



Immobilieninvestment – Investitionsprämie und beschleunigte Abschreibung

Mit der Investitionsprämie und der beschleunigten Abschreibung wurden interessante Rahmenbedingungen für Investitionsmaßnahmen geschaffen. Im Rahmen dieses Newsletters wollen wir Sie darüber informieren, inwieweit auch Immobilieninvestments davon betroffen sind.

Das nachfolgende Inhaltsverzeichnis gibt einen Kurzüberblick über die einzelnen Punkte dieses Newsletters:

1. Investitionsprämie

- a.) **Welche Unternehmen können die Investitionsprämie in Anspruch nehmen?**
- b.) **Sind auch Investitionen iZm Immobilien förderbar?**
- c.) **Wie hoch ist die Förderung?**
- d.) **Welche zeitlichen Vorgaben sind zu beachten?**
- e.) **Steuerliche Behandlung**

2. Beschleunigte Abschreibung als „add-on“

3. Ausblick

ECOVIS – DAS UNTERNEHMEN IM PROFIL

1. Investitionsprämie

a.) Welche Unternehmen können die Investitionsprämie in Anspruch nehmen?

Förderungsfähig sind alle Unternehmen iSd § 1 UGB mit einem Sitz und/oder einer Betriebsstätte in Österreich (unabhängig von Gründungsdatum, Größe und Branche). Weiters kann die Investitionsprämie unabhängig von der Rechtsform (zB Einzelunternehmen, Personengesellschaft, Kapitalgesellschaft) und der steuerlichen Gewinnermittlung (zB Bilanzierung, Einnahmen-Ausgaben-Rechnung) in Anspruch genommen werden.

Nicht förderungsfähig sind:

- Unternehmen, wenn gegen sie oder gegen einen geschäftsführenden Gesellschafter zum Zeitpunkt der Antragstellung ein Insolvenzverfahren anhängig ist oder die gesetzlich Voraussetzungen für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens auf Antrag der Gläubiger vorliegen
- Unternehmen, die von der Statistik Austria als „Staatliche Einheit“ (Kennung S.13) geführt werden (ausgenommen jener, die im Wettbewerb mit Unternehmen stehen und keine hoheitlichen Aufgaben vollziehen)
- Unternehmen, die gegen gewisse Rechtsvorschriften verstoßen haben (zB Ein-, Aus- und Durchfuhr von Kriegsmaterial, Sicherheitskontrollgesetz, sonstige österreichische Rechtsvorschriften, deren Verletzung gerichtlich strafbar ist)

b.) Sind auch Investitionen iZm Immobilien förderbar?

Gefördert werden materielle und immaterielle aktivierungspflichtige Neuinvestitionen in das abnutzbare Anlagevermögen. Ausgeschlossen sind lt Förderrichtlinie in Bezug auf Immobilien:

- Erwerb von Gebäuden, Gebäudeanteilen (zB Geschäftslokalen). Ausgenommen ist der Direkterwerb (Anschaffung oder Herstellung) von Gebäuden von Befugten iSd § 117 Abs 4 GewO (zB Bauträger)
- Erwerb von Grundstücken
- Bau und Ausbau von Wohngebäuden, wenn diese zum Verkauf oder zur Vermietung an Private gedacht sind

Generell ist bei Immobilieninvestments zwischen Grund und Boden einerseits und Gebäuden andererseits zu unterscheiden. Mangels Abnutzbarkeit ist Grund und Boden generell nicht förderfähig. Abgesehen davon sind „zum Verkauf bestimmte“ erworbene bzw hergestellte Gebäude – unabhängig davon, ob es sich um Wohn- oder Betriebsimmobilien handelt – nicht förderfähig, da in diesem Fall kein abnutzbares Anlagevermögen sondern vielmehr Umlaufvermögen vorliegt.

Generell ist die Herstellung (Bau und Ausbau) von Betriebsgebäuden oder -teilen begünstigt. Aufgrund der Rückausnahme ist der Direkterwerb von Betriebsgebäuden oder -teilen, zB von Bauträgern begünstigt. Falls ein Gebäude teilweise betrieblich und teilweise privat genutzt wird, wird nur der auf den betrieblichen Anteil entfallende Teil gefördert. Abgesehen davon sind auch aktivierungspflichtige Sanierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sowie Ausstattungen (zB Wärmepumpen, Solaranlagen, Klimatisierung) in Betriebsgebäude begünstigt.

