

VwGH setzt Feldzug gegen die „Opfertheorie“ fort

Seit Jahrzehnten geht es bei diversen VwGH-Entscheidungen immer wieder um die Frage, ob die **Abrisskosten und der Restbuchwert** eines **Gebäudes sofort** als Betriebsausgabe bzw. als Werbungskosten **abzugsfähig** sind oder ob sie auf die Herstellungskosten des **neuen Gebäudes** oder auf den Grund und Boden **übertragen werden müssen** und somit einer verzögerten Abschreibung bei Gebäuden bzw. bei Grund und Boden keiner planmäßigen Abschreibung unterliegen.

Diverse Varianten ergeben sich lt. Rechtsprechung und Einkommensteuerrichtlinien (EStR) hierbei, wenn ein (nicht) abbruchreifes Gebäude gleich nach dem Erwerb abgerissen wird bzw. schon länger zur Einkünfteerzielung gedient hat. Ein Gebäude ist als **abbruchreif** zu beurteilen, wenn es aus objektiven wirtschaftlichen oder technischen Gründen **nicht sinnvoll saniert** werden kann. Für den Fall, dass nach dem Abbruch ein **neues Gebäude entsteht**, ergeben sich folgende Möglichkeiten (siehe Tabelle).

	Abbruch eines schon länger gehaltenen Gebäudes	Gebäudeabbruch kurz nach Erwerb
Noch nicht abbruchreifes Gebäude	VwGH 25.1.2006 (2003/14/0107): Abbruchkosten und Restbuchwert des alten noch nutzbaren Gebäudes sind als Betriebsausgabe bzw. Werbungskosten sofort abzugsfähig.	Vom VwGH noch nicht entschieden; laut EStR sind Restbuchwert und Abbruchkosten zu den Herstellungskosten des Gebäudes zu zählen.

<p>Abbruchreifes Gebäude</p>	<p>Laut EStR sind Abbruchkosten und Restbuchwert auf Grund und Boden zu aktivieren. Laut VwGH (7.6.2005 (2002/14/0011)) ist die sofortige Abschreibung jedoch möglich, wenn das neue Gebäude der Einkünfteerzielung dient.</p>	<p>Abbruchkosten und Restbuchwert sind auf Grund und Boden zu aktivieren und können nicht abgeschrieben werden (VwGH 21.9.2005 (2001/13/0278)).</p>
----------------------------------	--	---

Ein wenig anders gelagerter Fall kam nun kürzlich vor den VwGH (24.6.2010, 2008/15/0179). Ein Gebäude wurde jahrelang zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verwendet. Danach wurde das **Gebäude abgerissen** und stattdessen ein **Parkplatz errichtet**, der ebenfalls zu Vermietungszwecken diente. Da der „Umbau zu einem Parkplatz“ steuerlich nicht als Gebäudeentstehung zu werten ist, lag erstmals dem VwGH die Frage vor, wie die Abbruchkosten und der Restbuchwert eines **nicht abbruchreifen Gebäudes** zu behandeln sind, wenn kein neues Gebäude im Gegenzug hergestellt wird. Im Ergebnis setzte der VwGH seinen Feldzug gegen die Opfertheorie fort und entschied, dass **Abrisskosten und Restbuchwert sofort** als **Werbungskosten** geltend gemacht werden können. Auch bei einem schon lange zum Betriebsvermögen gehörenden **baufälligen Gebäude** wären die Abbruchkosten und der Restbuchwert sofort abzugsfähig, wenn ein unbebautes Grundstück errichtet werden soll.