

Tag des Eigentums 2011

Wie jedes Jahr beging der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund am 6. Dezember den Internationalen Tag des Eigentums mit einer Veranstaltung zum Thema „Energiesparen und Zukunftssicherung des privaten Hausbesitzes“. Insgesamt fanden drei Vorträge von namhaften Experten aus den Bereichen Recht, Technik und Steuern statt, um den Teilnehmern ein wenig Licht in diese Materie zu bringen. Eine anschließende Diskussion unter lebhafter Beteiligung des Publikums sorgte für einen gelungenen Abschluss der diesjährigen Veranstaltung.

Dr. Friedrich Noszek, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes betonte in seiner Eröffnungsrede, dass dieser Tag stets daran erinnern soll, dass das Recht auf Eigentum nicht selbstverständlich ist. Missachtung und sukzessive Beschneidung dieses Grundrechts sind - nicht nur im Bereich von Diktaturen - an der Tagesordnung.



Foto: DI H. Schnedl

Im Bereich der Energieeinsparung gibt es vermehrt Initiativen der EU. Energiesparen ist ein wichtiges Ziel, dem wir aufgeschlossen gegenüber stehen müssen. Allerdings muss dieses Ziel auch für private Hausbesitzer verkräftbar sein.

Das neue Energieausweisvorlagegesetz

MMag. Anton Holzapfel, Geschäftsführer des Österreichischen Verbandes der Immobilientreuhänder (ÖVI) referierte über das derzeit in Verhandlung stehende Energieausweisvorlagegesetz, welches in Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie künftig



Foto: DI H. Schnedl

weitreichende Änderungen im Umgang mit Energieausweisen zur Folge haben werde.

Eine Informationspflicht sowohl für Eigentümer als auch Immobilienmakler über den Gesamtenergieeffizienzfaktor und Heizwärmebedarf bei Vermietung und Verkauf bereits in

Inseraten, einen einheitlich und deutlich eingeschränkten Ausnahmekatalog für Energieausweise sowie zivil- und verwaltungsstrafrechtliche Sanktionen bei Nichteinhaltung dieser Bestimmungen sind nur einige Inhalte des neuen Gesetzesvorhabens.

Das Gesetz hätte ursprünglich bereits am 1. Jänner 2012 in Kraft treten sollen und wird nun voraussichtlich erst mit 1. Dezember 2012 wirksam werden.

Grund für diese Verschiebung ist, dass bislang viele Gebäude aufgrund der länderspezifischen unterschiedlichen Ausnahmebestimmungen der jeweiligen Bauordnungen von der Vorlagepflicht ausgenommen waren und daher eine entsprechende „Vorlaufzeit“ notwendig ist.

Technische Maßnahmen zur Energieeinsparung

Der Bauphysiker *DI Clemens Häusler* wies auf die in den vergangenen Jahren rapide zugenommene politische Bedeutung von energetischer Sanierung hin, gab einen anschaulichen Überblick über Möglichkeiten und Methoden der Außen- und Innendämmung und erläuterte anhand einiger Beispiele die damit einhergehenden Schwierigkeiten, welche sich vornehmlich im Falle von Innendämmung – etwa wie bei denkmalgeschützten Gebäuden – ergeben.



Foto: DI H. Schnedl

Im Zusammenhang mit den in Energieausweisen angegebenen Energiekennzahlen betonte Häusler, dass die darin berechneten Größen und Werte keinesfalls geeignet seien, exakte Aussagen über den Energiestatus eines konkreten Objektes abzugeben; immerhin kämen diesen Ausweisen allerdings als Vergleichsinstrument eine gewisse Bedeutung zu.

Steuerliche Behandlung von energetischen Investitionen

Steuerberater Mag. Bernhard Woschnagg widmete sich in seinem Referat dem Thema der steuerlichen Behandlung von öffentlichen Förderungen bei Durchführung von energetischen Investitionen. Aus einkommensteuerrechtlicher Sicht seien Förderungen aus öffentlichen Mitteln bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nicht als Einnahmen anzusetzen, sondern kürzen die Aufwendungen, für die sie gewährt werden.



Foto: DI H. Schnedl

Auf welchen Zeitraum der verbleibende Aufwand steuerlich zu verteilen ist, hänge davon ab, ob dieser als Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungsaufwand einzustufen sei. Herstellungsaufwand – so etwa der erstmalige Einbau einer Zentralheizung – ist auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes verteilt abzusetzen – und erlaubt bei Vorliegen bestimmter Umstände auch eine Absetzung auf 15 Jahre. Instandsetzungsaufwand – z.B. eine komplette Wärmedämmung oder Austausch von mehr als 25 Prozent der Fenster – ist steuerlich auf 10 Jahre zu verteilen, hingegen ist ein Instandhaltungsaufwand, wie die Anbringung einer Wärmedämmung an maximal 25 Prozent der Außenflächen oder der Austausch von maximal 25 Prozent der Fenster, steuerlich sofort abzugsfähig. Auf Antrag ist auch eine Verteilung auf zehn Jahre möglich.

Nicht zuletzt auch durch die Anwesenheit von **Dr. Johannes Stabentheiner, Sektionschef im Bundesministerium für Justiz** und maßgeblicher Verfasser der geplanten Änderungen des Energieausweisvorlagegesetzes entwickelte sich im Anschluss an die Referate eine interessante und lebhafte Diskussion, die sehr deutlich Sorgen und Probleme österreichischer Haus- und Wohnungsbesitzer aufzeigte.