



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, März 2017

DACHKONSTRUKTION UND INSTANDSETZUNGSaufWAND[©]

Werden Teile der **Dachkonstruktion** eines Mietobjektes **ausgetauscht** (Austausch vermorschter Dachlatten und Schalungsbretter, Erneuerung durchgerosteter Dachrinnen und Blechwinkel), ist damit eine **Erhöhung des Nutzungswertes** des Gebäudes verbunden.

Nach dem Erkenntnis des BFG vom 1.8.2016 RV/5101253/2014 liegt kein sofort abzugsfähiger Instandhaltungsaufwand, sondern **Instandsetzungsaufwand vor**, der auf 10 Jahre (bzw auf 15 Jahre) zu verteilen ist.

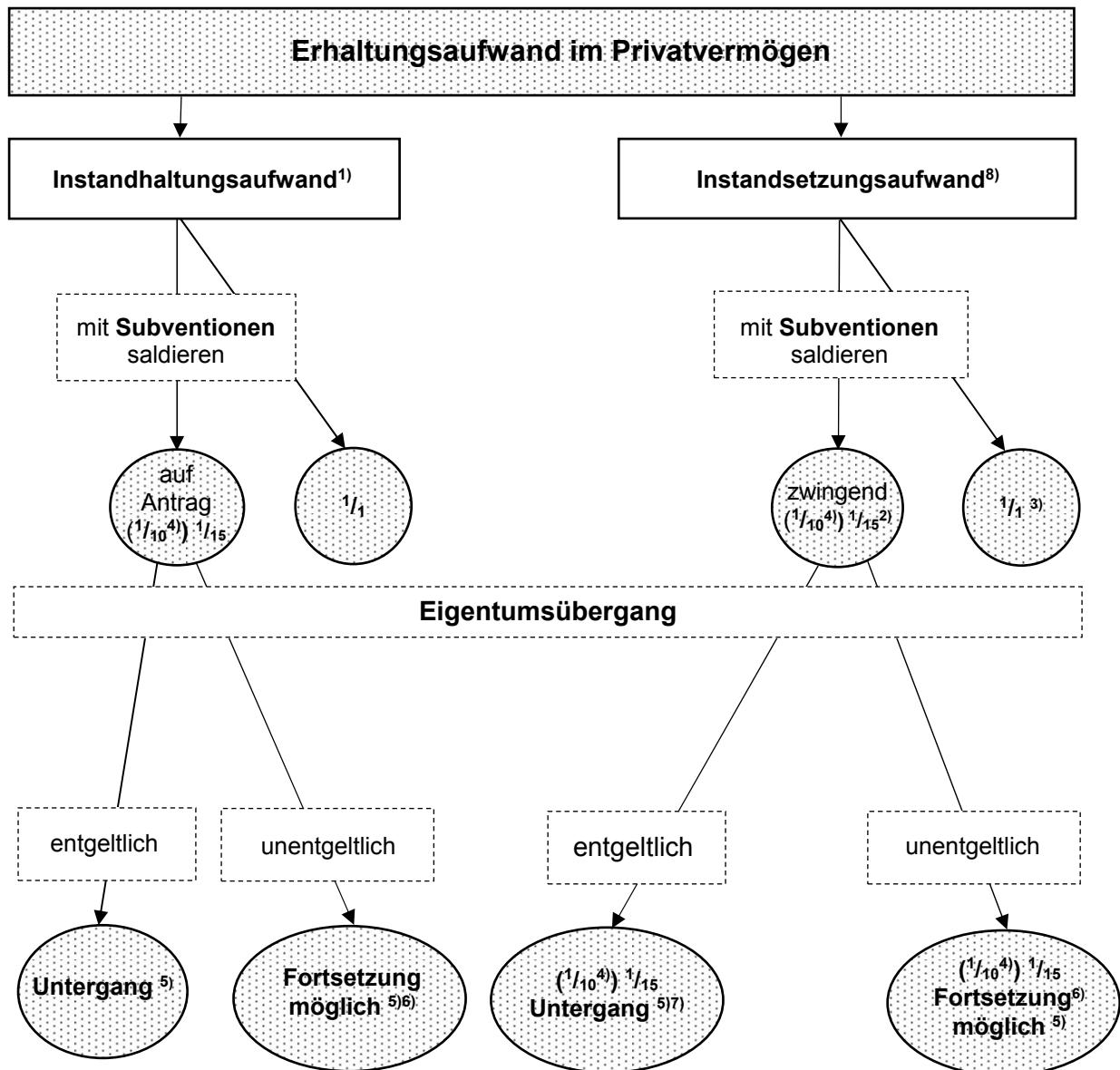
Die Verwaltungspraxis zählt zu den Instandsetzungsaufwendungen etwa auch den Austausch von Dach und Dachstuhl und ebenso jenen der Dachlattung und –deckung in Verbindung mit Ausbesserungsarbeiten am Dachstuhl.

