

BMF-Information zu Änderungen bei der Gebäudeabschreibung

Im Rahmen der **Steuerreform 2015/16** wurde auch die **AfA für Gebäude im betrieblichen Bereich** auf (bis zu) **2,5% p.a. vereinheitlicht**. Da diese Änderung für im Jahr 2016 beginnende Wirtschaftsjahre gilt, ist sie auch auf **bereits bestehende Gebäude** anzuwenden. Dadurch kommt es zu Überführungen von 2% bzw. 3% auf den AfA-Satz von 2,5%. Das **BMF** hat unlängst eine **Information** zu den „ertragsteuerlichen Änderungen i.Z.m. der Besteuerung von Grundstücken sowie zu sonstigen ertragsteuerlichen Änderungen durch das StRefG 2015/16“ im Entwurf veröffentlicht, die sich umfassend mit den **Konsequenzen der Änderungen bei der Gebäudeabschreibung** auseinandersetzt. Trotz der Vereinheitlichung der AfA-Sätze auf 2,5% ist es **nach wie vor** möglich, eine **kürzere Nutzungsdauer mittels Gutachtens** über den technischen Bauzustand **nachzuweisen**. Erfolgte dies schon vor der Steuerreform 2015/16, so ergibt sich keine Änderung der Nutzungsdauer - es ist allerdings auch **kein Nachweis** einer kürzeren Nutzungsdauer **anlässlich** der gesetzlichen Änderungen durch die **Steuerreform** möglich.

Die Überführung des AfA-Satzes bringt es mit sich, dass sich nicht nur der **AfA-Satz erhöht bzw. verringert**, sondern es auch zu einer **neuen Restnutzungsdauer** kommt. Rechnerisch ist demnach in einem ersten Schritt die **jährliche AfA** in Höhe von **2,5% der historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten** zu berechnen. In einem zweiten Schritt ergibt sich die **neue Restnutzungsdauer** aus der **Division des Restbuchwerts 2015 durch die neue AfA (2,5%)**. Bei vielen Gebäuden sinkt die AfA von 3% auf 2,5%, womit eine Verlängerung der Restnutzungsdauer verbunden ist, da der steuerliche Restbuchwert zum 31.12.2015 neu zu verteilen ist. Die **BMF-Info** zeigt die konkrete Berechnung u.a. an folgendem **Beispiel**:

Herstellung und Inbetriebnahme eines Betriebsgebäudes im Jänner 2006.	Herstellungsaufwand: 100.000 EUR. AfA-Satz 3%.
--	---

Restbuchwert 31.12.2015	70.000 EUR (10 Jahre AfA à 3.000 EUR)
Restnutzungsdauer alt (zum 31.12.2015)	23,3 Jahre (3% AfA entspricht Nutzungsdauer von 33,3 Jahren)
AfA ab 1.1.2016: 2,5%	2.500 EUR (vom ursprünglichen Herstellungsaufwand)
Restnutzungsdauer neu (ab 1.1.2016)	28 Jahre (Restbuchwert/AfA neu)

Werden **betriebliche Gebäude zu Wohnzwecken überlassen**, so beträgt der AfA-Satz (bis zu) **1,5%** p.a. , wodurch eine **Gleichstellung** mit der AfA im **außerbetrieblichen Bereich** erfolgt. Von der **Überlassung zu Wohnzwecken** ist jedenfalls bei der **längerfristigen Überlassung von Wohnraum** über einen Zeitraum von **zumindest drei Monaten** auszugehen - etwa bei der langfristigen Vermietung von Hotelzimmern oder Appartements. Ebenso ist dies bei der **Unterbringung betriebszugehöriger Arbeitnehmer zu Wohnzwecken** in (Neben)Gebäuden der Fall - hierbei ist nicht relevant, wie lange der einzelne Arbeitnehmer das Gebäude für Wohnzwecke nutzt. Hingegen nimmt das BMF eine **kurzfristige Überlassung zu Wohnzwecken** bei Gebäuden oder Gebäudeteilen an, die im Rahmen einer **gewerblichen Beherbergung überlassen** werden. Folglich können **Hoteliers** und gewerbliche Appartementvermieter **im Regelfall** eine **AfA von 2,5%** ansetzen, da die kurzfristige Beherbergung der Gäste mit vergleichsweise hoher Nutzungsfluktuation nicht die Voraussetzungen für die 1,5% AfA erfüllt.

Garagen und Pkw-Abstellplätze werden nicht zu Wohnzwecken überlassen und unterliegen daher der **jährlichen Abschreibung von 2,5%**. Die Ermittlung der **AfA für selbständige Gebäudeteile** wie z.B. **Kellerabteile** hängt davon ab, ob von einer **einheitlichen Vermietung** ausgegangen werden kann. Wird etwa eine **Wohnung zu Wohnzwecken inklusive eines Kellerabteils** im gleichen Gebäude vermietet (vom selben Vermieter), so beträgt der **AfA-Satz einheitlich 1,5%**. Wird hingegen das Kellerabteil von einem anderen Vermieter bereitgestellt, unterliegt dieses einer AfA von 2,5%, da keine einheitliche Beurteilung angenommen werden kann. Bei einer **unterjährigen Nutzungsänderung** sieht das BMF bei der Beurteilung von selbständigen Gebäudeteilen wie z.B. Kellerabteilen eine **Überwiegensbetrachtung**, ähnlich wie bei der Halbjahres-AfA, vor.

Die **BMF-Info** setzt sich **außerdem** mit den **ab 2016** geltenden **Änderungen bei den Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen** auseinander. Demnach erfolgt eine **Verlängerung von 10 auf 15 Jahre** bei **Instandsetzungsaufwendungen** für zum Anlagevermögen gehörende Gebäude, die Dritten entgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden. **Instandsetzungsaufwendungen** und wahlweise Instandhaltungsaufwendungen bei **zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden verlängern** sich ebenfalls **von 10 auf 15 Jahre**. Nicht betroffen sind Gebäude, die betriebszugehörigen Arbeitnehmern für Wohnzwecke überlassen werden. Durch die Änderung soll eine **Gleichstellung** des **betrieblichen** Bereichs und des Bereichs der **Vermietung und Verpachtung** erreicht werden. Die **Verlängerung** auf 15 Jahre gilt auch für **zwingend verteilte, offene Zehntelabsetzungen** für **Instandsetzungsaufwendungen**.

Wir werden Sie über etwaige Abweichungen von diesem Entwurf und über die Umsetzung in den entsprechenden Richtlinien informieren.