

Abschreibungsbeginn eines Altgebäudes bei geplanter Generalsanierung und anschließender Vermietung

Mit Erkenntnis vom 2.3.2026 (GZ Ra 2024/15/0085) präzisiert der VwGH seine Rechtsprechung zum Beginn der Gebäudeabschreibung im Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Der Steuerpflichtige erwarb im Jahr 2016 ein stark sanierungsbedürftiges Gebäude. Bereits kurz nach dem Ankauf wurden umfangreiche Um- und Neubaupläne entwickelt. Nach mehreren Planänderungen begannen die Bauarbeiten schließlich im Jahr 2021. Das ursprüngliche Gebäude wurde erheblich erweitert und aufgestockt, wobei die vermietete Fläche wesentlich vergrößert wurde. Vermietungsaktivitäten wurden erst Ende 2021 gesetzt. Im Mittelpunkt stand die Frage, ob die Abschreibung bereits mit der Anschaffung des Bestandsgebäudes beginnt oder erst nach Abschluss der umfangreichen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen.

Für die Jahre 2016 bis 2020 machte der Steuerpflichtige bereits AfA auf die Anschaffungskosten des Altgebäudes im Rahmen vorweggenommener Werbungskosten geltend. Finanzamt und BFG versagten jedoch diese vorzeitige Abschreibung. Der Verwaltungsgerichtshof bestätigte die Entscheidung des BFG. Die AfA beginnt zwar grundsätzlich bei einem zur Vermietung angeschafften Gebäude mit dem Anschaffungszeitpunkt. Dieser Grundsatz gilt jedoch nicht, wenn unmittelbar nach dem Erwerb Herstellungsmaßnahmen von erheblichem Ausmaß erfolgen und sich die Vermietungsabsicht nicht auf das erworbene Altgebäude, sondern auf das erst nach Abschluss der Baumaßnahmen entstehende Gebäude richtet.

Der VwGH verweist im Rahmen seiner Entscheidungsfindung auch auf bisherige Rechtsprechung, wonach umfangreiche Herstellungsmaßnahmen den Beginn der Abschreibung grundsätzlich bis zur Fertigstellung hinausschieben. Eine Ausnahme besteht lediglich für räumlich klar abgrenzbare Gebäudeteile, die von den Herstellungsmaßnahmen nicht betroffen sind. Entscheidend war im konkreten Fall, dass durch die Generalsanierung das gesamte Gebäude

umfassend in einer Art umgestaltet worden ist, dass das bisherige Wirtschaftsgut untergegangen war und ein neues Wirtschaftsgut entstanden ist. Die Einkünfteerzielungsabsicht bezog sich damit auf das erst durch den umfassenden Um- und Ausbau entstehende Gebäude.

Die Entscheidung zeigt, dass bei Sanierungs- und Revitalisierungsprojekten der Dokumentation der Vermietungsabsicht erhebliche Bedeutung zukommt. Soll das erworbene Gebäude zunächst in seinem bestehenden Zustand vermietet werden, kann die AfA grundsätzlich bereits mit der Anschaffung beginnen. Steht hingegen von Anfang an fest, dass erst ein umfassend umgestaltetes Gebäude der Vermietung dienen soll, muss die Abschreibung bis zur Fertigstellung aufgeschoben werden. Die Anschaffungskosten des Altgebäudes gehen dabei allerdings nicht verloren, sondern fließen - soweit die Altbausubstanz erhalten bleibt - in die AfA-Bemessungsgrundlage des neu entstandenen Gebäudes ein. Das VwGH-Erkenntnis unterstreicht auch, dass bei umfangreichen Umbauprojekten nicht allein der Umfang der Baumaßnahmen maßgeblich ist. Ebenso entscheidend ist die nach außen erkennbare Vermietungsabsicht im Zeitpunkt des Erwerbs. Diese sollte bereits in der Planungsphase sorgfältig dokumentiert werden, da sie über den Beginn der steuerlichen Abschreibung entscheiden kann.

Bild: © Adobe Stock - Sonia