Instandhaltungsaufwendungen gelten als sofort abzugsfähiger Erhaltungsaufwand, wenn nur unwesentliche Gebäudeteile ausgetauscht werden bzw wenn es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Nutzungswertes oder der Nutzungsdauer kommt.

↪ **Übersicht nachstehend**



ERHALTUNGSaufWAND IM PRIVATVERMÖGEN AB 2016



- 1) - Wenn unter 25% Gebäudeteil ausgetauscht werden (bezogen auf das gesamte Vermietungsobjekt).
 - Die 25%-Grenze ist jahresbezogen zu sehen, ausgenommen wenn einheitlicher Auftrag (Rz 6463 EStR).
 Beispiele (Rz 6467 EStR):
 - Beseitigung von Schäden in Folge höherer Gewalt (auch wenn Austausch von mehr als 25% einer Kategorie!), laufende
 Wartungsarbeiten, Anfarbeln der Fassade, Ausmalen des Stiegenhauses, Ausbessern des Verputzes
- 2) Bei Wohngebäuden.
- 3) Wenn ein Gebäude geschäftlich genutzt wird entfällt die $(\frac{1}{10}) \frac{1}{15}$ -Pflichtverteilung, aber möglicherweise „nachgeholter ISA“ -
 Aktivierungspflicht bei Objekten, die nicht den Verrechnungsbestimmungen des MRG unterliegen oder nicht betriebsbereit sind (Rz 6474
 EStR) -Aufteilungsmöglichkeit bei gemischter Nutzung von nicht zuordenbaren Instandsetzungsarbeiten im Verhältnis der Nutzflächen,
 wenn Anteil nicht unter 20% oder über 80%.
- 4) § 28 Abs 2 EStG bis 31.12.2015 alte $\frac{1}{10}$ laufen weiter, Investitionen ab 1.1.2016: $\frac{1}{15}$
- 5) Bei Übergang unter Lebenden zusätzlich Pflicht zur Vorsteuerberichtigung gem § 12 Abs 10 UStG, wenn nicht gem § 6 Abs 2 (bei
 Verkauf) bzw § 12 Abs 15 (bei Schenkung) UStG Umsatzsteuer in Rechnung gestellt wird.
- 6) Fortsetzung beim Rechtsnachfolger, in jedem Falle der unentgeltlichen Übertragung, aber Zwang zur AfA-Übernahme des
 Rechtsvorgängers.
- 7) Fortsetzungsmöglichkeit bei Aufgabe der Vermietung oder Einlage des Gebäudes in das Betriebsvermögen
 (Rz 6487 EStR), keine Fortsetzung ab dem der Übertragung folgenden Kalenderjahr bei Verkauf (Rz 6484 EStR)
- 8) Beispiele (Rz 6469 EStR):
 Austausch von mehr als 25% von
 - Dach oder Dachstuhl, Aufzugsanlagen oder Stiegen, Zwischenwänden, -decken oder Unterböden (zB Estrich statt Holzboden), Fenstern
 oder Türen, Elektro-, Gas-, Wasser-, Heizungs- oder Sanitärinstallationen, Erneuerung des Außenverputzes mit Wärmedämmung,
 Trockenlegung von Mauern