VI. - Absetzbetrag für Beseitigung architektonischer Barrieren

### Abbau architektonische Barrieren

Der Steuerbonus für den Abbau architektonischer Barrieren, der einen Absetzbetrag von **75%** vorsieht, hatte in den Vorjahren aus sachlicher Sicht einen sehr weiten Geltungsbereich. Mit dem Haushaltsgesetz 2022 sind der Steuerabsetzbetrag erhöht und die zeitliche Geltung bis zum **31. Dezember 2025** erweitert worden. Der Absetzbetrag ist bekanntlich auf fünf gleiche Jahresraten aufzuteilen. Die begünstigten Maßnahmen, für welche bestimmte Obergrenzen vorgesehen sind, haben bestimmte behindertengerechte sachliche Voraussetzungen zu erfüllen (DM 14.6.1989). In der Praxis konnten früher aber auch der Austausch von Fenstern, sanitären Anlagen und Investitionen in die Hausautomation oder Domotik berücksichtigt werden.

Mit G.V. 212/2023 wurden ab **30. Dezember 2023** die begünstigten Baumaßnahmen auf folgende Bereiche beschränkt: **Treppen, Rampen, Aufzüge, Treppenlifte, Plattformhebebühnen und Ähnliches.**

Positiv zu vermerken ist folgende Übergangsregelung: Für Arbeiten mit Beantragung der Baugenehmigung vor dem **30. Dezember 2023** bleiben die früheren Bestimmungen aufrecht. Für Arbeiten, welche keine Baugenehmigung erfordern, ist für die Inanspruchnahme der Übergangsregelung notwendig, dass die Arbeiten zum genannten Stichtag bereits begonnen haben oder dass zu diesem Datum bereits verbindliche Verträge abgeschlossen worden sind.

In Ergänzung zu Art. 119-ter GV Nr. 34/2020 wird zudem verlangt, dass auch für architektonische Barrieren ein **eigener Bestätigungsvermerk** (Stichwort „asseverazione“) vorgesehen wird, und es wird zudem verlangt, dass auch alle Kosten, die zu den Steuerabsetzbeträgen für den Abbau architektonischer Barrieren zugelassen sind, mit den einschlägigen Überweisungsvorschriften (Stichwort „bonifico parlante“) beglichen werden; nicht geklärt ist, ob diese letzte Vorschrift auch Unternehmen betrifft. In Anlehnung an die Bestimmungen im Bereich der energetischen Sanierungen gehen wir eher davon aus, dass dies nicht der Fall sein sollte.

Seit 2024 sind übrigens auch diese Steuerabsetzbeträge auf **10 Jahre** aufzuteilen.

Für Arbeiten zum Abbau architektonischer Barrieren im Jahr 2025 sind im vorliegenden Haushaltsgesetz keine spezifischen Änderungen vorgenom-



men worden.

Es gelten folgende **Obergrenzen** für die anerkannten Kosten:

- 50.000 Euro für Einfamilienhäuser,
- 40.000 Euro je Baueinheit für Gebäude mit 2 – 8 Baueinheiten und
- 30.000 Euro je Baueinheit für Gebäude mit mehr als 8 Baueinheiten.

Hinweis zur Berechnung der Obergrenze:

Für ein Gebäude mit 10 Wohnungen werden Kosten in Höhe von maximal 380.000 Euro zuerkannt, nämlich 8x40.000 und 2x30.000.

Diese Obergrenze gilt auch für Arbeiten auf Gemeinschaftsanteilen, aber für alle Wohnungen gemeinsam, und wird laut Tausendsteltabelle aufgeteilt.

Im Sinne einer Stellungnahme der Agenturen der Lombardei und der Antwort der Agentur der Einnahmen Nr. 461/2022 können die obgenannten Obergrenzen getrennt für Baueingriffe auf einzelnen Einheiten und auf Gemeinschaftsanteilen in Kondominien berechnet werden und sind kumulierbar.

**Neubau und Abbruch und Wiederaufbau sind für den Abbau architektonischer Barrieren nicht begünstigt! Dies gilt ausdrücklich auch dann, wenn der Abbruch und Wiederaufbau nach den neuen Richtlinien als bauliche Umgestaltung klassifiziert wird.**



## **VII. BEGÜNSTIGUNGEN FÜR MÖBEL UND ELEKTROGERÄTE 50%**

### **Absetzbeträge für Möbel u. Elektro- Geräte**

Der Steuerbonus von 50% für den **Ankauf von Möbeln und energiesparenden Elektrogeräten** bei Durchführung von Wiedergewinnungsarbeiten wurde bis zum **31.12.2025** verlängert; es gelten folgende Obergrenzen für die getragenen Kosten:

- 2022 Obergrenze von 10.000 Euro
- 2023 Obergrenze von 8.000 Euro,
- 2024 Obergrenze von 5.000 Euro und
- **2025 Obergrenze unverändert von 5.000 Euro.**

Für den Ankauf von Elektrogeräten auch die ENEA-Meldung notwendig. Die Unterlassung oder Verspätung führen aber nicht zur Aberkennung der Gutschrift.

