



## Gebäudeinvestitionen

**Investitionen in Gebäude, die nicht selbständig bewertbar sind, teilen steuerlich das Schicksal des Gebäudes und werden mit der Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben. Ist eine Investition selbständig bewertbar, so hat sie eine eigene Nutzungsdauer (die meist kürzer ist, als jene des Gebäudes).**

Ist ein Wirtschaftsgut mit einem Gebäude derart verbunden, dass es ohne Verletzung seiner Substanz nicht an einen anderen Ort versetzt werden kann, ist es als Teil des Gebäudes und als unbeweglich anzusehen – damit teilt es steuerrechtlich das Schicksal der Gesamtanlage.

Die Finanzverwaltung hat nun kürzlich die Liste der Beispiele für **nicht selbständig bewertbare Gebäudeinvestitionen** aktualisiert (Neuerungen in Fettdruck):

- eingebaute Elektroinstallationen sowie Gas- und Wasserzuleitungen
- sanitäre Anlagen (Waschtische, Badewannen oder Klosettanlagen), Beleuchtungsanlagen, Türschnallen und ähnliche Gegenstände sowie **eingebaute Wellness- und Saunaanlagen**.
- Aufwendungen für den Anschluss an die öffentlichen Versorgungsbetriebe
- Zentralheizungen (Etagenheizungen), da sie in der Regel keine gewisse, bei der Veräußerung besonders ins Gewicht fallende Selbständigkeit besitzen, wenn sie für einen bestimmten Betrieb eingerichtet und auf dessen Bedarf abgestimmt wurden, und sich ohne empfindliche Werteinbußen und unnützen Kostenaufwand nicht wieder ausbauen und veräußern lassen. **Ebenso ist auch ein gemauerter Kachelofen Gebäudebestandteil.**
- Aufzugsanlagen
- Integrierte Belüftungs-, Entlüftungs- und Klimaanlageanlagen.

Beispiele für **selbständig bewertbare Gebäudeinvestitionen** sind:

- Einbaumöbel, Holzdecken und Wandverkleidungen, die der Raumeinrichtung dienen
- außerhalb des Verputzes verlegte Elektroinstallationen
- eine in Leichtbauweise errichtete Halle, die mit einem aus massivem Material (Ziegel) gebauten und unterkellerten Wohn- und Bürogebäude verbunden ist.