Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti
Die Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori

Verbraucherzentrale Südtirol

Zwölfmalgreiner Straße 2
39100 Bozen
Tel. 0471 975597
info@verbraucherzentrale.it

Energiebonus für bestehende Gebäude in Südtirol

Stand
05/2025

Der Energiebonus für bestehende Gebäude stellt eine Möglichkeit dar im Zuge einer energetischen Sanierung ein Gebäude zu erweitern. Mit dem Dekret des Landeshauptmannes vom 18. März 2025, Nr. 6 wurde der Energiebonus bis Ende 2026 neu geregelt.

Um den Energiebonus nutzen zu können müssen einige Auflagen erfüllt und diverse Voraussetzungen gegeben sein.

Auflagen und Voraussetzungen

Der Energiebonus für bestehende Gebäude darf ausschließlich im Mischgebiet, also in Zonen, die primär für Wohnzwecke bestimmt sind, einschließlich des historischen Ortskerns, oder im Landwirtschaftsgebiet gemäß den von Artikel 21 (Forstgesetz) vorgesehenen Vorgaben, beansprucht werden. In Gebieten mit Durchführungs- oder Wiedergewinnungsplan ist die Inanspruchnahme des Energiebonus im entsprechenden Plan vorzusehen.

> Ein „bestehendes Gebäude“ ist ein Gebäude, das spätestens am 4. September 2007 rechtmäßig gebaut war oder für das vor diesem Datum eine gültige Baugenehmigung erteilt wurde.

Nutzung Energiebonus in Mischgebieten:

- Das Gebäude im Mischgebiet muss zum Stichtag 4. September 2007 zu mehr als 50% für Wohnen, Dienstleistung, Einzelhandel oder bestimmte Handwerkstätigkeiten genutzt worden sein.
- Das Gebäude muss eine Baumasse über Erde von wenigstens 300 m³ aufweisen.
- Bei der Erweiterung muss es sich um Bauvolumen für Wohnzwecke, Dienstleistung, Einzelhandel oder Handwerk (beschränkt auf gewisse handwerkliche Tätigkeiten) handeln.
- Durch die Baumasse muss eine energetische Verbesserung des gesamten Gebäudes erzielt werden.
- Dabei gelten je nach Alter und energetischer Qualität des Gebäudes unterschiedliche Auflagen.
  - Gebäude, die vor dem 12. Jänner 2005 errichtet wurden, müssen mindestens die KlimaHaus-Klasse B erreichen oder die Zertifizierung als KlimaHaus R erhalten.
  - Gebäude, die seit dem 4. September 2007 rechtmäßig bestehen oder vor diesem Zeitpunkt über eine Baukonzession verfügen und in der Wärmeschutzklasse B eingestuft sind, müssen zur Nutzung des Energiebonus mindestens die KlimaHaus-Kasse A erreichen. Jene Gebäude, die bereits in die Klasse A eingestuft wurden, können keinen Energiebonus mehr in Anspruch nehmen.
- Der Bedarf an elektrischer Energie wird im Ausmaß von mindestens 30 Watt pro m² überbauter Fläche (ohne Nebengebäude) über Anlagen zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen abgedeckt, die am Gebäude oder seinen Anbauten installiert sind. Sollte dies aus technischen Gründen nicht oder nicht vollständig möglich sein, so muss der Gesamtprimärenergiebedarf im Ausmaß von mindestens 65% durch erneuerbare Energiequellen abgedeckt werden. In jedem Fall muss eine Anlage mit der technisch höchstmöglichen Leistung zur Abdeckung des Bedarfes an elektrischer Energie installiert werden und die Nichteinhaltung der Mindestanforderungen in Form eines technischen Berichtes von einem qualifizierten Techniker bzw. einer qualifizierten Technikerin begründet werden. Beträgt der spezifische Solarertrag am Gebäudestandort weniger als 800 kWh/a/kWp, entfällt diese Mindestanforderung. Außerdem gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die installierte Leistung über 19 kWp liegt.

Zudem darf der Energiebonus nur einmal im Rahmen einer energetischen Sanierungsmaßnahme in Anspruch genommen werden.

Durch die Inanspruchnahme des Energiebonus für die Gebäudesanierung kann das bestehende Gebäude im Ausmaß von 20% der bestehenden Baumasse mit einem Minimum von 200 m³ erweitert werden.

Überschreitet die Bestandsmasse die maximal zulässige Baumasse laut den geltenden Planungsinstrumenten, darf die nach Inanspruchnahme des Energiebonus erzielte Gesamtbaumasse, die maximal zulässige Baumasse laut den geltenden Planungsinstrumenten zuzüglich 20% oder zuzüglich 200 m3 nicht überschreiten.

Achtung: Werden mehr als 50% der bestehenden Baumasse abgebrochen kommt der „Energiebonus für neue Gebäude“ zur Anwendung (siehe Art. 19 des Dekrets des Landeshauptmannes vom 18. März 2025, Nr. 6).

Nutzung Energiebonus im Landschaftsgebiet:

Befindet sich das Gebäude im Landschaftsgebiet, so müssen neben den bereits erwähnten Auflagen und Voraussetzungen noch weitere erfüllt werden:

Bei der bestehende Baumasse muss es sich um die Zweckbestimmung “Wohnen” handeln.

- Bei der Erweiterung muss es sich um Bauvolumen für Wohnzwecke handeln.
- Der Energiebonus darf 200 m3 nicht überschreiben.
- Die oberirdische Wohnbaumasse des Gebäudes darf nach Ausschöpfung etwaiger anderweitiger Baurechte und nach erfolgter Inanspruchnahme des Energiebonus das Gesamtausmaß von 1.500 m3 nicht überschreiten.
- Der Energiebonus ist im Falle eines geschlossenen Hofes und für die vom geschlossenen Hof abgetrennten Gebäude nicht anwendbar.
-

Wichtiges

Neben den Auflagen und Voraussetzungen, die mit der Inanspruchnahme des Energiebonus verbunden sind, müssen auch alle weiteren gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden, wie z.B. jene zu den Gebäudeabständen, zum Landschaftsschutz oder der Denkmalpflege. Bei Gebäuden, die unter Ensembleschutz stehen oder sich in Wiedergewinnungszonen befinden, sind zusätzlich die besonderen Merkmale zu berücksichtigen, die zur Unterschutzstellung bzw. zur entsprechenden Widmung geführt haben.

Die im Zuge der Inanspruchnahme des Energiebonus hinzugewonnene Baumasse unterliegt den Bestimmungen gemäß Artikel 21 Absatz 3 Buchstabe c) des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9, in geltender Fassung. Das bedeutet, dass neu geschaffene Wohneinheiten der Bindung gemäß Artikel 39 (konventionierte Wohnung) unterliegen – auch dann, wenn die Abtrennung der Wohnung erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt.

Kosten

Neben den Kosten für die Gebäudesanierung muss für die Erweiterung auch eine Baugenehmigung eingeholt und damit zusammenhängenden Kosten beglichen werden.

Sowohl für die Klimahausberechnung von Seiten eines autorisierten Technikers als auch für die Zertifizierung muss im Falle einer Erweiterung bezahlt werden (Kostenvoranschläge anfordern!)

Förderungen und Steuerbegünstigungen

Für die verschiedensten Sanierungsarbeiten sieht sowohl das Land, als auch der Staat Förderungen bzw. Steuerabzüge vor.
Weitere Details dazu im Infoblatt "Förderungen im Baubereich" und im Steuerleitfaden.