



## ALTHAUSSANIERUNG

Amt für Wohnungsangelegenheiten  
Städtische Wohnungsinformationsstelle  
Schillerplatz 4/EG/8010 Graz  
Tel.: +43 316 872-5453  
[wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at](mailto:wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at)

[www.graz.at](http://www.graz.at)

# **ALTHAUSSANIERUNG**

## Mietrechtliche Aspekte / Steuerliche Aspekte

### **Städtische Wohnungsinformationsstelle**

8010 Graz, Schillerplatz 4 / EG

Tel.: +43 316 872 5453

Fax: +43 316 872 5409

E-Mail: [wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at](mailto:wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at)

Internet: [www.graz.at/woist](http://www.graz.at/woist)

### **Beratungszeiten:**

Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr

Persönliche Beratung nur nach vorheriger Terminvereinbarung

Der Inhalt dieser Informationsbroschüre wurde von den Mitarbeiterinnen der Wohnungsinformationsstelle unter Heranziehung einschlägiger Materialien ausgearbeitet. Trotz sorgfältigster Bearbeitung kann das Amt für Wohnungsangelegenheiten – Wohnungsinformationsstelle – schon aufgrund der notwendigerweise komprimierten Darstellung sowie angesichts weiterer Rechtsentwicklungen und gehandhabter Vollziehung keine Gewähr für den Inhalt übernehmen.

**Ausgabe Jänner 2024**

## VORWORT

Sehr geehrte Hauseigentümerin!  
Sehr geehrter Hauseigentümer!

Sie tragen sich mit dem Gedanken die Sanierung Ihres alten Wohnhauses durchzuführen und sind dabei, die für die Entscheidungsfindung notwendigen Vorinformationen einzuholen.

In dieser Broschüre werden möglichst umfassend die mietrechtlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit der **Sanierung eines Miethauses** im Rahmen des vollen Anwendungsbereiches des Mietrechtsgesetzes (Anwendungsbereich siehe [Broschüre Mietrecht](#)) erörtert sowie das Mietzinserhöhungsverfahren (sog. § 18-Verfahren), das eine Überwälzung der Sanierungskosten auf die Mieter ermöglicht, dargestellt. Auch auf die Durchsetzbarkeit von Sanierungsarbeiten und die mietrechtlichen Duldungspflichten wird eingegangen.

Darüber hinaus werden die für einen Hauseigentümer relevanten **steuerlichen Aspekte** bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung in Kurzform erwähnt.

### **HINWEIS:**

In unserer [Broschüre Sanierungsförderungen](#) – Ein Überblick finden Sie eine Auflistung möglicher Förderungen, die Sie zur Finanzierung des Bauvorhabens in Anspruch nehmen können.

Für weiterreichende Anfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zu den Sprechstundenzeiten zur Verfügung.

### **HINWEIS:**

Bei der Erstellung der Broschüre wurde auf eine gendergerechte Schreibweise zugunsten der Lesbarkeit und der Verständlichkeit des Textes sowie der präzisen Wiedergabe gesetzlicher Inhalte verzichtet.

# INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
<b>VORWORT</b>	<b>2</b>
<b>1. ALTHAUSSANIERUNG – Mietrechtliche Aspekte</b>	<b>4</b>
1.1. Was sind Erhaltungsarbeiten, was sind Verbesserungsarbeiten?	4
1.2. Wie sind Erhaltungsarbeiten am Miethaus zu finanzieren?	5
1.3. Wie wird ein § 18-MRG-Hauptmietzinserhöhungsverfahren durchgeführt?	7
1.3.1. Einleitung des Verfahrens	7
1.3.2. Fortführung des Verfahrens	9
1.3.3. Beendigung des Verfahrens	10
1.4. Wie können Verbesserungsarbeiten am Miethaus finanziert werden?	11
1.5. Wann und wie kann ein Mindestmietzins gem. § 45 MRG „Wertbeständigkeit des Mietzinses („bis zur Mietrechtsnovelle 2001 Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag“) eingehoben werden?	12
1.6. Wie können Erhaltungsarbeiten, wie können Verbesserungsarbeiten vom Vermieter durchgesetzt werden?	13
<b>2. ALTHAUSSANIERUNG – Steuerliche Aspekte</b>	<b>16</b>
<b>ANHANG</b>	<b>20</b>

## 1. ALTHAUSSANIERUNG – Mietrechtliche Aspekte

Vor dem Hintergrund, dass die Erhaltung eines Miethauses durch die Mietzinseinnahmen gesichert werden soll, sieht das Mietrechtsgesetz ein **Hauptmietzinserhöhungsverfahren** zum Zwecke der Finanzierung des sonst nicht gedeckten Erhaltungsaufwandes vor.

Die Möglichkeit - unter bestimmten Voraussetzungen einen wertgesicherten Mietzins nach § 45 MRG vom Hauptmieter einzuheben, tritt als weitere Finanzierungsform hinzu.

### 1.1. Was sind Erhaltungsarbeiten, was sind Verbesserungsarbeiten?

Im Zusammenhang mit der Sanierung eines Altmiethauses (Baubewilligung vor dem 30.6.1953 bzw. danach, mit Förderungsmitteln errichtete Miethäuser) ist es für den Hauseigentümer vorerst notwendig, die im Mietrechtsgesetz 1982 getroffene **Unterscheidung** zwischen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu kennen, da deren Durchsetzbarkeit und Finanzierung unterschiedlich sind und auch die Förderungsgesetze an diese Unterscheidung anknüpfen.

Gemäß § 3 MRG sind **Erhaltungsarbeiten**:

- ◆ die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind (z.B. Außenfenster, Fassade, Dachreparaturen);
- ◆ die Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind, jedoch nur, wenn es sich dabei um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt (z.B. Schäden am Fußboden oder Innenverputz, die Erneuerung erfordern; Zu- und Abflussleitungen für Sanitäranlagen);
- ◆ Arbeiten, die notwendig sind, um eine zu vermietende Wohnung in **brauchbarem Zustand** übergeben zu können;

#### Anmerkung:

Der brauchbare Zustand wird vor allem für Wohnungen der Ausstattungskategorien A, B und C gefordert. In brauchbarem Zustand befindet sich eine Wohnung, wenn sie an sich zum sofortigen Bewohnen geeignet ist, also keine gröberen, die Benützung behindernden Mängel aufweist; auch die Brauchbarmachung schon vorhandener kategoriebestimmender Merkmale ist als Erhaltungsarbeit zu werten.

