



Wie sind Ausgaben bei vermieteten Gebäuden zu behandeln?

Bei einer Ausgabe für ein vermietetes Gebäude stellt sich folgende Frage: Ist die Ausgabe im Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung zur Gänze oder auf mehrere Jahre verteilt abzusetzen?

Zunächst ist zu untersuchen, ob durch die Ausgaben ein gegenüber dem Gebäude **eigenständiges Wirtschaftsgut** geschaffen wird. Dies ist dann der Fall, wenn selbstständig bewertungsfähige Wirtschaftsgüter eingebaut werden, die ohne Verletzung der Substanz wieder ausgebaut werden können (Einbaumöbel, Wandtäfelung, etc.). In diesem Fall ist eine **gesonderte Absetzung für Abnutzung (AfA, auch Abschreibung genannt**, bei den Einbaumöbeln wären dies 13 - 15 Jahre) bzw. im Fall der Geringfügigkeit (Anschaffungskosten bis € 400,00) eine Sofortabsetzung vorzunehmen. Nachfolgende Ausführungen gelten, wenn die Aufwendungen unselbstständige Bestandteile des Gebäudes werden.

Herstellungsaufwendungen

Ein Herstellungsaufwand liegt vor, wenn das Gebäude **erweitert**, die **Raumeinteilung verändert** oder sonst die **Wesensart geändert** wird.

Beispiele: Aufstockung eines Gebäudes, Zusammenlegung von Wohnungen, Versetzung von Tür-, Fensterstöcken oder Zwischenwänden, Einbau von Sanitäranlagen oder zusätzlichen Fenstern und Türen, erstmaliger Einbau eines Aufzugs etc.

Der Herstellungsaufwand ist grundsätzlich zu aktivieren und auf die **Restnutzungsdauer des „Altgebäudes“ verteilt abzusetzen**. Ist jedoch der bisherige Restbuchwert (des Altgebäudes) geringer als der Herstellungsaufwand und übersteigt die Nutzungsdauer des Herstellungsaufwands die Restnutzungsdauer (des Altgebäudes), müssen sowohl der Herstellungsaufwand als auch der Restbuchwert des Altgebäudes auf die (normale) Nutzungsdauer des Herstellungsaufwands verteilt abgesetzt werden.

In bestimmten Fällen können Herstellungsaufwendungen aber auch gesondert von der normalen Gebäude-AfA auf den kürzeren Zeitraum von **15 Jahren abgeschrieben** werden. Zu diesen begünstigten Herstellungsaufwendungen gehören:

- Aufwendungen in Gebäude, die der mietrechtlichen Verrechnungspflicht unterliegen,
- Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen, wenn die Förderungszusage nach dem Wohnhaussanierungsgesetz, dem Startwohnungsgesetz oder den landesrechtlichen Vorschriften über die Wohnhaussanierung vorliegt,
- Aufwendungen im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Werden zur Finanzierung dieses Herstellungsaufwandes durch eine Entscheidung der Schlichtungsstelle oder des

Gerichtes festgesetzte erhöhte „Zwangsmieten“ eingehoben, so kann auch eine Verteilung auf die Laufzeit der Mietzinserhöhung, mindestens aber auf zehn Jahre, vorgenommen werden. Bei Vornahme der Fünfzehntel- bzw. Zehntelabsetzung verlängert sich die **Spekulationsfrist** von **zehn** auf **15 Jahre**.

Instandsetzungsaufwendungen

Dies sind jene Aufwendungen, die nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehören, aber allein oder zusammen mit Herstellungsaufwand den **Nutzwert** des Gebäudes **wesentlich erhöhen** oder seine **Nutzungsdauer wesentlich verlängern**.



Beispiele: Austausch von Fenstern oder Türen (mehr als 25 %; grundsätzlich jahresbezogen, außer die Sanierung erfolgt nach einem Gesamtplan; bei vermieteter Eigentumswohnung nur auf die Wohnung bezogen), Zwischendecken, Unterböden, Aufzugsanlagen, Heizungsanlagen etc.

Instandsetzungsaufwendungen sind **zwingend** auf **zehn Jahre** verteilt abzusetzen, soweit sie **Wohngebäude** betreffen. Betreffen sie kein Wohngebäude, können sie **auf Antrag auf zehn Jahre oder sofort** abgeschrieben werden.

Instandhaltungsaufwendungen

Dies sind Aufwendungen für **nicht regelmäßig jährlich** anfallende Arbeiten, die den **Nutzwert** des Gebäudes oder seine **Nutzungsdauer nicht wesentlich** verlängern.

Beispiele: Laufende Wartungsarbeiten und Reparaturen, Ausmalen des Stiegenhauses und der Räume, Ausbessern des Verputzes, Anmalen der Fassade.

Instandhaltungsaufwendungen sind entweder im Jahr der Verausgabung sofort oder **wahlweise** (also nicht wie Instandsetzungsaufwendungen zwingend) auf **zehn Jahre** verteilt abzusetzen.