AfA für ein Mietgebäude ab Anschaffung

Der UFS (GZ RV/0022-W/06 vom 4.3.2010) hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, **ab wann** bei einem für Vermietungszwecke angeschafften **Gebäude** die Absetzung für Abnutzung („**Abschreibung**“) geltend gemacht werden kann. Anders ausgedrückt war zu entscheiden, ob es einen Unterschied macht, wenn ein Gebäude angeschafft, vermietet und dann saniert wird im Gegensatz zur Sanierung nach der Anschaffung und darauf folgende Vermietung. Im vorliegenden Fall wurde – die Vermietungsabsicht hat von Beginn an bestanden – **nach Erwerb** des Gebäudes eine **Sanierung** durchgeführt und vom Finanzamt die gleich (nach Anschaffung) geltend gemachte AfA nicht anerkannt, da die die Abschreibung auslösende Nutzung des Gebäudes erst mit Fertigstellung der Sanierung möglich sei.

Wenngleich **Literaturmeinung** und auch Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofs **nicht einheitlich** sind, so hat der **UFS** festgestellt, dass die **AfA-Berechtigung ab** dem Tag der **Anschaffung** vorliegt. Bei Gebäuden ist nämlich die tatsächliche Nutzung im Regelfall von der „Inbetriebnahme“ unabhängig und der Aspekt der **altersbedingten (Ab)Nutzung** zu berücksichtigen. Der für die Abschreibung maßgebliche **Nutzungszeitraum** umfasst auch die **Nutzung mittels Sanierung** zum Zwecke der anschließenden Vermietung.

Zu beachten ist, dass für die AfA der **Zeitpunkt der Bezahlung** der Anschaffungskosten **nicht von Bedeutung** ist, weshalb später anfallende Anschaffungsnebenkosten bereits im Jahr der Anschaffung in die Abschreibungsbasis einzubeziehen sind. Übrigens gilt die für den betrieblichen Bereich normierte **Halbjahresabschreibung** sinngemäß **auch** für den **außerbetrieblichen Bereich** und ist daher auf mit Vermietung und Verpachtung im Zusammenhang stehende Gebäude anzuwenden.