- ◆ Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind;
- ◆ Arbeiten, die der Aufrechterhaltung des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen (z.B. zentrale Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzüge oder zentrale Waschküchen) dienen, außer alle Mieter des Hauses verzichten für die gesamte Dauer ihres Mietvertrages auf die Benützung der Anlage. Ist die Erhaltung einer bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar, so ist auch der Ersatz der alten durch eine neue gleichartige Anlage als Erhaltungsarbeit anzusehen;

- ◆ die Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft **öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen** vorzunehmen sind, wie etwa der Anschluss an eine Wasserleitung oder eine Kanalisierung, die Installation von geeigneten Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauches;
- ◆ die **Installation** von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauches oder Ausgestaltungen des Hauses, Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen, die der Senkung des Energieverbrauches dienen, wenn die Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen;
- ◆ die Installation und die Miete von technisch geeigneten Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung sofern eine schriftliche Vereinbarung zwischen 2/3 der Mieter und dem Vermieter gem. § 17 Abs. 1a MRG vorliegt.

Gemäß § 4 MRG sind **nützliche Verbesserungsarbeiten**:

- ◆ die **Neuerrichtung** oder **Umgestaltung** von Wasser-, Licht-, Gasleitungs-, Beheizungs-, Kanalisations- und sanitären Anlagen, die der Versorgung der einzelnen Wohnungen dienen; die Neuerrichtung einer zentralen Wärmeversorgungsanlage ist miteingeschlossen;
- ◆ die **Errichtung** oder **Ausgestaltung** von Gemeinschaftsanlagen, wie etwa Personenaufzügen, zentralen Waschküchen, Schutzräumen;
- ◆ **Schalldämmmaßnahmen**, wie die Verbesserung der Schalldämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken und obersten Geschossdecken;
- ◆ der Anschluss des Hauses – samt den einzelnen Mietgegenständen – an die **Fernwärme**;
- ◆ die Installation einer **Wasserentnahmestelle** oder eines **Klosetts** im Inneren eines Mietgegenstandes;
- ◆ die **bautechnische Umgestaltung** eines Mietgegenstandes, im Besonderen einer Mietwohnung der Ausstattungskategorie D oder C in eine Mietwohnung der Ausstattungskategorie C, B oder A.

## 1.2. Wie sind Erhaltungsarbeiten am Miethaus zu finanzieren?

Bei der Finanzierung der **Erhaltungsarbeiten** ergibt sich aus § 3 Abs. 3 MRG in Verbindung mit §§ 18, 19 und 45 MRG nachstehende Reihenfolge:

### 1) Hauptmietzinsreserve der letzten 10 Jahre

Die Kosten von Erhaltungsarbeiten sind zunächst aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven einschließlich Mindestmietzinse sowie der Zuschüsse, die aus Anlass der Durchführung einer Erhaltungsarbeit gewährt werden, zu decken.

## 2) Hauptmietzinse des laufenden Jahres

Reicht die Mietzinsreserve der letzten 10 Jahre nicht aus, hat der Vermieter die laufenden Hauptmietzinse zuzüglich der entsprechenden Beträge für leerstehende bzw. vom Hauseigentümer benützte Objekte sowie auch 25 % etwaiger Werbeeinnahmen aus der Vermietung von Dach- oder Fassadenflächen zu verwenden.

## 3) Vorgriff auf künftige Mietzinseinnahmen

Können die Kosten der Erhaltungsarbeiten aus der Mietzinsreserve der letzten 10 Jahre plus der Einnahmen aus dem laufenden Jahr nicht gedeckt werden, sind die in **Zukunft** zu erwartenden Mietzinseingänge heranzuziehen.

Bei diesem Vorgriff auf künftige Mietzinseinnahmen ist jener Zeitraum zu Grunde zu legen, in dem sich solche Erhaltungsarbeiten erfahrungsgemäß wiederholen (techn. Lebensdauer der Arbeiten). Eine absolute Höchstgrenze von 10 Jahren kann angenommen werden. Können also die absehbaren Erhaltungsarbeiten samt Finanzierungskosten aus den künftigen Mietzinseinnahmen bestritten werden, so hat der Vermieter – ohne Einschaltung von Schlichtungsstelle oder Gericht ein **Instandhaltungsdarlehen** aufzunehmen und die Annuitäten aus den Mietzinsen zu decken. Bei Einsetzung von eigenem Kapital kann der Vermieter die entgangenen angemessenen Habenzinsen den Mietern verrechnen; bei Einsatz von Fremdkapital kann die Zinsschuld ebenfalls aus den Mieteinnahmen gedeckt werden.

## 4) Hauptmietzinserhöhungsverfahren nach § 18 MRG

Stehen unmittelbar größere Erhaltungsarbeiten an und reicht weder die Mietzinsreserve der letzten 10 Jahre noch der Vorgriff auf künftige Mietzinseinnahmen aus, so kann der Hauseigentümer eine Hauptmietzinserhöhung bei der Schlichtungsstelle (in Gemeinden, wo eine solche eingerichtet ist) bzw. beim Bezirksgericht beantragen.

Da der Vermieter die **günstigste** Möglichkeit der Fremdfinanzierung wählen muss, hat er sich auch – in zumutbarem Ausmaß – um eine mögliche **Förderung** zu bemühen.

Die Finanzierungsbegünstigungen sind an die Mieter weiterzugeben, sei es in Form der Einbeziehung im § 18-Verfahren, sei es nachträglich durch Neuberechnung des erhöhten Mietzinses.

### **HINWEIS:**

Bei Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten mit den Finanzierungsvarianten 1. – 3. steht dem Vermieter eine sogenannte Investitionsprämie zu. Der Vermieter darf 20 % der durch Rechnungen und Quittungen belegten Kosten der getätigten Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten jährlich in der Hauptmietzinsabrechnung als Ausgaben ausweisen.

### 1.3. Wie wird ein § 18-MRG-Hauptmietzinserhöhungsverfahren durchgeführt?

#### 1.3.1. Einleitung des Verfahrens

Das § 18-MRG-Verfahren wird durch einen **formlosen Antrag des Vermieters** auf Erhöhung der Hauptmietzinse wegen notwendiger Erhaltungsarbeiten eingeleitet.

Diese Anträge sind in Graz beim MAGISTRAT GRAZ  
MA 21 – Amt für Wohnungsangelegenheiten  
**Schlichtungsstelle**  
8010 Graz , Schillerplatz 4

einzubringen.

Ist in der Gemeinde, in der das Miethaus gelegen ist, keine Schlichtungsstelle eingerichtet, so ist der Erhöhungsantrag beim zuständigen Bezirksgericht einzureichen.

Den Antrag erledigt ein nach der Geschäftsverteilung der Schlichtungsstelle zuständiger Referent, wobei die Aufteilung des Aktenanfalles nach den jeweiligen Anfangsbuchstaben der Liegenschaftsadresse vorgenommen wird. Der Referent betreut den Akt von Beginn bis zum bescheidmäßigen Abschluss des Verfahrens.

