

# Wie verändert die EU-Taxonomie-Verordnung die Bau- und Immobilienentwicklung?

Austrian Standards

*tpa*



# Die TPA Gruppe.

Alles aus einer Hand.



## TPA Österreich

- 🔗 Seit 1979 in Österreich aktiv.
- 🔗 14 Büros in: Graz, Hermagor, Innsbruck, Klagenfurt, Krems, Langenlois, Lilienfeld, Linz, Schrems, St. Pölten, Telfs, Villach, Wien und Zwettl.
- 🔗 750 Mitarbeiter:innen.
- 🔗 Steuerberatung, Buchhaltung, Personalverrechnung und Bilanzierung.
- 🔗 Hochwertige Dienstleistungen auf lokaler und globaler Ebene.



## TPA Gruppe

- 🔗 30 Büros in 12 Ländern: Albanien, Bulgarien, Kroatien, Montenegro, Österreich, Ungarn, Polen, Rumänien, Serbien, Slowakei, Slowenien und Tschechien.
- 🔗 1.850 Mitarbeiter:innen.
- 🔗 Umfassende und effiziente grenzüberschreitende Beratung in Mittel- und Südosteuropa.
- 🔗 German & English Desk an jedem Standort.



## Baker Tilly Europe Alliance

- 🔗 Innerhalb des Baker Tilly International Netzwerkes bildet die TPA Gruppe mit Baker Tilly in Deutschland die Baker Tilly Europe Alliance.
- 🔗 40 Standorte in 13 Länder.
- 🔗 Über 3.100 Mitarbeiter:innen.

# EU-Taxonomie-Verordnung | Grundlagen.



- Einheitliches Klassifikationssystem: Enthält Kriterien zur Bestimmung, ob eine Wirtschaftstätigkeit als ökologisch nachhaltig einzustufen ist
- Ist eine universelle Sprache für Unternehmen, Investoren, Finanzinstitute und Gesetzgeber
- Orientierungshilfe für Unternehmen und Anleger
  - Reduziert Risiko des Greenwashing, soll sicherstellen, dass Unternehmen verstehen und kommunizieren, wie „grün“ ihre Aktivitäten sind
  - Kein Label für grüne Finanzprodukte: Kennzeichnungen für grüne Finanzprodukte können auf das Klassifikationssystem der Taxonomie zurückgreifen
- An Ausweitung der Taxonomie wird laufend gearbeitet, unter anderem an:
  - Sozialer Nachhaltigkeit
  - Branchen/ Sektoren
  - Umweltziele (Technische Bewertungskriterien)



# EU-Taxonomie-Verordnung | Wer ist davon betroffen?



## EU Mitgliedstaaten

- Verabschiedete Maßnahmen zur Festlegung von Anforderungen an Finanzmarktteilnehmer oder Emittenten im Zusammenhang mit Finanzprodukten oder Unternehmensanleihen, die als ökologisch nachhaltig bereitgestellt werden

## Finanzmarktteilnehmer

- Jene, die Finanzprodukte bereitstellen

## Unternehmen gem. NFRD/ CSRD

- Unternehmen die gem. NFRD/ CSRD verpflichtet sind, eine nichtfinanzielle Erklärung zu veröffentlichen

# Die 6 Umweltziele der EU-Taxonomie.

## Umweltziele



1. Klimaschutz



2. Anpassung an den Klimawandel



3. Die nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen



4. Der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft



5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung



6. Der Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

Bereits ausgearbeitet  
(technische Bewertungskriterien vorhanden)

Drafts veröffentlicht

# Taxonomiefähigkeit und Taxonomiekonformität.



Eine Wirtschaftstätigkeit ist **taxonomiefähig**, wenn sie:

in den bereits ausgearbeiteten technischen Bewertungskriterien abgebildet ist

- Für gewisse **Sektoren** sind technische Bewertungskriterien ausgearbeitet
- Als Orientierung dienen **NACE-Codes**

Eine Wirtschaftstätigkeit ist **taxonomiekonform**, wenn sie:

einen **wesentlichen Beitrag** zur Verwirklichung eines oder mehrerer der **Umweltziele** leistet

+

zu keiner erheblichen Beeinträchtigung eines/ mehrerer Umweltziele führt (do no significant harm = **DNSH**)

