

## **Steuerbonus aus Sanierungsarbeiten: Übertragung durch Kauf/Schenkung/Erbschaft der Immobilie**

Privatpersonen, welche Sanierungsarbeiten an Wohngebäuden durchführen, können die Ausgaben von der Einkommensteuer absetzen. Je nach Art der Arbeiten können 50%, 65% oder sogar bis zu 110% der Ausgaben abgesetzt werden.

Die Begünstigung kann vom Eigentümer (auch nackter Eigentümer), Fruchtnießer, Inhaber eines Wohnrechtes, auf dem Familienbogen aufscheinende Familienmitglieder (bis zum 3. Grad), Leihnehmer und auch vom Mieter in Anspruch genommen werden.

Der Steuerbonus wird dabei in der Steuererklärung auf bis zu 10 gleichbleibende jährliche Raten aufgeteilt.

Die Gesetzgebung regelt hier klar, wie die Steuerabschreibungen bei einer Übertragung (Verkauf, Schenkung, Erbschaft) der Immobilie zu behandeln sind. Speziell in diesem Bereich passieren in der Praxis leider Fehler und der Nutznießer der Steuerabschreibung kann unter Umständen sein blaues Wunder erleben.

Die Bestimmungen sehen nämlich bei einer Übertragung der Immobilie vor, dass der Steuerbonus automatisch mit der Immobilie an den neuen Eigentümer übergeht.

### **Übertragung der Immobilie durch Kauf**

Der Steuerbonus geht also bei einem Kauf an den neuen Eigentümer über. Dies kann jedoch auch anders geregelt werden. Hierzu ist im Kaufvertrag ausdrücklich festzuhalten, dass der Steuerbonus beim Verkäufer verbleibt.

Nicht möglich ist eine Aufteilung der Steuerabschreibung zwischen Käufer und Verkäufer. Entweder geht die gesamte Abschreibung auf den Käufer über oder sie verbleibt beim Verkäufer der Immobilie.

### **Übertragung der Immobilie durch Erbschaft**

Als Voraussetzung für die Nutzung des Steuerbonus ist hier vorgesehen, dass die Immobilie dem/den Erben zur Verfügung stehen muss. Mit anderen Worten, eine leerstehende Wohnung kann vom Erben zu jeder Zeit benützt werden. Die Voraussetzung wäre somit erfüllt.

Sollte dies nicht der Fall sein, so geht die Steuerabschreibung nicht an die Erben weiter. Eine vermietete bzw. verliehene Wohnung steht dem Erbnehmer nicht zur Verfügung.

Dies hat zur Folge, dass die Steuerabschreibung nicht übertragen wird.

Nachfolgend einige Beispiele:

- Eine vermietete Wohnung wird vererbt: den Erben wird der Steuerbonus nicht übertragen, da die Wohnung nicht von ihnen genutzt wird;
- Eine leerstehende Wohnung wird vererbt: alle Erben übernehmen die Steuerabschreibung, sofern die Wohnung nicht anderweitig genutzt (Miete, Leihe, als Wohnung eines Erbnehmers) wird;
- Eine Wohnung wird vererbt und wird nur von einem Erben als Wohnung genutzt: Die Steuerabschreibung geht nur auf diesen Erben über, da nur er die Wohnung nutzt.

### **Übertragung der Steuerabschreibung**

Kürzlich hat das Steueramt in diesem Zusammenhang eine interessante und wichtige Auskunft gegeben.

Der Übertrag der Steuerabschreibung kann bei Verkäufen, Schenkungen und Erbschaften nur einmal erfolgen. D.h. sollte eine sanierte Immobilie mehrere Male verkauft/geschenkt oder vererbt werden, so ist die Steuerabschreibung ab dem zweiten Eigentumsübertrag nicht mehr möglich.

Beispiel: Herr Mair saniert seine Eigentumswohnung im Jahre 2021 und schreibt die Ausgaben in der Steuererklärung ab. Im Jahre 2025 verkauft er die Wohnung an Frau Gruber. Im Kaufvertrag wird bezüglich des Steuerbonus nichts angemerkt. Somit geht die Steuerabschreibung an Frau Gruber über. Frau Gruber ihrerseits, verkauft die Wohnung 2028 an Frau Tappeiner. Auch hier wird im notariellen Kaufvertrag nichts zum Steuerbonus angemerkt. Frau Bauer kann diese nicht übernehmen, da der Steuerbonus bereits einmal übertragen wurde.

### **Fazit:**

Bedenken Sie beim Verkauf einer gebrauchten Wohnung, ob Sie einen eventuell bestehenden Steuerbonus behalten oder weitergeben wollen. Als Käufer sollten Sie vorher dem Kaufvertrag fragen, ob ein Steuerbonus besteht.

**Dr. Reinhold Kofler**  
**Wirtschaftsprüfer und Steuerberater**  
**Boznerstrasse, 78 – Lana**  
**[info@drkofler.it](mailto:info@drkofler.it)**  
**Tel. 0473 550329**