Dem Antrag sind nachstehende Unterlagen anzuschließen:

- ◆ die Kostenvoranschläge über die unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeiten in je 3-facher Ausfertigung;
- ◆ die Aufstellung aller vermieteten, vermietbaren oder vom Vermieter selbst benützten Mietgegenstände des Hauses mit Angabe der
  - topographischen Bezeichnung (Türnummer)
  - Nutzfläche
  - Ausstattungskategorie
  - Höhe der monatlichen Hauptmietzinse (Kategoriemietzins, Richtwertzins, angemessener Mietzins etc.)
  - Vor- und Zunahme der Mieter;
- ◆ die **Hauptmietzinsabrechnungen** gemäß § 20 MRG über einen der Antragstellung unmittelbar vorangegangenen Zeitraum von 10 Kalenderjahren als Grundlage für die Ermittlung der **Mietzinsreserve**;
- ◆ die Berechnung des Deckungsfehlbetrages, des Finanzierungserfordernisses und des **monatlichen Deckungserfordernisses** (Aufteilungsdauer max. 10 Jahre);
- ◆ der Finanzierungsplan, einschließlich Darlehenszusage eines Kreditinstitutes bei Inanspruchnahme von Fremdkapital.

=====

#### EXKURS

#### Wie wird die Mietzinsreserve berechnet?

Die Ermittlung der Mietzinsreserve erfolgt auf der Basis der Hauptmietzinsabrechnung (§ 20 MRG), in der die gebäudebezogenen Einnahmen und Ausgaben auszuweisen sind. Der sich aus der Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben eines Kalenderjahres ergebende Unterschiedsbetrag wird bei Vorliegen eines Überschusses „Mietzinsreserve“, bei Vorliegen eines Passivums „Mietzinsabgang“ genannt.

#### **Einnahmen (§ 20 Abs. 1 Z 1 MRG)**

- ◆ die dem Vermieter für die vermieteten Mietgegenstände des Hauses als Hauptmietzins (erhöhter Hauptmietzins) entrichteten Beträge;
- ◆ für Objekte des Hauses, die der Vermieter benützt, monatlich je m<sup>2</sup> der Nutzfläche:
  - für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A: der jeweilige Richtwert
  - für eine Geschäftsräumlichkeit: der jeweilige Richtwert, sofern dieser den für die Geschäftsräumlichkeit angemessenen monatlichen Betrag nicht übersteigt; sonst der angemessene Betrag
  - für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B: 75 % des jeweiligen Richtwerts
  - für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C: 50 % des jeweiligen Richtwerts
  - für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D: € 0,66 (Mietzins für Kat. D unbrauchbar) valorisiert entsprechend § 16 Abs. 6 MRG; derzeit € 1,12.
- ◆ für Objekte des Hauses, die ein Wohnungseigentümer benützt oder vermietet: die Kategoriebeträge gemäß § 15a Abs. 3 je m<sup>2</sup> der Nutzfläche und Monat;
- ◆ für Objekte des Hauses, die der Vermieter trotz ihrer Vermietbarkeit mehr als sechs Monate leer stehen ließ, das Eineinhalbfache des sich nach den obengenannten Regelungen für die entsprechende Kategorie ergebenden Richtwertzinses je m<sup>2</sup> der Nutzfläche und Monat (Fristverlängerung um ein Jahr bei Standardanhebung);
- ◆ 25 % der vom Vermieter aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen des Hauses zu Werbezwecken erzielten Einnahmen;
- ◆ die Zuschüsse (Förderungsmittel), die dem Vermieter aus Anlass der Durchführung einer Erhaltungs- oder nützlichen Verbesserungsarbeit gewährt wurden;
- ◆ „verbotene Ablösen“ – Leistungen, die verbotene Leistungen im Sinne des § 27 Abs. 1 MRG darstellen, müssen ungeachtet einer allfällig erfolgten Rückforderung als Einnahmen ausgewiesen werden.

#### minus Ausgaben

- ◆ die tatsächlichen Ausgaben für die ordnungsgemäße Erhaltung und für nützliche Verbesserungen, soweit sie durch Rechnungen und Zahlungsbelege nachgewiesen werden;
- ◆ die "Investitionsprämie“, das sind 20 % der für Erhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeiten aufgewendeten Kosten, sofern kein erhöhter Hauptmietzins gemäß §§ 18, 19 MRG eingehoben wird;
- ◆ die vom Vermieter zu entrichtende, auf das Haus entfallende Vermögenssteuer samt Zuschlägen;
- ◆ die zur Tilgung und Verzinsung eines geförderten Darlehens erforderlichen Beträge, soweit sich das Darlehen nicht ausschließlich auf vom Vermieter benützte oder trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehende Objekte bezieht;
- ◆ Ablösezahlungen (Aufwandersatz) an den Vermieter, soweit sie durch Mietzinsmehreinnahmen gedeckt sind - § 10 Abs. 6 3. Satz MRG
- ◆ Steuerabgeltung: der Vermieter darf 35 % des Überschusses der Einnahmen über die Ausgaben bei Einkommensteuerverpflichtung oder 25 % bei Körperschaftsteuerverpflichtung des Vermieters als Ausgaben ausweisen, sofern in dem Kalenderjahr keine nach §§ 18ff erhöhten Hauptmietzinse eingehoben wurden.

---

#### = Mietzinsreserve

Beispiele:

Beispiel 1:	
Einnahmen	€ 21.801,85
Ausgaben	- € <u>14.534,56</u>
	€ 7.267,29
Abzüglich 35 %	- € 2.543,55
Verrechnungspflichtige Mietzinsreserve	<b>€ <u>4.723,73</u></b>

Beispiel 2:	
Einnahmen	€ 14.534,56
Ausgaben	- € <u>21.801,85</u>
Mietzinsabgang	- € 7.267,29

### Wie wird das monatliche Deckungserfordernis berechnet?

Das monatliche Deckungserfordernis wird wie folgt errechnet:

- + Die Kosten der notwendigen Erhaltungsarbeiten
- + 5 % davon für Bauüberwachung und Bauverwaltung
- Mietzinsreserve
- + Mietzinsabgänge
- = **Deckungsfehlbetrag**
- + Geldbeschaffungskosten
- = **Gesamterfordernis**

Bei Annahme eines 10-jährigen Verteilungszeitraumes (=gesetzliche Höchstdauer) und halbjährlicher dekursiver Verzinsung kann man das **monatliche Deckungserfordernis** mit nachstehender Formel berechnen:

$$\frac{\text{Gesamterfordernis} \times \text{Annuitätenfaktor (nach Tilgungszeitraum und Zinssatz)} \times 2 \text{ oder } 4}{(\text{viertel- oder halbjährliche Annuität}) + \text{Pauschalbetrag}} \times 120$$

- = **Jährliche Tilgungsrate: 12**
- = **Annuität pro Monat**
- + monatlicher Pauschalbetrag gem. § 18 Abs. 1 Z. 5 MRG zur Deckung voraussichtlicher Kleinreparaturen während des Verteilungszeitraumes zuzüglich des allfälligen Betrages zur Tilgung von früheren Instandhaltungsdarlehen und der künftig anfallenden Vermögenssteuer
- monatlich anrechenbare Hauptmietzinse für das gesamte Haus (siehe Seite 17)
- = **nicht gedeckter Teil** des monatlichen Deckungserfordernisses;  
dividiert man diesen Betrag durch die Gesamtnutzfläche des Hauses so erhält man das **monatliche Deckungserfordernis pro m<sup>2</sup>**.