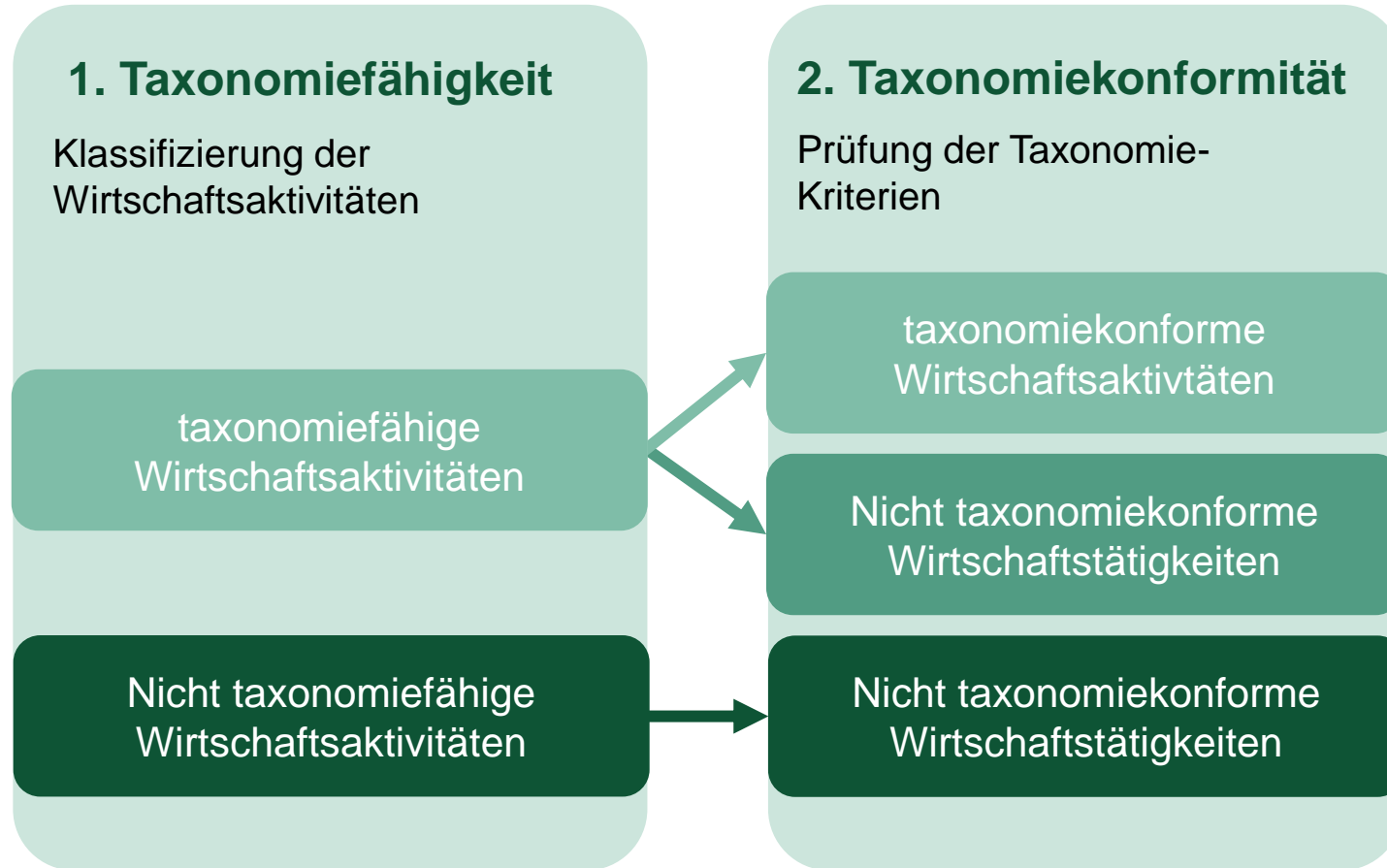
+

einen gewissen **sozialen Mindestschutz** einhält (für Menschenrechte und Arbeitnehmer:innen)

+

den **technischen Bewertungskriterien** entspricht

# Taxonomiefähigkeit und Taxonomiekonformität.



# Sektoren Umweltziele 1 und 2.



## Umweltziel 1

Klimaschutz

1. Forstwirtschaft
2. Tätigkeiten in den Bereichen Umweltschutz und Wiederherstellung
3. Verarbeitendes Gewerbe/ Herstellung von Waren
4. Energie
5. Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen
6. Verkehr
7. Baugewerbe und Immobilien
8. Information und Kommunikation
9. Erbringung von freiberuflichen wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen

## Umweltziel 2

Anpassung an den Klimawandel

1. Forstwirtschaft
2. Tätigkeiten in den Bereichen Umweltschutz und Wiederherstellung
3. Verarbeitendes Gewerbe/ Herstellung von Waren
4. Energie
5. Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen
6. Verkehr
7. Baugewerbe und Immobilien
8. Information und Kommunikation
9. Erbringung von freiberuflichen wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen
10. Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
11. Erziehung und Unterricht
12. Gesundheits- und Sozialwesen
13. Kunst, Unterhaltung und Erholung



