



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

# Info für IMMOBILIEN

Wien, Juni 2016

## DEFINITION DES INSTANDSETZUNGSaufwandes<sup>©</sup>

Wie bereits in unserer Info vom April 2016 samt Beilage ausgeführt, ist Instandsetzungsaufwand ein Aufwand, der den **Nutzwert** des Gebäudes **wesentlich erhöht** oder die **Nutzungsdauer wesentlich verlängert**. Bei einem Instandsetzungsaufwand handelt es sich **nicht** um **Anschaffungs- oder Herstellungskosten**. Instandsetzungsaufwand liegt vor, wenn wesentliche Teile des Gebäudes ausgetauscht und modernisiert werden.

Der **Nutzwert** des Gebäudes wird erhöht, wenn durch die Investitionen zB höhere Mieteinnahmen bzw ein höherer Veräußerungserlös erzielt werden können, kürzere Leerstellungszeiten entstehen oder sich der Wohnwert für die Mieter verbessert. Um eine wesentliche Erhöhung des Nutzwertes handelt es sich, wenn Gebäudeteile zur Gänze bzw zu **mehr als 25%** ausgetauscht werden. Diese 25-Prozent-Grenze ist auf den einzelnen Aufwand zu beziehen. Zum Beispiel liegt bei einem Fenstertausch Instandsetzungsaufwand vor, wenn – bezogen auf das gesamte Mietobjekt - mehr als 25% sämtlicher Fensterausgetauscht werden.

Eine wesentliche Verlängerung der **Nutzungsdauer** ist anzunehmen, wenn sich die Nutzungsdauer um mehr als 25% verlängert. Hierbei ist die aktuelle technische oder wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Zeitpunkt vor der Instandsetzung (und nicht die ursprüngliche Nutzungsdauer) maßgeblich (zum Beispiel Verlängerung der Restnutzungsdauer durch umfassende Dachstuhlisanierung). Die 25%-Grenze betrifft die **jeweilige Einkunftsquelle** (Eigentumswohnung, Zinshaus, etc).

Instandsetzungsaufwand ist zum Beispiel der Austausch von mehr als 25% der Fenstern, Türen, Dach und Dachstuhl, Stiegen, Wänden, Decken und Böden, Aufzügen, Heizungsanlagen, diverse Installationen (zB Elektro, Gas, Wasser, Sanitär), die Sanierung des Außenverputzes inklusive einer Wärmedämmung oder die Trockenlegung von Mauern.

### Steuerliche Behandlung bis zum 31.12.2015

Instandsetzungsaufwendungen im Rahmen von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 28 EStG, **Wohngebäude** im Privatvermögen) sind auf **10 Jahre** verteilt abzusetzen. Instandsetzungsaufwendungen sind um etwaige steuerfreie **Subventionen** (zB durch öffentliche Mittel) **zu kürzen**. Im Falle einer Subventionsgewährung ist der um die Subvention gekürzte Instandsetzungsaufwand auf 10 Jahre zu verteilen. Instandsetzungsaufwendungen für **betriebliche Wohngebäude**, die an **nicht betriebszugehörige Personen vermietet** werden, sind ebenfalls auf 10 Jahre verteilt abzusetzen und um etwaige steuerfreie Subventionen zu vermindern.

### Steuerliche Behandlung ab 1.1.2016

Durch das Steuerreformgesetz 2015/16 ist der Verteilungszeitraum für Instandsetzungsaufwendungen auf **15 Jahre** verlängert worden. Dies gilt für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie für an Dritte vermietete betriebliche Wohngebäude. Auch für bereits laufende Zehntelabsetzungen für Instandsetzungsaufwendungen verlängert sich ab der Veranlagung 2016 der Verteilungszeitraum auf 15 Jahre. Es gilt weiterhin, dass der Instandsetzungsaufwand um etwaige steuerfreie Subventionen zu kürzen ist.

© Bilanz Verlag (02.06.2016)  
s:\daten\_topaudit\info\info für immobilien\definition des instandsetzungsaufwandes.docx

Seite 1 von 2

Dieser Newsletter ist ein kostenloses Service unserer Kanzlei. Sie erhalten diesen Newsletter weil Sie dem Stingl-Top Audit Newsletterversand zugestimmt haben. Sollten Sie dieses Service nicht mehr in Anspruch nehmen wollen, genügt ein E-Mail an uns. Die Inhalte in diesem Newsletter stellen lediglich eine allgemeine Information dar. Stingl-Top Audit haftet nicht für Schäden, welcher Art auch immer, die aufgrund der hier angebotenen Informationen entstehen. Stingl-Top Audit übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts des Newsletter.

**Abgrenzung zum Instandhaltungsaufwand**

Vom Instandsetzungsaufwand zu unterscheiden ist der Instandhaltungsaufwand. Instandhaltungsaufwendungen sind zum Beispiel **laufende Wartungsarbeiten**, nicht jährliche anfallende Reparaturen, Ausmalen, Anfärben der Fassade ohne Erneuerung des Außenverputzes oder Erneuerung von Gebäudeteilen infolge höherer Gewalt (zB Sturm- oder Hagelschäden).

Instandhaltungsaufwendungen sind grundsätzlich als **Sofortaufwand** in den Werbungskosten oder Betriebsausgaben geltend zu machen. Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 28 EStG - Wohngebäude im Privatvermögen) können nicht regelmäßig jährlich anfallende Instandhaltungsaufwendungen **bis zum 31.12.2015 freiwillig auf 10 Jahre** verteilt angesetzt werden. **Ab dem 1.1.2016** anfallende Instandhaltungsaufwendungen können freiwillig auf **15 Jahre** verteilt werden. Erfreulicherweise bleibt es bei im Jahr 2016 bereits freiwillig laufenden Zehntelabsetzungen für Instandhaltungsarbeiten bei dem Verteilungszeitraum von 10 Jahren.

**Beispiele zur Neuregelung ab 1.1.2016**

Bereits laufende Zehntelabsetzung - Instandsetzung	
Dach austausch im Jahr 2012	€ 90.000,--
Instandsetzungsaufwand 4/10 in 2012-2015	€ 36.000,--
„Restbuchwert“ per 31.12.2015	€ 54.000,--
Instandsetzungsaufwand 1/15 2016 - 2026 (Verteilung des „Restbuchwertes“ auf 11 Jahre ab 2016)	jährlich € 4.909,--

„neuer“ Instandsetzungsaufwand	
Fenstertausch im Jahr 2016	€ 30.000,--
Verteilung Instandsetzungsaufwand je 1/15 in 2016-2030	€ 2.000,--

Bereits laufende Zehntelabsetzung - Instandhaltung	
Ausmalen vom Stiegenhaus im Jahr 2012, freiwillige Verteilung der Instandhaltungsarbeit	€ 10.000,--
Instandhaltungsaufwand 4/10 2012-2015	€ 4.000,--
„Restbuchwert“ per 31.12.2015	€ 6.000,--
Instandhaltungsaufwand weiterhin 1/10 in 2016 - 2021 (keine Verlängerung des Verteilungszeitraumes)	€ 1.000,--

„neuer“ Instandhaltungsaufwand	
Anfärben der Fassade im Jahr 2016	€ 15.000,--
Freiwillige Verteilung Instandhaltungsaufwand je 1/15 in 2016 - 2030	€ 1.000,--