#### 1.3.2. Fortführung des Verfahrens

Der vollständige Antrag wird in Graz der technischen wirtschaftlichen Prüfstelle des Wohnungsamtes zur Begutachtung weitergeleitet. Der zuständige Referent begibt sich vor

Ort, um zu prüfen, ob alle beantragten Arbeiten notwendig, preisgerecht und zweckmäßig sind. Die techn. wirtschaftliche Prüfstelle verfasst eine Stellungnahme (Gutachten).

Vor der Schlichtungsstelle findet eine mündliche Verhandlung statt. Gemäß der Mieterliste werden alle Mieter des Hauses zu dieser Verhandlung geladen, wo sie alle ihre Bedenken hinsichtlich der beantragten Erhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten anbringen und Einwendungen dagegen erheben können. Dieses Verfahren dient in erster Linie dem im Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG) vorgesehenen Grundsatz des Parteiengehörs. Unter Umständen müssen auf Grund von Einwendungen der Parteien weitere Erhebungen dem techn. wirtschaftlichen Referenten aufgetragen werden.

#### Wie erfolgt die Erhöhung des Hauptmietzinses?

Die Mietzinserhöhung erfolgt in **zwei** Stufen.

##### 1. Stufe

Nach Vorliegen des monatlichen Deckungserfordernisses wird geprüft, ob die Anhebung der Mietzinse auf die **anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse** gem. § 20 Abs. 1 Z 1 lit b bis d MRG ausreicht, den Fehlbetrag abzudecken.

Als anrechenbare monatliche Hauptmietzinse sind für Wohnungen die fiktiven Mietzinse zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses heranzuziehen (siehe Einnahmen/Hauptmietzinsabrechnung) ohne Rücksicht darauf, ob diese tatsächlich vermietet sind, in Eigennutzung des Vermieters oder leer stehen sowie ohne Rücksicht auf die tatsächlich bezahlten Hauptmietzinse (siehe Kapitel „Exkurs Mietzinsreserve – Einnahmen“).

##### 2. Stufe

Ist das monatliche Deckungserfordernis größer als die Summe der anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse, so ist der sich nach Anhebung auf die Stufe 1 errechnete nicht gedeckte Restbetrag nach dem Verhältnis der Nutzflächen auf die Mieter aufzuteilen.

#### **HINWEIS:**

Der Vermieter kann eine Erhöhung der Hauptmietzinse für eine Wohnung nicht verlangen, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D handelt und für sie ein Hauptmietzins, der dzt. € 1,12 je Quadratmeter Nutzfläche/Monat übersteigt, vereinbart wurde; dieser Betrag valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 MRG oder wenn bei einem befristeten Hauptmietvertrag die jeweils vereinbarte Vertragsdauer weniger als 4 Jahre beträgt.

#### Anmerkung:

Liegt der tatsächlich bezahlte Hauptmietzins über dem erhöhten Hauptmietzins, so bleibt der Mietzins unverändert.

### **1.3.3. Beendigung des Verfahrens**

Die Entscheidung der Schlichtungsstelle ergeht in Form eines Bescheides, in dem ausgesprochen wird, in welchem Umfang und für welchen Zeitraum ein erhöhter Hauptmietzins eingehoben werden darf.

Neben der Ausweisung des erhöhten Mietzinses enthält der Bescheid der Schlichtungsstelle auch den Arbeitsauftrag an den Vermieter (Antragsteller), die beantragten und bewilligten Arbeiten binnen eines Jahres durchzuführen und eventuelle Förderungsmittel seitens des Landes den Mietern gutzuschreiben.

Das Verfahren dauert in der Regel von der Antragstellung bis zur bescheidmäßigen Erledigung 3 bis 6 Monate.

#### **HINWEIS:**

Eine abschließende Überprüfung der tatsächlich angefallenen Erhaltungskosten nach Beendigung der Sanierung ist im Rahmen des „§ 18 – Verfahrens“ nicht vorgesehen. Stellt sich während oder nach Durchführung der aufgetragenen Erhaltungsarbeiten heraus, dass sich die veranschlagten Kosten und damit das Deckungserfordernis geändert haben, so kann der Vermieter oder der Hauptmieter den Antrag auf Neuberechnung des erhöhten Hauptmietzinses einbringen. Der erhöhte Hauptmietzins ist von der Schlichtungsstelle neu festzusetzen und für die restliche Dauer des Verteilungszeitraumes dem tatsächlichen Deckungserfordernis entsprechend zu erhöhen oder zu senken.

Die Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel des Verwaltungsverfahrens angefochten werden. Die Partei des Verfahrens, die sich mit der Entscheidung nicht zufrieden gibt, kann jedoch binnen 4 Wochen ab Zustellung des Bescheides beim zuständigen Bezirksgericht für Zivilrechtssachen den Antrag auf Entscheidung einbringen.

#### **1.4. Wie können Verbesserungsarbeiten am Miethaus finanziert werden?**

**Verbesserungsarbeiten**, die der Vermieter oder auch die Mehrheit der Mieter durchführen will, können nach dem geltenden Mietrechtsgesetz und dem Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993 folgendermaßen finanziert werden:

##### 1. Deckung in den Mietzinsreserven

Der Vermieter **hat** Verbesserungsarbeiten am Hause **durchzuführen**, wenn die Kosten durch die Mietzinsreserve einschließlich der Zuschüsse, die zur Finanzierung der nützlichen Verbesserungen gewährt werden, gedeckt sind und in absehbarer Zeit keine Erhaltungsarbeiten anstehen oder sichergestellt ist, dass sie mit den Verbesserungsarbeiten in einem Zug durchgeführt werden.

##### 2. Vereinbarung zwischen Vermieter und Mehrheit der Mieter

Der Vermieter **kann** mit der Mehrheit der Mieter – berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt der Vereinbarung vermieteten Mietgegenstände – über die Durchführung und die Finanzierung des durch die Mietzinsreserve nicht gedeckten Teiles der Kosten eine schriftliche Vereinbarung schließen.