# Sektoren Umweltziele 3 bis 6 (Draft).



<b>Umweltziel 3</b>	<b>Umweltziel 4</b>	<b>Umweltziel 5</b>	<b>Umweltziel 6</b>
Die nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen	Der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft	Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung	Der Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme
1. Verarbeitendes Gewerbe/ Herstellung von Waren	1. Verarbeitendes Gewerbe/ Herstellung von Waren	1. Verarbeitendes Gewerbe/ Herstellung von Waren	1. Tätigkeiten in den Bereichen Umweltschutz und Wiederherstellung
2. Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	2. Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	2. Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	2. Beherbergungsaktivitäten
3. Katastrophen- Risikomanagement	3. Baugewerbe und Immobilien		
4. Information und Kommunikation	4. Information und Kommunikation		
	5. Bestimmte Dienstleistungen		

# Taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten: Sektor Baugewerbe und Immobilien.

Umweltziel 1 Klimaschutz	Umweltziel 2 Anpassung an den Klimawandel	Umweltziel 4* Der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Neubau</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Neubau*</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Renovierung bestehender Gebäude</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Renovierung bestehender Gebäude*</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Installation, Wartung und Reparatur von:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>● Energieeffizienten Geräten</li> <li>● Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden (und auf zu Gebäuden gehörenden Parkplätzen)</li> <li>● Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden</li> <li>● Technologien für erneuerbare Energien</li> </ul> </li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Abriss von Gebäuden und anderen Bauwerken*</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Erwerb von und Eigentum an Gebäuden</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Instandhaltung von Straßen und Autobahnen*</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Bauingenieurwesen*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Einsatz von Beton im Bauingenieurwesen*</li> </ul>



\* Als Draft vorliegend

# Offenzulegende KPIs für Nicht-Finanzunternehmen gemäß EU-Taxonomie.



Umsatz (in %)	CapEx (in %)	OpEx (in %)
$\frac{\text{Taxonomiekonformer Umsatz}}{\text{Gesamter Umsatz}}$	$\frac{\text{Taxonomiekonformer CapEx}}{\text{Gesamt-CapEx}}$	$\frac{\text{Taxonomiekonformer OpEx}}{\text{Gesamt-OpEx}}$
$\frac{\text{Taxonomiefähiger Umsatz}}{\text{Gesamter Umsatz}}$	$\frac{\text{Taxonomiefähiger CapEx}}{\text{Gesamt-CapEx}}$	$\frac{\text{Taxonomiefähiger OpEx}}{\text{Gesamt-OpEx}}$
$\frac{\text{Nicht Taxonomiefähiger Umsatz}}{\text{Gesamter Umsatz}}$	$\frac{\text{Nicht Taxonomiefähiger CapEx}}{\text{Gesamt-CapEx}}$	$\frac{\text{Nicht Taxonomiefähiger OpEx}}{\text{Gesamt-OpEx}}$

# Meldebogen – KPI taxonomiefähige Umsätze.

Wirtschaftstätigkeiten (1)	Code(s) (2)	Absoluter Umsatz (3)	Umsatzanteil (4)	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						DNSH-Kriterien ("Keine erhebliche Beeinträchtigung")						
				Klimaschutz (5)	Anpassung an den Klimawandel (6)	Wasser- und Meeresressourcen (7)	Kreislaufwirtschaft (8)	Umweltverschmutzung (9)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (10)	Klimaschutz (11)	Anpassung an den Klimawandel (12)	Wasser- und Meeresressourcen (13)	Kreislaufwirtschaft (14)	Umweltverschmutzung (15)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (16)	Mindestschutz (17)
		Währung	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N
<b>A. TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN</b>																
<b>A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>																
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	7.7	30,00	50,00%	50,00%						J	J	J	J	J	J	J
Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		30,00	50,00%	50,00%						J	J	J	J	J	J	J
<b>A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)</b>																
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	7.7	20,00	33,33%													
Umsatz taxonmiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonmiekonforme Tätigkeiten) (A.2)		20,00	33,33%													
<b>Total (A.1 + A.2)</b>		<b>50,00</b>	<b>83,33%</b>													
<b>B. NICHT TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN</b>																
Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		<b>10,00</b>	<b>16,67%</b>													
<b>Gesamt (A + B)</b>		<b>60,00</b>	<b>100%</b>													

# Treiber für ESG.

## Regulatorische Themen

Regulatorische ESG-Anforderungen bzw. ESG-Reportingpflichten von Unternehmen (inkl. CSRD und EU-Taxonomie)

- UN-Agenda 2030 als Basis
- NFRD (Non-financial Reporting Directive)
- CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)
- ESRS (European Sustainability Reporting Standards)
- EU-Taxonomie
- CSDDD (Corporate Sustainability Due Diligence Directive -> Lieferkettenthematik)
- Etc.



