



Anpassung bei den AfA-Sätzen[©]

Die Einkommensteuerrichtlinien wurden auch im Immobilienbereich ergänzt bzw geändert. Nachstehende Ausführungen zu den Abschreibungsmöglichkeiten.

- **Mieterinvestitionen** sind wie Wirtschaftsgüter im wirtschaftlichen Eigentum des Mieters nach den Grundsätzen der §§ 7 und 8 EStG 1988 abzuschreiben. Es ist daher davon auszugehen, dass durch derartige Mietvorauszahlungen ein wie im wirtschaftlichen Eigentum des Mieters stehendes **unbewegliches Wirtschaftsgut** (Gebäudeinvestition) angeschafft wird (EStR Rz3123).
- Bei **Gebäuden in Leichtbauweise** ist die Nutzungsdauer (wie bisher) von mindestens 25 Jahren auch ohne Vorlage eines Gutachtens anzuerkennen. Bei **Fertighäusern**, die nach modernen Bauweisen errichtet werden, liegen jedoch **Gebäude in Massivbauweise** vor (Normal-Abschreibung auf 40 Jahre - EStR Rz3139a).
- **Zusatzinvestitionen in Gebäuden:** Bei Zusatzinvestitionen, die den Charakter eines eigenständigen Gebäudeteils aufweisen (zB Aufstockung, An- und Zubauten), sind für die Ermittlung der Nutzungsdauer für die Zusatzinvestitionen die Sätze des § 8 Abs. 1 EStG 1988 anwendbar. Bei anderen Zusatzinvestitionen (Badezimmereinbau, Einbau von Aufzugsanlagen, Einbau von Heizungsanlagen) ist für die Frage, ob die für die Zusatzinvestition ermittelte Nutzungsdauer **die Restnutzungsdauer des Betriebsgebäudes übersteigt**, die Nutzungsdauer nach allgemeinen Kriterien zu ermitteln. Da diese anderen Zusatzinvestitionen weder den Charakter eines eigenständigen Gebäudeteils haben, noch ein eigenständiges Wirtschaftsgut darstellen, können sie nicht unabhängig vom Gebäude abgeschrieben werden (EStR Rz3164).