Die übrigen Mieter des Hauses dürfen durch die Kosten der Verbesserung überhaupt nicht und im Zuge der Durchführung der Arbeiten nicht übermäßig belastet werden.

##### 3. Abschluss einer Vereinbarung nach § 52 des Stmk. Wohnbauförderungsgesetzes 1993

Wird eine Förderung für Sanierungsmaßnahmen nach dem Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993 gewährt, sind Vereinbarungen über die Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der auf den Mietgegenstand entfallenden Kosten von Sanierungsmaßnahmen zulässig. Daher kann der Vermieter mit drei Viertel aller Mieter

eine Vereinbarung über die Erhöhung der Mietzinse auch zu Lasten der übrigen Mieter abschließen.

Eine solche Vereinbarung ist allerdings nur zulässig, wenn

- ◆ es sich um Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses handelt,
- ◆ die Arbeiten zur Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Strom- und Gasleitungen, von Sanitär- und Zentralheizungsanlagen, zum Anschluss an die Fernwärme, sowie als Maßnahmen zur Erhöhung des Schall-, Wärme- oder Feuchtigkeitsschutzes bzw. zur Verminderung des Energieverlustes oder- Verbrauchs von Zentralheizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen durchgeführt werden  
und
- ◆ die Aufteilung der Kosten entsprechend der Aufteilung der Gesamtkosten des Hauses erfolgt (Nutzflächenschlüssel).

Die Erhöhung der Hauptmietzinse darf nur im zur Finanzierung der Arbeiten notwendigen Ausmaß erfolgen (Kostendeckungsprinzip!), wobei eine etwaige Mietzinsreserve des Hauses bei der Berechnung des Erhöhungsbetrages kostenmindernd miteinzubeziehen ist. Jene Mieter, die von der Dreiviertel-Mehrheit der Mieter überstimmt wurden, sind an die getroffene Vereinbarung gebunden, jedoch kann jeder Mieter eine Überprüfung der vereinbarten Mietzinserhöhung im außerstreitigen Verfahren bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht beantragen.

### **1.5. Wann und wie kann ein Mindestmietzins gem. § 45 MRG „Wertbeständigkeit des Mietzinses“ (bis zur Mietrechtsnovelle 2001 „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag“) eingehoben werden?**

Unabhängig, bzw. neben dem § 18-Verfahren stand dem Hauseigentümer bis zur Mietrechtsnovelle 2001 zur Finanzierung von Erhaltungs- und notwendigen Verbesserungsarbeiten die Einhebung eines **Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages** offen. Durch die MRN 2001 wurde der „EVB“ durch die Möglichkeit der Einhebung eines „Mindestmietzinses“ gem. § 45 MRG ersetzt, die betragsmäßige Obergrenze wurde beibehalten. Die Einhebung ist an nachstehende Voraussetzungen gebunden:

- ◆ es muss ein vor dem 1.3.1994 abgeschlossener Mietvertrag vorliegen;
- ◆ es darf keine baubehördliche Abbruchbewilligung bzw. kein Abbruchsvertrag für das Gebäude vorliegen;
- ◆ der Hauptmietzins muss so niedrig sein, dass er für eine
  - Wohnung der Kategorie A sowie Geschäftsräumlichkeit dzt. € 2,96 (Ausnahme: der angemessene Mietzins für die Geschäftsräumlichkeit ist niedriger als dzt. € 4,47 je m<sup>2</sup> Nutzfläche/Monat, dann zwei Drittel des jeweils zu valorisierenden angemessenen Betrages),
  - Wohnung der Kategorie B dzt. € 2,23
  - Wohnung der Kategorie C oder Wohnung der Kategorie D in brauchbarem Zustand dzt. € 1,49
  - Wohnung der Kategorie D in unbrauchbarem Zustand dzt. € 1,12

nicht erreicht. Die angeführten Beträge valorisieren sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs 6 MRG.

## **Einhebung**

Die Entscheidung, ob ein solcher Mietzins eingehoben werden soll, liegt im ausschließlichen Ermessen des Vermieters.

Die Erstvorschreibung ist an folgende zwingende Voraussetzungen geknüpft:

- ◆ sie muss schriftlich erfolgen;
- ◆ das Verlangen des Vermieters muss dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem der Mindestmietzins begehrt wird, bekanntgegeben werden.

## **HINWEIS:**

Eine Verletzung dieser zwingenden Bestimmungen führt zur Unwirksamkeit der Vorschreibung – bezahlte Beträge können daher innerhalb von drei Jahren zurückgefordert werden.

## **Höhe des Mindestmietzins:**

Die Höhe des Mindestmietzins beträgt dzt. (seit 1.7.2023) für eine Wohnung der Kat. A sowie Geschäftsräumlichkeit € 2,96; B dzt. € 2,23; C oder Kat. D brauchbar € 1,49, D unbrauchbar € 1,12.

Für die Einstufung der Wohnung in eine A, B, C oder D-Kategorie ist der Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses maßgebend (Urkategorie).

## **1.6. Wie können Erhaltungsarbeiten, wie können Verbesserungsarbeiten vom Vermieter durchgesetzt werden?**

### **a) Erhaltungsarbeiten**

Der Vermieter hat die Möglichkeit, sämtliche notwendigen Erhaltungsarbeiten durchführen zu lassen und zu deren Finanzierung bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen eine Mietzinserhöhung nach den §§ 18, 19 MRG zu erwirken. Abgesehen von einer Mietzinserhöhung hat der Mieter jedoch auch gewisse Eingriffe in sein Mietrecht zu dulden. So hat der Mieter die Pflicht, dem Vermieter oder dessen Beauftragten aus wichtigen Gründen das Betreten des Mietgegenstandes zu gestatten, wobei die Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind. Ein derartiger wichtiger Grund wird bei der Vorbereitung und Durchführung von Erhaltungsarbeiten angenommen werden können. Weiters hat der Mieter die Pflicht zur Duldung der vorübergehenden Benützung, ja selbst der Veränderung seines Mietgegenstandes im Zuge

- ◆ von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses,
- ◆ der Behebung von ernsten Schäden des Hauses,
  
- ◆ der Behebung von ernsten Schäden in einem Mietgegenstand, oder der Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgerätes, soweit diese Arbeiten notwendig und zweckmäßig sind,
- ◆ von Maßnahmen zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung.