Bei Wohngebäuden ist lt aws-Auskunft generell keine Förderung möglich, sodass weder der Erwerb noch die Herstellung förderfähig ist. Aus diesem Grund sind daher zB erworbene (Ferien-)Wohnungen zur Vermietung an Privatpersonen nicht förderfähig. Ausgenommen davon sind lt aws jedoch Hotelanlagen. In den FAQ's wurde nun auch klargestellt, dass sämtliche Sanierungen sowie unter Anlage 1 der Richtlinie (Ökologisierung) fallende Investitionen betreffend Wohngebäude nicht begünstigt sind. Eine derartige einschränkende pauschale Sichtweise stößt im Fachschrifttum dahingehend auf Kritik, dass auch aktivierungspflichtige Sanierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sowie Ausstattungen von Wohngebäuden förderfähig sein sollen. In diesem Zusammenhang empfiehlt sich daher eine einzelfallbezogene Abstimmung.

c.) Wie hoch ist die Förderung?

Der Zuschuss beläuft sich grundsätzlich auf 7% der Anschaffungskosten und erhöht sich bei Investitionen iZm Digitalisierung, Ökologisierung, Gesundheit und Life Science auf 14% (im Detail dazu siehe Anhang 1 - 3 der Förderrichtlinie und die Hinweise in den FAQ's). Für begünstigte Gebäudeinvestitionen kommt daher grundsätzlich nur die 7%-ige Investitionsprämie in Frage. In Bezug auf Gebäudeeinbauten ist danach zu unterscheiden, ob die 7%-ige oder 14%-ige Investitionsprämie zu Anwendung gelangt.

d.) Welche zeitlichen Vorgaben sind zu beachten?

Der Ablauf der Förderung gestaltet sich wie folgt:

- Erste Maßnahmen betreffend die jeweilige Investition müssen zwischen 1.8.2020 und 28.2.2021 gesetzt werden. Als erste Maßnahmen werden Bestellungen, Kaufverträge, Lieferungen, Beginn von Leistungen, Anzahlungen, Zahlungen, Rechnungen oder der Baubeginn angesehen. Planungsleistungen, Einholung von behördlichen Genehmigungen und Finanzierungsgespräche zählen nicht zu den ersten Maßnahmen.
- Die Einbringung des Förderantrages hat über den aws-Fördermanager zwischen 1.9.2020 und 28.2.2021 zu erfolgen. Nach Prüfung und positiver Bescheinigung des Antrages durch das aws erhält der Förderwerber den Fördervertrag elektronisch zugestellt.
- In weiterer Folge muss die Inbetriebnahme und Bezahlung der Investitionen bis 28.2.2022 erfolgen (bei Großinvestitionen von mehr als EUR 20 Mio exkl USt gilt der 28.2.2024).
- Der Förderungswerber ist verpflichtet, der aws spätestens 3 Monate ab zeitlich letzter Inbetriebnahme und Bezahlung der zu fördernden Investitionen eine Abrechnung über den aws-Fördermanager vorzulegen. Ab einem Zuschuss von EUR 12.000 ist die Abrechnung in Bezug auf die Aktivierung der Investitionen zusätzlich von einem Wirtschaftsprüfer, Steuerberater oder Bilanzbuchhalter zu bestätigen. Eine Auszahlung der Investitionsprämie erfolgt unmittelbar nach der Abrechnungsprüfung durch das aws.

Auf eine entsprechende Dokumentation der Investitionsmaßnahmen zu Nachweiszecken ist zu achten. Rechnungen und Zahlungsbelege sowie Jahresabschlüsse samt Anlagenverzeichnis sind auf Verlangen vorzulegen. Dabei ist zu beachten, dass für die Aufbewahrung der entsprechenden Unterlagen – abgesehen von den üblichen Aufbewahrungsfristen – eine eigenständige mindestens 10-jährige Frist vorgesehen wurde.

e.) Steuerliche Behandlung

Die Investitionsprämie kann steuerfrei und ohne Aufwandskürzung (Abschreibung) bzw Kürzung der Anschaffungskosten in Anspruch genommen werden.

