

Steuersparen für Häuselbauer

Aber nicht für jedes Haus gibt es Begünstigungen.

Wer hat ihn nicht, den Traum vom eigenen Haus? Doch der Weg zum trauten Heim ist oft steinig und mit hohen Kosten verbunden. Vom Grundstückskauf bis zu den Einrichtungskosten – jeder Häuselbauer sieht sich einer Kostenlawine gegenüber. Da wird ein Steuerbonus sehr willkommen sein. Zuviel dürfen Sie dabei jedoch nicht verdienen.

Errichtungskosten für neuen Wohnraum können als so genannte „Sonderausgaben“ geltend gemacht werden. Konkret kommen als Steuerabzugskosten die Aufwendungen für den Ankauf eines unbebauten Grundstücks in Betracht, d.s.

- Anschaffungskosten
- Grunderwerbsteuer bzw. Erbschafts- und Schenkungssteuer
- Eintragungsgebühren
- Rechts- und Notariatskosten
- Maklergebühren
- Kosten für den Strom-, Wasser- und Kanalanschluss

als auch die eigentlichen Errichtungskosten für Einfamilienhäuser, Eigenheime, Eigentums- und Genossenschaftswohnungen, wie beispielsweise

- Kosten der Baumaßnahmen wie Plan, Material, Arbeit
- Anschaffungskosten für Werkzeuge und Geräte

Auch Aus-, Auf- und Zubauten zur schon bestehenden Wohnung (Hausanbau, Stockaufbau, Erkeranbau, Loggia, teilweise auch Dachbodenausbau, ...) sind begünstigt.

Begünstigungen nicht für jedes Haus

Allerdings kommen Sie als Auftragnehmer nicht für jedes Haus in den Genuss der Begünstigung. Die Finanz sieht – nachvollziehbarerweise – in Badebungalows, Bootshäusern oder Jagdhütten keine sonderausgabenwürdigen Behausungen. Sie fordert vielmehr bestimmte Voraussetzungen vom Eigenheim. So muss das neu errichtete Eigenheim nach der Fertigstellung min-



Von Mag. Susanne Glawatsch, MEDplan
© MEDplan

destens zwei Jahre als Hauptwohnsitz genutzt werden. Das Heim muss sich dabei nicht einmal in Österreich befinden, denn die Beschränkung auf im Inland gelegene Eigenheime ist seit 2011 weggefallen. Die Villa am Comer See scheidet somit grundsätzlich nicht aus – vorausgesetzt, dass Sie diese als Hauptwohnsitz nutzen.

Zudem muss das Eigenheim ganzjährig beheizbar und baubehördlich bewilligt sein. Auch hinsichtlich der Nutzung gibt es Vorgaben – zu mindestens zwei Drittel hat das Gebäude Wohnzwecken zu

dienen. Darum sollten Sie bei einem etwaigen Ansatz betrieblicher Nutzung (Büro oder Arbeitszimmer) nicht übertreiben – diese sind begünstigungsschädlich.

Limit nach oben

Selbstverständlich können die Aufwendungen nicht in voller Höhe abgesetzt werden; wie so oft im Steuerrecht gibt es auch hier einen Höchstbetrag. So kann in einer Familie mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern jeder Erwachsene Sonderausgaben von maximal 2.920 Euro geltend machen. Davon wird dann ein Viertel steuerwirksam abgesetzt. Das heißt: Wer den Topf von 2.920 Euro voll ausschöpft, vermindert sein steuerliches Einkommen um 730 Euro. Dieser Betrag erhöht sich

- um weitere € 2.920,-, wenn dem Steuerpflichtigen der Alleinverdiener- oder Alleinerzieherabsetzungsbetrag zusteht oder
- um weitere € 2.920,-, wenn dem Steuerpflichtigen kein Alleinver-

diener- oder Alleinerzieherabsetzungsbetrag zusteht, er aber mehr als sechs Monate im Kalenderjahr verheiratet oder eingetragener Partner ist und vom (Ehe-)Partner nicht dauernd getrennt lebt und der (Ehe-)Partner Einkünfte von höchstens € 6.000,- jährlich erzielt und

- um € 1.460,- bei mindestens drei Kindern.

Bei höheren Einkommen (ab 36.400 Euro) reduzieren sich die Sonderausgaben. Ab einem Einkommen von 60.000 Euro gibt es keine Topfsonderausgaben mehr.

Immerhin: Wenn Sie ein Jahreseinkommen von € 43.650 beziehen, dann bringt Ihnen der Ansatz der Wohnraumschaffung eine Steuerersparnis von rund € 565! Eine Steuerersparnis, die Sie sich sicher nicht entgehen lassen sollten... ■

Mag. Susanne Glawatsch ist geschäftsführende Gesellschafterin der Steuer- und Unternehmensberatungskanzlei MEDplan. susanne.glawatsch@medplan.at