Zudem gilt, dass den Absetzbetrag 2025 nur beanspruchen darf, wer auf der jeweiligen Baueinheit (Wohnung) nach dem **1. Jänner 2024** Wiedergewinnungsarbeiten begonnen hat; nicht notwendig ist, dass diese Arbeiten auch bereits bezahlt worden sind (Antwort AdE Nr. 62/2019).

Der Absetzbetrag steht zudem auch für die Einrichtung angekaufter durch Bauunternehmen wiedergewonnener Wohnungen zu, soweit der Ankauf nach dem **1. Jänner 2024** erfolgt ist. Der Absetzbetrag muss nach wie vor auf 10 Jahre aufgeteilt werden.

Zur Erinnerung: Die Zahlung kann hier auch mittels normaler Überweisung oder Kreditkarte durchgeführt werden. Die Vorschriften über den „bonifico parlante“ kommen hier nicht zur Anwendung.

### **Neuer Elektrobonus (G. 207/2025, Art. 1 Abs. 107-111)**

Für in Europa hergestellt hochwertige Elektrogeräte (Klasse B oder höher) wird ein neuer Bonus im Ausmaß von 30% des Kaufpreises eingeführt, wobei der Beitrag allerdings 100 Euro (200 Euro bei Steuerpflichtigen mit einem ISEE-Einkommen unter 25.000 Euro) nicht übersteigen darf. Die Erleichterung steht für ein Gerät je Familie zu. Genaue Voraussetzungen und Art der Zuerkennung der Förderung müssen über eine eigene Durchführungsbestimmung geklärt werden. Es dürfte sich um eine Verschrottungsprämie handeln, die mit entsprechendem Nachweis vom Händler gewährt wird. Für die Maßnahme sind auf Staatsebene bescheidene 50 Mio. Euro im Haushalt vorgesehen worden, und die Förderung erlischt bei Versiegen genannter Mittel.



## VIII. - Steuerbegünstigungen für Energiesparmaßnahmen

### Steuerbonus für energetische Sanie- rungen

Seit 1. Jänner 2025 gilt für die Steuerabsetzbeträge auf Ausgaben für die energetische Sanierung im Sinne von G. 296/2006 die allgemeine Regelung wie für Wiedergewinnungsarbeiten auf Wohngebäuden:

- **50%** für die vom Eigentümer oder Inhaber eines Realrechtes getragenen Kosten für seine Hauptwohnung und
- **36%** in allen anderen Fällen.

Im Unterschied zu den Vorjahren variieren die Prozentsätze also nicht mehr in Abhängigkeit von der Art des Baueingriffs.

Für die Jahre 2026 und 2027 soll der Absetzbetrag für die Hauptwohnung von 50% auf 36% und jener für andere Baueinheiten von derzeit 36% auf 30% reduziert werden.

Die Begünstigungen für energetische Sanierungen stehen auch für gewerbliche Liegenschaften zu und können auch weiterhin von Unternehmen, unabhängig von ihrer Rechtsform, beansprucht werden, natürlich nur mehr im verminderten **Ausmaß von 36%**.

Der Steuerabsetzbetrag ist grundsätzlich über 10 Jahre in gleichen Raten verrechenbar.

Keine Begünstigung gibt es ab 2025 für Heizkessel, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden: Im Rundschreiben Nr. 8/E vom Juni 2025 wird der Ausschluss von den Steuerabsetzbeträgen von Heizkesseln behandelt, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Der Ausschluss erfolgt aufgrund einer einschlägigen EU-Richtlinie (RL Nr. 2024/1275 und Mitteilung Nr. 2024/6206) über die Energiewende. Mit Bezug auf die erwähnte Mitteilung der EU-Kommission werden die technischen Eigenschaften dieser Heizanlagen erläutert.

Ausgeschlossen sind jedenfalls die Brennwertkessel, die ausschließlich mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Von der Einschränkung ausgenommen sind Mikrogeneratoren (Mikro-Kraft-Wärme-Koppelung), Wärmepumpen und hybride Systeme, wie z. B. Wärmepumpen in Kombination



mit einem Brennwertkessel.

Der Ausschluss von den Steuerabsetzbeträgen betrifft die Ausgaben für Maßnahmen, die in den Jahren 2025–2027 getätigt werden. Zulässig sind hingegen die bis 31. Dezember 2024 durchgeführten Ausgaben, auch wenn die Maßnahmen erst 2025 abgeschlossen worden sind.