2. Beschleunigte Abschreibung als „add-on“

Weiters wurde mit dem Konjunkturstärkungsgesetz 2020 auch eine beschleunigte Abschreibung für Gebäude im betrieblichen Bereich (zB Einkünfte aus Gewerbebetrieb oder selbstständige Tätigkeit) und außerbetrieblichen Bereich (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) eingeführt:

- Voraussetzung ist eine Anschaffung bzw Herstellung nach dem 30.6.2020 (gilt auch für eingelegte Gebäude, wenn diese nach dem 30.6.2020 im Privatvermögen angeschafft wurden und zu einem späteren Zeitpunkt ins Betriebsvermögen eingelegt werden).
- Die Abschreibung steht unabhängig der Gewinnermittlungsart zu.
- Für den Zeitraum der Inanspruchnahme sind die Vorschriften über die Halbjahresabschreibung nicht anzuwenden, sodass selbst bei Inbetriebnahme in der 2. Jahreshälfte eine Ganzjahresabschreibung zusteht. Dementsprechend kann auch bei Anschaffung, Herstellung oder Einlage nach dem 30.6. eine Ganzjahresabschreibung für das zweite Halbjahr vorgenommen werden.
- Die vorgezogene Abschreibung betrifft die ersten beiden Nutzungsjahre. Als Abschreibungssätze (Höchstausmaß) kommen zur Anwendung:

Jahr	Betriebliches Vermögen		Außerbetriebliches Vermögen
	Wohnzweck	andere Zwecke	
1	4,50%	7,50%	4,50%
2	3,00%	5,00%	3,00%
3	1,50%	2,50%	1,50%
4 ff	1,50%	2,50%	1,50%

Ein geringerer Prozentsatz kann angewendet werden, als Untergrenze gilt jedoch die bisherige Normalabschreibung, dementsprechend ist die beschleunigte Abschreibung ein Wahlrecht. Dem Steuerpflichtigen steht es frei für jedes Gebäude bzw jeden unabhängigen Gebäudeteil individuell zu entscheiden ob und wie er die Abschreibung geltend machen möchte.

- Für den Fall, dass Steuerpflichtige Gebäude vermieten und eine Prognoserechnung iZm Liebhabereivermutungen aufstellen müssen, ist die vorgezogene Abschreibung nicht zu berücksichtigen.
- In der UGB- und IFRS-Bilanz sind die Normalabschreibungen fortzuführen.

3. Ausblick

Sofern sich Änderungen der Rahmenbedingungen ergeben, werden wir Sie umgehend mit einem Update auf dem Laufenden halten. Gerne unterstützen wir Sie bei sämtlichen Aspekten und Abwicklungsschritten im Zusammenhang mit den Corona-Hilfsmaßnahmen.

Ihr ECOVIS Betreuer-Team

ECOVIS – DAS UNTERNEHMEN IM PROFIL

Aus Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung wurden in den letzten Jahrzehnten zunehmend komplexe und anspruchsvolle Beratungsdienstleistungen. Ein hohes Maß an Branchenkenntnis, Expertenwissen sowie langjährige Erfahrung sind erforderlich, um ein kompetenter und leistungsfähiger Partner zu sein.

Seit nunmehr 30 Jahren beraten wir Klein- und Mittelbetriebe, national und international tätige Unternehmen und Freiberufler in Wirtschafts- und Steuerfragen – umfassend, praxisnah und leistungsorientiert. Das partnerschaftliche Vertrauensverhältnis, die persönliche Beratung sowie effektive Lösungen zur Verwirklichung Ihrer Ziele – das sind die Dinge, die Sie als Mandantin/Mandant von uns ganz selbstverständlich erwarten können. Jede Mandantin/jeder Mandant hat seinen festen persönlichen Ansprechpartner. Das ist für uns Voraussetzung für kontinuierliche und hochwertige Beratung und Betreuung.

ECOVIS Austria mit den Standorten in Wien, St. Pölten, Salzburg, Scheibbs und Wieselburg betreut Sie mit ca. 140 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in sämtlichen Bereichen der Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung und Unternehmensberatung.

Darüber hinaus bieten wir als Teil eines internationalen Beratungsnetzwerkes unseren Mandantinnen und Mandanten in über 70 Ländern weltweit starke Partner vor Ort, die auf Know-how und Back-Office der gesamten Unternehmensgruppe zurückgreifen.

Herausgeber:

ECOVIS AUSTRIA WIRTSCHAFTSPRÜFUNGS- UND STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Schmalzhofgasse 4, 1060 Wien,

Tel. + 43 (0) 1 599 22 0, Fax + 43 (0) 1 599 22 5

ECOVIS Info basiert auf Informationen die wir als zuverlässig ansehen. Eine Haftung kann jedoch aufgrund der sich ständig ändernden Gesetzeslage nicht übernommen werden.

1060 Wien	3100 St. Pölten	3270 Scheibbs	3250 Wieselburg	5020 Salzburg
Schmalzhofgasse 4	Kremser Gasse 20	Rathausgasse 3	Hauptplatz 24	Innsbrucker Bundesstr. 140
Tel (01) 599 22	Tel (02742) 25 33 00	Tel (07482) 431 65	Tel (07416) 540 70	Tel (0662) 87 08 45