

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 28 EStG)

Einkünfte aus der

- Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen
- Vermietung und Verpachtung von Sachinbegriffen
- Überlassung von Rechten
- Veräußerung von Miet- und Pachtzinsforderungen

Werbungskosten bei der Vermietung und Verpachtung:

§ 16 Abs 1 Z 8 EStG: Absetzung für Abnutzungen (AfA)

a) Abschreibungsbasis bei entgeltlichem Erwerb:

tatsächliche AK/HK des Gebäudes (!);
bei einem Gesamtkaufpreis ist der Grundanteil auszuscheiden (laut Kaufvertrag, andernfalls 20% pauschal)

b) Abschreibungsbasis bei unentgeltlichem Erwerb:

die AfA des Rechtsvorgängers ist fortzusetzen (Buchwertfortführung)

c) Abschreibungsbasis bei erstmaliger Vermietung eines früher angeschafften Gebäudes:

- **Altvermögen:** fiktive AK zum Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung (entspricht dem Teilwert)
- **Neuvermögen:** historische AK/HK

a) Höhe der Abschreibung: 1,5% (entspricht einer ND von 67 Jahren)

nachträgliche Arbeiten am Gebäude

Herstellungsaufwand

= bei jeder Änderung der Wesensart des Gebäudes

- Aufstocken,
- Zusammenlegen von Wohnungen,
- erstmaliger Einbau von Zentralheizungen, Aufzügen,
- erstmaliger Bad/WC-Einbau (bzw. Kategorieaufwertung)
- Versetzen von Zwischenwänden,
- Versetzen von Türen, Fenstern

Erhaltungsaufwand

Instandsetzungsaufwand

= Aufwendungen, die nicht zu den AK/HK gehören, aber den Nutzwert des Gebäudes wesentlich erhöhen oder die ND wesentlich verlängern (§ 28 Abs 2)

- Austausch wesentlicher Gebäudeteile (mehr als 25%):*
- Fenster/Türen/Dach/Stiegen/Aufzug
 - Gas-/Wasser-/Heizungsinstallationen
 - Sanitär-/Elektroinstallationen
 - Erneuerung der Wärmedämmung

Instandhaltungsaufwand

= regelmäßig anfallende Arbeiten

- Austausch unwesentlicher Gebäudeteile
- Reparaturen
- Ausmalen
- Ausbessern des Verputzes
- Wartungsarbeiten

rechtliche Folgen nachträglicher Baumaßnahmen:

Herstellungsaufwand

a) grundsätzlich **über die RND** des Gebäudes zu **verteilen**

b) begünstigt nach **§ 28 Abs 3**:

- *Aufwendungen nach §§ 3 und 5 MRG*
- *Sanierungsmaßnahmen bei Förderungszusage nach dem WSG, Startwohnungsg, div. Landesgesetzen*
- *Sanierungsmaßnahmen nach dem DMSG*

auf Antrag über **15 Jahre** verteilbar

Instandsetzungsaufwand

a) bei Wohnungsvermietung:

zwingend auf **10 Jahre** zu verteilen (§ 28 Abs 2)

b) bei Geschäftsraumvermietung:

wahlweise **sofort** oder über **10 Jahre** absetzbar (§ 28 Abs 2)

Instandhaltungsaufwand

grundsätzlich **sofort** absetzbar

nicht regelmäßig jährlich anfallende Instandhaltungsarbeiten können auf Antrag **auf 10 Jahre verteilt** werden (§ 28 Abs 1)

Beispiel einer Überschussermittlung:

2012

Einnahmen

Mieteinnahmen (10%)	34.000,- €
Mieteinnahmen (20%)	48.000,- €
	<hr/>
	82.000,- €

Werbungskosten

Instandhaltung	13.200,- €
Instandsetzung (§ 28 (2) EStG)	7.855,- €
Abschreibung Sachanlageverm.	16.890,- €
sonst. Steuern u. Abgaben	669,- €
Strom, Heizung, Gas	1.276,- €
Darlehenszinsen	4.743,- €
Spesen des Geldverkehrs	279,- €
	<hr/>
	44.912,- €

Überschuss/Verlust

37.088,- €

Übungsbeispiel:

Herr Maier hat im Jahr 1998 auf seinem Grundstück ein Gebäude errichtet. Die Herstellungskosten betragen 670.000,- €. Das Gebäude besteht aus zwei Einheiten (Top 1 und 2) gleicher Größe, die Herr Maier gleich nach der Errichtung vermietet hat. Top 1 wird zu Wohnzwecken genutzt; der Mieter entrichtet jährlich eine Miete von 11.000,- € (inkl. USt) und Betriebskosten von 2.500,- € netto. Top 2 wurde von einem Tierarzt um 16.800,- € und BK von 4.800,- (beide Beträge inkl. USt) als Praxis angemietet.

Im Jahr 2012 hat Herr Maier auf Wunsch des Tierarztes die Elektroinstallationen der Praxis um 7.200,- € (inkl. USt) komplett austauschen lassen und gleich bezahlt. Bei Top 1 hat Herr Maier eine Badsanierung um 12.720,- € brutto vornehmen lassen (Sanitärinstallationen) sowie das Badfenster zwecks Wärmedämmung um 1.020,- € brutto ausgetauscht.

Die Errichtung des Gebäudes wurde mit einem Darlehen finanziert; die monatliche Rate belief sich im Jahr 2012 auf 860,- €, wobei der Tilgungsanteil 65% beträgt; die Raten wurden pünktlich bezahlt.

Weitere Ausgaben 2012: Grundsteuer 476,- €; Wasser-/Kanal-/Müllgebühren: 780,- € netto; Kaminkehrer 990,- € inkl. USt.