**Höchstbeträge der anerkannten Kosten – Ecobonus 2025 (pro Baueinheit):**

| Art der Baumaßnahme (Art. 14 GV 63/2013)                                          | Maximaler Steuerabzugsbetrag | Maximale Ausgaben 2025 – bei Hauptwohnung (50 %) | Maximale Ausgaben 2025 – bei sonst. Baueinheiten (36%) |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Umfassende energ. Sanierung (Abs. 344)                                            | <u>100.000 €</u>             | <u>200.000 €</u>                                 | <u>≈ 277.778 €</u>                                     |
| Gebäudehülle/Fenster (Außenwände, Dächer, Böden, Fenster inkl. Rahmen – Abs. 345) | <u>60.000 €</u>              | <u>120.000 €</u>                                 | <u>≈ 166.667 €</u>                                     |
| Solarthermische Anlagen (Warmwasser – Abs. 346)                                   | <u>60.000 €</u>              | <u>120.000 €</u>                                 | <u>≈ 166.667 €</u>                                     |
| Austausch der Heizungsanlage (Abs. 347)*                                          | <u>30.000 €</u>              | <u>60.000 €</u>                                  | <u>≈ 83.333 €</u>                                      |
| Building Automation                                                               | <u>15.000 €</u>              | <u>30.000 €</u>                                  | <u>41.666,67 €</u>                                     |

\* Ab 1. Januar 2025 sind Heizkessel, die ausschließlich mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, nicht mehr förderfähig. Förderfähig bleiben Wärmepumpen, Hybridanlagen, Biomasseanlagen und Mikrokraft-Wärme-Kopplungssysteme.

Für Arbeiten auf Gemeinschaftsanteilen galten hingegen bis Ende 2024 die erhöhten Absetzbeträge von 75% bzw. 70%. Dieser erhöhte Absetzbetrag ist nicht verlängert worden.



## **IX. - Superbonus**

**Verlängerung Superbonus (GV 34/2020)**

Der Superbonus im ursprünglichen Ausmaß von 110% ist eigentlich bereits mit 31. Dezember 2023 ausgelaufen. Trotzdem kann er in bestimmten Fällen aber auch noch 2024 und 2025 in einem verminderten Ausmaß von zunächst 70% (2024) und dann 65% (2025) beansprucht werden. Anrecht auf den verlängerten Superbonus für 2025 haben Kondominien, natürliche Personen, welche Eigentümer oder Miteigentümer von Wohngebäuden mit **2 – 4 Wohneinheiten** sind, Onlus-Vereine, Volontariatsvereine und soziale Vereine. **Ausgeschlossen sind 2024 und 2025 hingegen Eigentümer von Einfamilienhäusern.** Auch das Wohnbauinstitut und Wohnbaugenossenschaften mit ungeteiltem Eigentum haben noch Anrecht auf den verlängerten Superbonus, sofern sie Inhaber von Wohnungen in Kondominien sind.

Das Haushaltsgesetz sieht für 2025 allerdings zusätzliche Einschnitte vor:

- Der Absetzbetrag im Ausmaß von 65% steht 2025 nur mehr zu, wenn die Arbeiten vor dem **15. Oktober 2024** begonnen worden sind, bzw. wenn zum genannten Stichtag bei Kondominien ein Beschluss der Kondominiumsversammlung vorliegt und wenn – im Falle von Abbruch und Wiederaufbau – die Baugenehmigung zum genannten Stichtag beantragt worden ist.

Das Haushaltsgesetz sieht zudem vor, dass auch für Ausgaben des Jahres 2023 eine Aufteilung des Steuerabsetzbetrages auf 10 Jahre beantragt werden kann; diese Maßnahme wurde notwendig, weil viele Steuerpflichtige den vollen Absetzbetrag in „nur“ vier Jahren nicht nutzen konnten. Es muss in diesem Fall eine Ergänzungsmeldung zur Steuererklärung innerhalb Oktober 2025 abgegeben werden.

**Für Ausgaben ab 2024 gilt bekanntlich auch für den Superbonus die Aufteilung auf 10 Jahresraten.**



## **X. - Vorschau Haushaltsgesetz 2026**

Wiedergewinnungsarbeiten – Mit Ende 2025 laufen die meisten Steuerabsetzbeträge für Wiedergewinnungsarbeiten aus (z. B. Einrichtungs-Bonus, Abbau architektonischer Barrieren) bzw. sie werden ab 2026 vermindert. Der Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten und energetische Maßnahmen wird für die Hauptwohnung von 50 auf 36 Prozent herabgesetzt, jener für die Zweit- und anderen Wohnungen von 36 auf 30 Prozent.

Diese Herabsetzung der Steuerabsetzbeträge soll nun aber für 2026 ausgesetzt werden. Es bleiben somit die Absetzbeträge von 50 und 36 Prozent, und zwar jeweils für die Hauptwohnung und die anderen Wohnungen (Zweitwohnung, zur Verfügung stehende Wohnungen, vermietete Wohnungen). Der höhere Absetzbetrag steht allein dem Eigentümer der Hauptwohnung zu.

Der Steuerabsetzbetrag für den Ankauf von Möbeln und Haushaltsgeräten im Zusammenhang mit außerordentlichen Wiedergewinnungsarbeiten wird für ein Jahr verlängert.

Unklar ist noch das Schicksal des Bonus (75 Prozent) für den Abbau architektonischer Barrieren.