Sämtliche Arbeiten sind jedoch unter möglicher Schonung des Mietrechtes des betroffenen Mieters durchzuführen. Wird der Mieter durch die von ihm zu duldenen Arbeiten beeinträchtigt, steht ihm ein verschuldensunabhängiger Anspruch auf angemessene Entschädigung gegen denjenigen zu, dem die Arbeiten zuzurechnen sind. Sämtliche Streitigkeiten über die Duldung von Eingriffen in das Mietrecht, die Durchführung von Erhaltungsarbeiten sowie den Anspruch auf angemessene Entschädigung gehören gemäß § 37 (1) Z. 5 MRG in das außerstreitige Verfahren vor die Schlichtungsstelle. In Gemeinden, die über keine Schlichtungsstelle verfügen, sind diese Anträge beim zuständigen Bezirksgericht einzubringen.

#### **b) Verbesserungsarbeiten**

Nützliche Verbesserungen im Inneren eines Mietgegenstandes bedürfen der Zustimmung des Hauptmieters. Verweigert der Mieter seine Zustimmung, muss dies der Vermieter hinnehmen, es sei denn, nachstehende Umstände liegen vor:

- ◆ der Vermieter möchte eine Substandardwohnung verbessern; der Mieter ist weder bereit, eine Standardanhebung zuzulassen, noch diese selbst durchzuführen; dem Mieter wird eine Ersatzwohnung angeboten;
- ◆ ein Enteignungsverfahren nach § 14 Stadterneuerungsgesetz ist anhängig.

Diesfalls ist der Vermieter auch zur Aufkündigung des Mietverhältnisses gemäß § 30 Abs. 1 Z. 16 MRG berechtigt; in der Praxis ist dieser Kündigungsgrund jedoch kaum von Bedeutung.

Der Hauptmieter hat jedenfalls die vorübergehende Benützung und Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies

- ◆ zur Durchführung von Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses notwendig oder zweckmäßig ist;
- ◆ zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand dient, allerdings nur soweit, als dieser Eingriff notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.

Die Zumutbarkeit ist anzunehmen, wenn die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung zur Folge hat.

Für wesentliche Beeinträchtigungen ist der Mieter auch hier angemessen zu entschädigen.

#### **c) Nachträgliche Neuerrichtung von Räumlichkeiten**

Vor dem Hintergrund, die nachträgliche Neuerrichtung von Mietgegenständen in bestehenden Gebäuden zu erleichtern (z.B. Dachbodenausbau) wurde folgende Duldungspflicht gesetzlich festgelegt:

Hatte ein Hauptmieter Benützungsrechte an allgemeinen Teilen der Liegenschaft – wie Dachboden oder Kellerflächen, Grünanlagen, Hofflächen – so hat er auch bei **nachträglichen Neuerrichtungen** von Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten Eingriffe in seine Rechte zu dulden, sofern ihm

- ◆ gleichwertige Benützungsrechte oder
- ◆ die sonstige Möglichkeit zur gleichwertigen Befriedigung seines Interesses eingeräumt werden oder

- ◆ ihm der Verlust des Nutzungsrechtes unter Berücksichtigung der bisherigen Ausübung abgegolten wird (§ 18c Abs. 2 MRG).

Sämtliche Streitigkeiten über die Eingriffe in das Miet- bzw. Benützungsrecht, sowie deren Entschädigung sind im außerstreitigen Verfahren bei der Schlichtungsstelle bzw. dem zuständigen Bezirksgericht auszutragen.

## 2. ALTHAUSSANIERUNG – Steuerliche Aspekte

Gesetzliche Grundlagen: Einkommensteuergesetz 1988 / Strukturpassungsgesetz 1996  
Strukturpassungsgesetz 2006 / Steuerreformgesetz 2015/2016  
Konjunkturstärkungsgesetz 2020

Das österr. Steuerrecht behandelt die außerbetriebliche (d.h. nicht gewerbliche) Vermietung von Gebäuden oder Gebäudeteilen (z.B. Hausvermietung, Wohnungsvermietung, Untervermietung) als eigenständige Einkunftsart, bei der die Höhe der Einkünfte nach dem Netto-Prinzip ermittelt wird: Einnahmen (= Mieten) minus Werbungskosten ergibt den zu versteuernden Überschuss.

Werbungskosten sind im Allgemeinen Aufwendungen oder Ausgaben zum Erwerb, zur Sicherung oder zum Erhalt von Einnahmen. Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung fallen unter absetzbare Werbungskosten u.a.:

- ◆ die Aufwendungen für ein Gebäude (insbesondere Instandhaltung, Instandsetzung und Herstellung);
- ◆ die Absetzung für Abnutzung (AfA);

Die Werbungskosten führen zu einer Steuerersparnis im Ausmaß des jeweils persönlich erreichten Grenzsteuersatzes, hat jemand z.B. eine Progressionsstufe von 41 % erreicht, führen die Werbungskosten zu einer Steuerersparnis von 41 % der abgesetzten Werbungskosten.

### 2.1. Aufwendungen für ein Gebäude

Die Kosten für die Erhaltung und Sanierung eines Gebäudes sind steuerlich als Werbungskosten absetzbar. Dabei sind folgende Ausgabenarten zu unterscheiden: „Herstellungsaufwand“ oder „Erhaltungsaufwand“, welcher wiederum in „Instandhaltungs“- und „Instandsetzungsaufwand“ unterteilt wird.

#### a) Instandhaltung

Unter Instandhaltung werden jene Arbeiten verstanden, die den alten Zustand wiederherstellen (d.h. die Abnutzung rückgängig machen) ohne den Nutzwert des Gebäudes wesentlich zu erhöhen oder die Nutzungsdauer wesentlich zu verlängern; z.B. Fensterstreichen, Malerarbeiten, Ausbessern von Kaminen, Beseitigung von Schäden an Zu- und Ablaufrohren etc. Ebenfalls darunter fallen laufende Wartungsarbeiten und Reparaturen, wenn diese nicht jährlich anfallen.

Als Abgrenzungskriterium ist die 25-prozentige Nutzwertenerhöhung ins Auge zu fassen; alle Arbeiten, die den Nutzwert des Gebäudes **um weniger als 25 %** erhöhen, wären nach dieser Auslegungsrichtlinie als Instandhaltungsarbeiten aufzufassen. Das Kriterium der Nutzwertenerhöhung dient zur Abgrenzung von kleineren Erhaltungsarbeiten, die auch punktuelle Verbesserungen (= Instandhaltung) von Gesamtanierungen (= Instandsetzung – siehe unten) einschließen können.

Instandhaltungsaufwendungen sind grundsätzlich sofort abzugsfähig. Dies gilt ebenfalls für Instandhaltungsaufwendungen, die aufgrund von höherer Gewalt entstanden sind (davon ausgeschlossen sind jedoch Sanierungsarbeiten, welche auch ohne höhere Gewalt notwendig gewesen wären).

