

WERBUNGSKOSTEN

Werbungskosten sind Aufwendungen und Ausgaben, die im Zusammenhang mit der Vermietung oder der Verpachtung stehen, wie zum Beispiel Absetzung für Abnutzung (Abschreibung), Betriebskosten, Erhaltungsaufwendungen und Zinsen für die Finanzierung des Gebäudes. Für Werbungskosten, die nicht regelmäßig jährliche anfallende Instandhaltungsarbeiten, Instandsetzungskosten und Herstellungskosten betreffen, gelten besondere zeitliche Verteilungsregeln.

Zeitliche Verteilung der Werbungskosten

Nicht alle Werbungskosten mindern den Gewinn in dem Zeitraum, in dem sie angefallen sind. Aus diesem Grund unterteilt das Steuerrecht gewisse Ausgaben in den Herstellungs- bzw. Erhaltungsaufwand.

HERSTELLUNGSaufWAND

Herstellungsaufwand liegt bei jeder **Änderung der Wesensart des Gebäudes** vor.

Beispiele für Herstellungsaufwendungen:

- Neubau
- Anbau, Aufstockung, Dachgeschossausbau
- Zusammenlegen von Wohnungen
- Versetzung von Zwischenwänden, Türen und Fenstern
- Erstmaliger Einbau von Zentralheizungen, Aufzugsanlagen, Badezimmern und WC

Der Herstellungsaufwand ist grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu verteilen. Wenn sich durch den nachträglichen Herstellungsaufwand die Restnutzungsdauer des Gebäudes insgesamt verlängert, ist eine neue Restnutzungsdauer zu ermitteln.

Herstellungsaufwendungen können auf Antrag auch **beschleunigt auf 15 Jahre** abgeschrieben werden, wenn sie zum Beispiel eine Wohnungszusammenlegung betreffen und das Mietgesetz anzuwenden ist, wenn Sanierungsmaßnahmen nach landesgesetzlichen Vorschriften gefördert werden oder Sanierungsaufwendungen im Sinne des Denkmalschutzgesetzes durchgeführt werden.

INstandsetZungsaufWAND

Instandsetzungsaufwand liegt immer dann vor, wenn keiner Herstellung erfolgt, aber **wesentliche Teile** des Gebäudes ausgetauscht werden und dadurch der **Nutzungswert des Gebäudes erhöht** bzw. die **Nutzungsdauer** des Gebäudes **wesentlich verlängert** wird.

Der Nutzungswert wird dann erhöht, wenn das Gebäude auf Grund der durchgeführten Investitionen zum Beispiel durch **Erzielung höherer Mieteinnahmen** besser nutzbar ist oder **wesentliche Teile des Gebäudes ausgetauscht** und modernisiert werden.

Instandsetzungsaufwendungen sind insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit folgenden Maßnahmen:

- Austausch von Fenstern und Türen von über 25% bezogen auf deren Gesamtanzahl
- Austausch von Dach oder Dachstuhl
- Austausch von Stiegen
- Austausch von Zwischenwänden und Zwischendecken
- Austausch von Unterböden (Estrich statt Holzboden)
- Austausch von Aufzugsanlagen

- Austausch von Heizungsanlagen sowie Feuerungseinrichtungen (zB Umstellung einer Zentralheizungsanlage von festen Brennstoffen auf Gas),
- Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser - und Heizungsinstallationen,
- Austausch von Sanitärinstallationen (auch mit Erneuerung der Bodenbeläge und Fliesen),
- Umfangreiche Erneuerung des Außenverputzes bspw. mit Erneuerung der Wärmedämmung,
- Trockenlegung der Mauern.

Instandsetzungsaufwendungen bei **Wohngebäuden** oder zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeteilen müssen auf **15 Jahre** (Neu ab 1.1.2016, davor 10 Jahre) verteilt abgesetzt werden.

Bei Gebäuden, die zu anderen als Wohnzwecken vermietet werden (zB. Lagerhalle), können die Instandsetzungsaufwendungen sofort abgesetzt oder auf 15 Jahre verteilt werden.

INSTANDHALTUNGS-AUFWAND

Instandhaltungsaufwand sind **kleinere Reparaturen und Servicearbeiten**, die die **Nutzungsdauer** oder den **Nutzwert nicht wesentlich verlängern** oder erhöhen. Diese Aufwendungen sind sofort absetzbar. Wenn diese nicht regelmäßig wiederkehren, können sie auf Antrag auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden.

Beispiele für Instandhaltungsaufwendungen:

- Laufende Wartungsarbeiten
- Reparaturen, auch wenn diese nicht jährlich anfallen
- Ausmalen des Stiegenhauses und der Innenräume
- Anfärbeln der Fassade ohne Erneuerung des Außenverputzes
- Ausbessern des Verputzes
- Kleinere Dachreparaturen (zB. Auswechseln die Ziegel)
- Auswechseln einiger Türen oder Fenster
- Anstreichen von Fenstern
- Ausbessern des Verputzes
- Erneuerung der Parkettböden

Haben Sie noch Fragen? Kontaktieren Sie uns gerne für ein Beratungsgespräch.

KPS Kotlik | Prokopp | Stadler GmbH, Wirtschaftsprüfer | Steuerberater, Klingerstr. 9, 2353 Guntramsdorf

telefonisch sind wir erreichbar unter: +43 (0) 2236 50 62 20 oder

per E-Mail unter: office@kps-partner.at