

DIE GRUNDLAGEN & VORTEILE DES NEU-BAUHERREN MODELLS



1. DIE INVESTITION

Die Investoren erwerben ein Eigentumsobjekt, das gemäß dem steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 idF 2011, indem, wie dies die für die Assanierung bestehenden landesgesetzlichen Rahmenbedingungen vorsehen, die bestehenden Gebäude abgetragen und geförderte Wohnungen neu errichtet werden.

2. STEUERRECHTLICHE GRUNDLAGEN

a) Vorsteuer der Herstellungs- bzw. Sanierungskosten abziehbar

Für den Investor besteht die Möglichkeit, dass dieser umsatzsteuerrechtlicher Unternehmer wird. Deshalb kann er die Vorsteuer der Sanierungs- bzw. Herstellungskosten abziehen und muss sie unter bestimmten Voraussetzungen auch nicht mehr zurückzahlen. Dann nämlich, wenn er die Wohnung frühestens 20 Jahre nach der Sanierung / Erstvermietung verkauft. Sollte der Verkauf davor stattfinden, ist die Vorsteuer anteilig zu berichtigen, respektive an das Finanzamt rückzuzahlen.

b) Begünstigte (beschleunigte) Abschreibung der Assanierungsaufwendungen

Steuerrechtlich ist der Investor (kleiner) Bauherr. Und kann somit Sanierungs- bzw. die Herstellungsaufwendungen begünstigt abschreiben. Dieser Vorteil basiert auf den Bestimmungen § 28 Abs 3 Z 2 EStG. Voraussetzung dafür ist allerdings eine Zusage für eine Förderung der Wohnhaussanierung nach landesgesetzlichen Vorschriften.