In bestimmten Fällen ist eine Verteilung auf bis zu 15 Jahre möglich. Der dafür notwendige Antrag ist nur zu stellen, wenn der Aufwand nicht regelmäßig anfällt, oder es sich um die Absetzung für außergewöhnlich technische oder wirtschaftliche Abnutzung und damit zusammenhängende Aufwendungen handelt.

Regelmäßige, jährlich anfallende Kosten (wie Rauchfangkehrer, Hausversicherung, Grundsteuer etc.) fallen nicht unter Instandhaltung und sind zum Zeitpunkt der Verausgabung abzusetzen.

#### b) Instandsetzung

Unter Instandsetzung werden jene Arbeiten verstanden, die den Nutzwert eines Gebäudes wesentlich erhöhen (wenn z.B. wesentliche Teile des Gebäudes **zu mehr als 25 %** ausgetauscht oder modernisiert werden) oder seine Nutzungsdauer wesentlich verlängern (**um mehr als 25 %** aufgrund von bspw. Sanierungsarbeiten), ohne dass eine Änderung der Wesensart des Gebäudes im Ausmaß der Flächen und in der Funktion der Räume eintritt. Instandsetzungsaufwendungen sind grundsätzlich sofort abzugsfähig. Ausgenommen davon sind Instandsetzungsaufwendungen für Mietgebäude. Hier kommt es zu einer zwingenden Verteilung auf 15 Jahre (gleiches gilt für Wohngebäude im Betriebsvermögen). Bei anderen Gebäuden (z.B. Bürogebäuden) sind die Aufwendungen wahlweise sofort abzusetzen oder auf 15 Jahre zu verteilen.

Unter Instandsetzungsaufwand fällt z.B. der Austausch von Fenstern, Türen, Zwischenwänden, Zwischendecken, Heizungsumstellungen, Austausch von Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen, Außenputzernerneuerungen, Wärmedämmung, Dacherneuerung etc.

#### c) Herstellung

Ein Herstellungsaufwand ist gegeben, wenn Veränderungen an der Bausubstanz eines Gebäudes vorgenommen werden oder die Wesensart des Gebäudes verändert wird: z.B., wenn das Gebäude vergrößert wird, bei Aufstockung, Umbau, Dachbodenausbau, Zusammenlegung von Wohnungen, Versetzen von Türen, Fenstern oder Zwischenwänden, erstmaligem Einbau einer Zentralheizung, eines Bades oder WC.

Bei der Abschreibung sind begünstigte und andere Herstellungsaufwendungen zu unterscheiden:

- ◆ **Begünstigte** Herstellungsaufwendungen sind über 15 Jahre verteilt abzusetzen. Darunter fallen Erhaltungsarbeiten und nützliche Verbesserungen gem. §§ 3 – 5 MRG und Sanierungsmaßnahmen, die nach dem Wohnhaussanierungsgesetz, dem Startwohnungsgesetz oder dem Stmk. Landeswohnbauförderungsgesetz 1989 gefördert werden, Sanierungsaufwendungen im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Der 15-jährige Abschreibungszeitraum verkürzt sich auf 10 Jahre, wenn die Sanierung im Rahmen eines Verfahrens nach § 18 MRG (erhöhter Hauptmietzins) durchgeführt wird.

- ◆ **Andere** Herstellungsaufwendungen sind auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes verteilt abzusetzen (siehe Absetzung für Abnutzung).

#### **HINWEIS:**

Besondere Regelungen sind bei Inanspruchnahme der 15-jährigen Abschreibungsfrist für begünstigte Herstellungsaufwendungen bei Veräußerung des Hauses zu beachten (§ 30 EStG 1988).

Subventionen aus öffentlichen Mitteln zählen nicht zu den steuerpflichtigen Einnahmen. Instandhaltungs-, Instandsetzung- oder Herstellungskosten, die als Werbungskosten abgesetzt werden sollen, sind aber um allfällige Subventionen zu kürzen, sodass nur die vom Steuerpflichtigen selbst getragenen Aufwendungen abgesetzt werden können. Dies gilt für Anschaffungs-, Herstellungs- und Instandhaltungsaufwendungen.

## **2.2. Absetzung für Abnutzung (AfA)**

### Grundsätzliches

Da bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung die Einkunftsquelle, nämlich das Gebäude oder die Wohnung einer Abnutzung unterliegt, kann dafür jährlich ein bestimmter Betrag abgesetzt werden. Der Absetzbetrag wird bestimmt durch die jeweilige Bemessungsgrundlage und die Nutzungsdauer des Wirtschaftsgutes (z.B. Carport 20 Jahre), aus der sich der AfA-Satz bestimmt (z.B. Zehntelabsetzung bei einer angenommenen zehnjährigen Nutzungsdauer).

### AfA-Satz Gebäude

Für nicht betrieblich vermietete Gebäude ist ein gesetzlicher AfA-Satz von 1,5 % festgesetzt, der einer Nutzungsdauer von 66,67 Jahren entspricht. Bei einem neuen Gebäude kann ohne Nachweis der Nutzungsdauer der AfA-Satz von 1,5 % der Herstellungs- oder Anschaffungskosten geltend gemacht werden. Gegen Nachweis (= Gutachten) einer geringeren Nutzungsdauer kann auch ein höherer AfA-Satz geltend gemacht werden, wobei von der genauen Überprüfung der Nutzungsdauer abgesehen werden kann, wenn das Gebäude vor 1915 erbaut wurde und der AfA-Satz nicht mehr als 2 % beträgt.

Für Gebäude die zu Wohnzwecken nach dem 30.06.2020 angeschafft oder hergestellt wurden, gibt es auch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der beschleunigten AfA. Bei der beschleunigten AfA kann man im ersten Jahr den 3-fachen (daher 4,5 %) AfA-Satz und im zweiten Jahr den 2-fachen (daher 3 %) AfA-Satz absetzen. Danach wird wieder mit dem gesetzlichen AfA-Satz iHv. 1,5 % abgeschrieben. Die Halbjahres-AfA ist für Zeiträume, in denen die beschleunigte AfA in Anspruch genommen wird, nicht anzuwenden. Im Falle eines Nachweises für die verkürzte Nutzungsdauer, ist die beschleunigte Abschreibung nicht möglich.

### Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage dienen grundsätzlich die tatsächlichen Herstellungs- oder Anschaffungskosten. Die Anschaffungskosten für Grund und Boden sind nicht zu berücksichtigen, da der Grund und Boden nicht abnutzbar ist.

Davon abweichende Regelungen:

Bei unentgeltlichem Erwerb eines bereits vermieteten Gebäudes (Schenkung, Erbschaft) hat der Erwerber die AfA seines Rechtsvorgängers fortsetzen. Es kann daher keine neue Bemessungsgrundlage und kein neuer AfA-Satz angewendet werden. Die einmal gewählte Bemessungsgrundlage ist beizubehalten.

