

Neue Rechtsprechung zum „anschaffungsnahen Erhaltungsaufwand“

Erhaltungsaufwendungen (Austausch einiger Fenster, Türen etc.) im betrieblichen Bereich können prinzipiell **sofort** als Betriebsausgabe abgesetzt werden. **Ausnahmen** gibt es jedoch bei **Vermietungen zu Wohnzwecken** (Verteilung der Aufwendungen auf **10 Jahre** bei Instandsetzungsaufwendungen) und bei „anschaffungsnahen Erhaltungsaufwendungen“, wobei letztere Ausnahme kürzlich vom **VwGH** einer näheren Prüfung unterzogen wurde. Unter dem Begriff **„anschaffungsnahe Erhaltungsaufwendungen“** versteht man Aufwendungen, die in einem nahen zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb eines Gebäudes stehen. Ein naher **zeitlicher Zusammenhang** wird prinzipiell bei einem Zeitraum von **drei Jahren** angenommen. Wenn also ein Unternehmer ein altes Gebäude gekauft hat, wurden die Anschaffungskosten vorerst aktiviert. Innerhalb von drei Jahren vorgenommene **Renovierungsaufwendungen** mussten als „anschaffungsnahe Erhaltungsaufwendungen“ **ebenfalls aktiviert** werden und konnten nur auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes verteilt abgeschrieben werden. Diese Regelung sollte zu einer **Gleichstellung** zwischen einem Käufer eines neu hergerichteten Gebäudes und eines renovierungsbedürftigen Gebäudes führen. Die Notwendigkeit der Gleichstellung ergab sich daraus, dass der Kaufpreis der renovierungsbedürftigen Liegenschaft niedriger war, da nicht der Verkäufer sondern der Käufer die Aufwendungen tätigte. Durch die nachträgliche Aktivierung der Renovierungsaufwendungen wurde eine Gleichstellung mit dem Käufer bewirkt, dessen Liegenschaft schon vorher verbessert wurde und welcher somit einen höheren aktivierungspflichtigen Kaufpreis zu zahlen hatte.

Mit Erkenntnis vom 30.6.2010 hat der **VwGH** (GZ 2005/13/0076) nun seine **Rechtsansicht** grundlegend **geändert**. Demnach kommt es nun darauf an, ob das Gebäude schon **vor dem Kauf** in einem **betriebsbereiten Zustand** war. Ist dies der Fall und kommt es nach dem Kauf zu keiner Änderung der Nutzung, können **Erhaltungsaufwendungen sofort abgezogen** werden. So konnte eine Kosmetikerin, welche ihr bereits gewerblich genutztes Geschäftslokal selbst aus einem Mietvertrag herauskaufte und ein Jahr nach dem Kauf die Fenster und das

Geschäftsportal erneuerte, diese Aufwendungen **sofort absetzen**, da die Betriebsbereitschaft schon vor dem Kauf gegeben war und es zu keiner Änderung der betrieblichen Nutzung kam. Der VwGH betont zudem, dass es nicht darauf ankommt, ob die Erneuerungen notwendig oder dringend sind.

Keine Auswirkungen hat dieses Judikat allerdings auf die **Vermietung** von im Betriebsvermögen befindlichen Gebäuden an nicht betriebszugehörige Arbeitnehmer **zu Wohnzwecken**. Hier wird die Aktivierung der nachgeholten Instandsetzungsaufwendungen auch weiterhin durch eine gesetzlich geregelte **zwingende Verteilung** auf **10 Jahre** ersetzt.