

8. März 2012  
Steger Benjamin  
Knapp Manfred  
Maurer Gabriel

## **Abzugsfähigkeit von Darlehenszinsen**

Die **Darlehenszinsen** bei Kauf einer **Erstwohnung** oder bei **Errichtung/Bau einer Wohnung**, die als Hauptwohnsitz dient, können im Umfang **von 19%** von der Steuer in Abzug gebracht werden.

Bei Kauf **einer Erstwohnung** müssen folgende Auflagen erfüllt sein;

- der Kauf muss **ein Jahr vor** oder **ein Jahr nach Abschluss des Darlehensvertrages** erfolgen;
- es muss sich um einen Hypothekendarlehen handeln, das vor dem Notar unterzeichnet werden muss;
- **ein Jahr** nachdem der Kauf der Wohnung erfolgt ist, muss diese als **Hauptwohnung** des Eigentümers oder dessen Familienangehörigen dienen (Wohnsitzverlegung);
- der Inhaber des Hypothekendarlehens muss auch der Eigentümer der Erstwohnung/Immobilie sein.

Die Abzugsfähigkeit gilt bis zu einem **Maximalbetrag von 4.000 Euro an Zinsen**. Sollte das Darlehen und die Erstwohnung auf zwei verheiratete Personen laufen so kann jede Person die eigene Quote in Abzug bringen; sollte hingegen eine Person steuerlich zu Lasten sein (Einkommen geringer als 2840 Euro), so kann der andere Ehepartner die vollen Zinsen in Abzug bringen.

**Errichtung/Bau einer Wohnung** als Hauptwohnsitz;

- das Darlehen muss **6 Monate vor** oder **18 Monate nach Baubeginn** abgeschlossen werden;
- es muss sich um ein Hypothekendarlehen handeln, das vor dem Notar unterzeichnet werden muss;
- **6 Monate** nach Beendigung der Arbeiten muss es sich um **den Hauptwohnsitz** des Darlehensnehmers oder seiner Familie handeln;
- der Begünstigte des Hypothekendarlehens muss auch der Eigentümer der Wohnung sein.

Die Abzugsfähigkeit gilt bis zu einem **Maximalbetrag von 2.582,28 Euro an Zinsen**.

Zudem möchten wir Ihnen einige **besondere Fälle** aufzeigen.

### **Kauf einer Erstwohnung**

- Sollte die Immobilie **beiden Eheleuten** in Gütergemeinschaft gehören und das Darlehen nur auf eine Person laufen so kann diese die Abzugsfähigkeit auf die ganzen **Zinsen** (maximal 4.000 Euro) beanspruchen.
- Sollte das Darlehen **auf beide Eheleute** lauten und **eine Person davon ist steuerlich zu Lasten lebend**, so kann diese **beide Quoten** (maximal 4.000 Euro) in Abzug bringen. Diese Regelung gilt nur für Eheleute.

- Sollte das Darlehen auf **beide Eheleute** lauten und die Immobilie nur einer Person gehören, so kann der **Nichteigentümer keinen Betrag in Abzug** bringen und der **Eigentümer nur jenen Betrag**, der seiner **Quote** am Darlehen entspricht.
- Die Abzugsfähigkeit kann nur der **Eigentümer** oder der **nackte Eigentümer** in Anspruch nehmen (Fruchtnießer ist ausgeschlossen).
- Die Abzugsfähigkeit bleibt **weiter bestehen** sollte das **bestehende Darlehen** durch ein **neues Darlehen** ersetzt werden.

### Errichtung/Umbau des Hauptwohnsitzes

Die Zinsen, die für den **Kauf des Grundes** anfallen, sind steuerlich **nicht abzugsfähig**.

Nachfolgend ein kurzes **Beispiel**:

## Tilgungsplan

Kreditdaten		Tabellendaten		
Kreditbetrag:	100.000,00	←		
Zinssatz:	5,000%			
Laufzeit in Jahren:	20			
Jahresraten:	1		Rückzahlung	Zinsen
Fälligkeit der ersten Rate:	1.10.2010		160.485	60.485,17
<b>Zahlungen</b>				
Eingegebene Rate:				
Berechnete Rate:	8.024,26			
<b>Berechnung</b>				
Zur Ber. verwendete Rate:	8.024	Kontostand bei Rate-Nr. 0:	100.000	

### Tabelle

Nr.	Datum der Rate	Kontostand am Anfang	Zinsen	Tilgung	Kontostand am Ende	Kumulative Zinsen
0	1.10.2010	100.000	5.000	3.024	96.976	5.000
1	1.10.2011	96.976	4.849	3.175	93.800	9.849
2	1.10.2012	93.800	4.690	3.334	90.466	14.539
3	1.10.2013	90.466	4.523	3.501	86.965	19.062
4	1.10.2014	86.965	4.348	3.676	83.289	23.410
5	1.10.2015	83.289	4.164	3.860	79.429	27.575
6	1.10.2016	79.429	<b>3.971</b>	4.053	75.376	31.546
7	1.10.2017	75.376	3.769	4.255	71.121	35.315
8	1.10.2018	71.121	3.556	4.468	66.653	38.871
9	1.10.2019	66.653	3.333	4.692	61.961	42.204
10	1.10.2020	61.961	3.098	4.926	57.035	45.302
11	1.10.2021	57.035	2.852	5.173	51.862	48.154
12	1.10.2022	51.862	2.593	5.431	46.431	50.747
13	1.10.2023	46.431	2.322	5.703	40.729	53.068
14	1.10.2024	40.729	2.036	5.988	34.741	55.105
15	1.10.2025	34.741	1.737	6.287	28.454	56.842
16	1.10.2026	28.454	1.423	6.602	21.852	58.264
17	1.10.2027	21.852	1.093	6.932	14.920	59.357
18	1.10.2028	14.920	746	7.278	7.642	60.103
19	1.10.2029	7.642	382	7.642	0	60.485
20	1.10.2030	0	0	0	0	60.485

Von 2010 bis 2015 kann der Darlehensnehmer **19% auf 4.000 Euro** in Abzug bringen.

2016 nur mehr **19% auf den Betrag von 3.971 Euro, 2017 19% auf den Betrag von 3.769 Euro** usw.