Wird ein vom Steuerpflichtigen früher angeschafftes oder hergestelltes Gebäude erstmals zur Erzielung von Einkünften (Vermietung, Verpachtung) verwendet, sind der Bemessung der Absetzung für Abnutzung die fiktiven Anschaffungs- oder Herstellungskosten zum Zeitpunkt des Beginns der Vermietung heranzuziehen. Bei erstmaliger Vermietung ab 1.1.2013 gilt dies nur mehr für „Altgebäude“ (letzter entgeltlicher Erwerb vor 31.3.2002) für „Neugebäude“ gelten die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Wird auf ein Gebäude ein zusätzlicher Herstellungsaufwand getätigt, so ist dieser der bisherigen AfA-Bemessungsgrundlage zuzuschlagen und auf die Restnutzungsdauer verteilt abzusetzen (ausgenommen begünstigte Herstellungsaufwendungen, die auf 15 Jahre verteilt abzusetzen sind).

**HINWEIS:**

Ausführliche Informationen können Sie der Broschüre der Wirtschaftskammer Österreichs „Abgaben und Steuern – Vermietung und Verpachtung“ (Stand 1. März 2023) im Internet abrufbar unter <http://wko.at/Steuern> entnehmen.

## ANHANG

### **WEITERE BERATUNGSSTELLEN IN WOHNUNGS- UND MIETANGELEGENHEITEN**

#### **Kammer für Arbeiter und Angestellte Steiermark/Abteilung für Konsumentenschutz**

Hans-Resel-Gasse 8 – 14, 8020 Graz

Internet: [www.akstmk.at](http://www.akstmk.at)

Konsumentenschutz

Telefonische Auskünfte täglich von 08.00 – 16.00 Uhr

Persönliche Beratung nur nach telefonischer Voranmeldung von 08.00 – 13.00 Uhr

E-Mail: [konsumentenschutz@akstmk.at](mailto:konsumentenschutz@akstmk.at)

Telefon: 05-7799

Fax: 05-7799-2521

#### **Mietervereinigung Österreichs: Steiermark**

Feuerbachgasse 1, 8020 Graz, Tel.: 050 195-4300, Fax: 050 195-94300

Internet: [www.mietervereinigung.at](http://www.mietervereinigung.at)

Email: [steiermark@mietervereinigung.at](mailto:steiermark@mietervereinigung.at)

Beratungstermine nur nach telefonischer Voranmeldung; Termine können auch während dieser Zeit vereinbart werden:

Mo bis Fr 9.00 – 12.00 Uhr

Telefonische Sprechstunden jeden Mittwoch von 9.00 bis 12.00 Uhr

Einschreibgebühr: € 50,--    Jährlicher Mitgliedsbeitrag für Mieter    € 67,--

Einschreibgebühr: € 50,--    Jährlicher Mitgliedsbeitrag für Wohnungseigentümer    € 97,--

#### **Mieterschutzverband Österreichs, Landesverband Steiermark**

Sparbersbachgasse 61, 8010 Graz, Parterre rechts, Tel.: 0316/38 48 30;

Fax: 0316/38 48 30-40

Internet:

<https://www.mieterschutzverband.at/bundeslaender/mieterschutzverband-steiermark/>

Email: [office@mieterschutz-steiermark.at](mailto:office@mieterschutz-steiermark.at)

Terminvereinbarung erforderlich!

Telefonisch erreichbar: Mo – Fr von 8.30 Uhr – 12.00 Uhr

Mo und Mi von 14.00 – 17.00 Uhr

Mitgliedschaft Jahresbeitrag für Mieter:    € 148,--

Testmitgliedschaft für 1 Monat:    € 70,--

**Bezirksgericht Graz – Ost** [www.justiz.gv.at/gwb](http://www.justiz.gv.at/gwb)

Radetzkystraße 27, 8010 Graz, Tel.: +43 316/8074-0, Fax: +43 316/8074-4600

Amtsstunden Montag – Freitag 07:30 Uhr – 15:30 Uhr

Parteienverkehr Montag – Freitag 08:00 – 12:00 Uhr

Justiz Service Center Montag – Freitag 08:00 – 15:30 Uhr

Jedes Bezirksgericht erteilt an Amtstagen kostenlose Rechtsauskünfte

Terminvereinbarungen für den Amtstag (Di 08:00 – 12:00 Uhr) unter +43 316 8074-4444

**Bezirksgericht Graz - West** [www.justiz.gv.at/gwb](http://www.justiz.gv.at/gwb)

Grieskai 88, 8020 Graz, Tel.: +43 316/8074-0, Fax: 0316/8074-6806

Amtsstunden Montag – Freitag 07:30 Uhr – 15:30 Uhr

Parteienverkehr: Mo – Fr von 08:00 – 12:00 Uhr

Grundbuchsabteilung: Änderungen Di von 08:00 – 12:00 Uhr

Grundbuchsauszüge: Mo – Fr von 08:00 – 12:00 Uhr

Justiz Service Center:

Öffnungszeiten: Mo – Fr von 08:00 – 12:00 Uhr

Erreichbarkeit: + 43 316 8074 6666 von Mo – Fr 08:00 – 15:30 Uhr

Jedes Bezirksgericht erteilt an Amtstagen kostenlose Rechtsauskünfte

Terminvereinbarungen für den Amtstag (Di 8.00 – 12.00 Uhr) unter + 43 316 8074 6666

## **Bisher sind Info-Broschüren zu folgenden Themen erschienen:**

### **Wohnbauträger**

Liste von Wohnbauträgern mit Bautätigkeit in Graz und Umgebung

### **Maklerrecht**

Beachtenswertes bei Inanspruchnahme der Tätigkeit von Immobilienmakler:innen

### **Mietrecht**

Abschluss von Mietverträgen, Rechte und Pflichten der Vertragspartner:innen, Kündigung etc.

### **Wohnungseigentum**

Ankauf, Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer:innen, Verwaltung

### **Beihilfen für Mieter:innen**

Mietzinsbeihilfe, Wohnunterstützung etc.

### **Sanierungsförderungen – Ein Überblick**

#### **Althausanierung**

Mietrechtliche und steuerliche Aspekte im Zusammenhang mit der Sanierung von Miethäusern

#### **Wohnungssanierung**

Wohnrechtliche Aspekte im Zusammenhang mit Dachbodenausbau und Wohnungssanierung

#### **Bauträgervertragsgesetz**

Schutzbestimmungen zugunsten der Erwerber:innen

**Herausgeber und Verleger:**

Magistrat Graz – Präsidialabteilung  
Druck- und Kopierservice

Für den Inhalt verantwortlich:

Stadt Graz - Städtische Wohnungsinformationsstelle  
8010 Graz, Schillerplatz 4