## Themen der (Re-)Finanzierung und Kapitalbeschaffung

Sustainable Finance auf Unternehmens- und Immobilienprojektebene

Weitere relevante ESG-Themen in der Immobilienbranche

- Regulatorische Anforderungen an die potenziellen Kreditgeber und Investoren (EU und Inland) -> u.a. SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation = Offenlegungsverordnung)
- Refinanzierungsanforderungen der potenziellen Kapitalgeber und Investoren
- ESG-Rating
- Anforderungen für Förderungen



SUSTAINALYTICS

S&P Global



## Geschäftsmodell und Marktpositionierung

Weitere relevante ESG-Themen in der Immobilienbranche

- Unternehmensstrategie
- ESG-Strategie (basierend auf der Unternehmensstrategie)
- Unternehmensleitbild und -werte
- Freiwillige Verpflichtung zu allgemeinen und branchenspezifischen Standards (zB. ISO Zertifizierungen)
- Etc.



# Verpflichtende Nachhaltigkeitsberichterstattung (1/2).



Wann?	Wer?	Rechtliche Grundlage
<p>Seit GJ 2017</p> <p>Seit GJ 2021 zzgl Angaben gem EU-Taxonomie</p>	<p>Große Kapitalgesellschaften mit &gt; 500 MA und öffentlichem Interesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Börsennotiert (in AT)</li> <li>- Banken &amp; Versicherungen.</li> </ul>	<p><b>NFRD</b> / Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (<b>NaDiVeG</b>)</p>
<p>Ab GJ 2024 (erstmalig auch ERS)</p>	<p>Unternehmen gem NFRD/NaDiVeG (siehe oben).</p>	<p><b>CSRD</b> / Gesetz in AT in Ausarbeitung (NaBeG)</p>
<p>Ab GJ 2025</p>	<p><b>Große Unternehmen</b></p> <p>Dh Unternehmen, die mindestens <b>2 von 3 Kriterien</b> in § 221 Abs 2 UGB erfüllen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Bilanzsumme &gt; EUR 20 Mio. (Entwurf 10/23: EUR 25 Mio.)</li> <li>● Nettoumsatzerlöse &gt; EUR 40 Mio. (Entwurf 10/23: EUR 50 Mio.)</li> <li>● Zahl der Beschäftigten &gt; 250</li> </ul>	<p><b>CSRD</b> / Gesetz in AT in Ausarbeitung (NaBeG)</p>
<p>Ab GJ 2026 bzw.</p> <p>Ab GJ 2028 (wahlweise für kapitalmarktorientierte KMU)</p>	<p><b>Börsennotierte KMU</b>, kleine und nicht komplexe Kreditinstitute und firmeneigene Versicherungsunternehmen (außer Kleinstunternehmen):</p> <p>Dh Unternehmen, die mindestens <b>2 von 3 Kriterien</b> in § 221 Abs 1a UGB erfüllen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Bilanzsumme &gt; EUR 350.000</li> <li>● Nettoumsatzerlöse &gt; EUR 700.000</li> <li>● Zahl der Beschäftigten &gt; 10</li> </ul>	<p><b>CSRD</b> / Gesetz in AT in Ausarbeitung (NaBeG)</p>

# Verpflichtende Nachhaltigkeitsberichterstattung (2/2).



Wann?	Wer?	Rechtliche Grundlage
Ab GJ 2025	<b>Unternehmen aus Drittstaaten</b> , die an einem geregelten Kapitalmarkt in der EU gelistet sind und unter die EU-Transparenz RL fallen.	<b>CSRD</b> / Gesetz tbd in AT
Ab GJ 2028	<b>Unternehmen aus Drittstaaten</b> , die nicht gelistet sind, mit einem Gesamtumsatz in EU > EUR 150 Mio. und - Zweigniederlassung (> EUR 40 Mio. Umsatz in EU) oder - EU-Tochtergesellschaft (groß oder kapitalmarktorientiert).	<b>CSRD</b> / Gesetz tbd in AT

## Wichtige Befreiungen von der Berichtspflicht

### Konzernprivileg:

- Befreiung bei Einbeziehung in die Nachhaltigkeitsberichterstattung eines übergeordneten Unternehmens, wenn
- Berichterstattung im Konzernlagebericht äquivalent ist.
- Gesonderte Angabe im Konzernlagebericht für Tochterunternehmen mit abweichendem Wirkungs- und Risikoprofil.



Österreich

tpa



# Karin Fuhrmann

**Steuerberaterin | Partnerin**

+43 (1) 58835-534

karin.fuhrmann@tpa-group.at

- **Mitglied des Management Teams**
- **Mitglied des Kompetenz Centers „Immobilien und Leasing“**
- **ÖGNI Botschafterin**
- **Fachbuchautorin, Lektorin und Vortragende**

