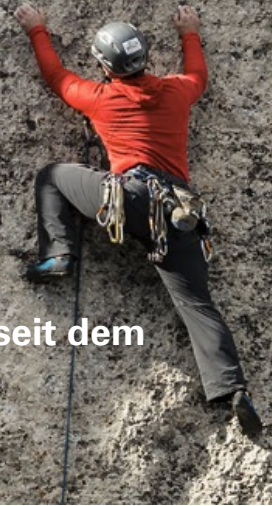


Abschreibungssätze bei Immobilien im Betriebsvermögen seit dem 01.01.2016

Bilanz- und Konzernsteuerrecht



Mit der Steuerreform 2015/2016 wurde für Gebäude im Betriebsvermögen ein einheitlicher Abschreibungssatz iHv 2,5 % (1,5 % für Wohngebäude) eingeführt, der ohne Nachweis der Nutzungsdauer angewendet werden kann. Grundsätzlich kann der Nachweis einer abweichenden Nutzungsdauer nur bei Inbetriebnahme erfolgen. Ausnahmsweise kann jedoch im ersten Wirtschaftsjahr das nach dem 31.12.2015 beginnt, auch bei bereits laufender Abschreibung eine kürzere Restnutzungsdauer als der pauschale Abschreibungssatz nachgewiesen werden.

1. Vereinheitlichung der Abschreibungssätze

Durch das Steuerreformgesetz 2015/2016 kam es zu einer Vereinheitlichung der Abschreibungssätze im betrieblichen Bereich und somit auch für Kapitalgesellschaften (siehe dazu auch unseren Tax Newsletter 09-10/2015).

Bisher waren für Gebäude im Betriebsvermögen – abhängig von der Einkunftsart – drei verschiedene Abschreibungssätze (2 %, 2,5 % und 3 %) vorgesehen, wenn die Nutzungsdauer nicht im Einzelfall nachgewiesen wurde. Nunmehr wurden die unterschiedlichen Abschreibungssätze auf einen Abschreibungssatz iHv 2,5 % vereinheitlicht. Für die Anwendung dieses pauschalen Abschreibungssatzes ist weiterhin ein Nachweis der Nutzungsdauer nicht erforderlich. Werden Gebäude für Wohnzwecke überlassen, gilt – wie im außerbetrieblichen Bereich – ein einheitlicher Abschreibungssatz iHv 1,5 %.

Keine Änderungen brachte das Steuerreformgesetz 2015/2016 bei Gebäuden in Leichtbauweise und bei Gebäuden, die vor 1915 erbaut wurden (siehe auch BMF-Info vom 12. Mai 2016). Bei Gebäuden in Leichtbauweise gilt unverändert der Abschreibungssatz iHv 4 % (EStR 2000 Rz 3139a). Für Gebäude, die vor 1915 erbaut wurden, kann weiterhin ein Abschreibungssatz iHv 2 % angewendet werden (EStR 2000 Rz 6444).

2. Nachweis der Nutzungsdauer

Der pauschale Abschreibungssatz iHv 2,5 % kann seit dem 01.01.2016 ohne Nachweis der Nutzungsdauer angewendet werden. Das bedeutet einerseits, dass ein bereits vor 2016 (zB mittels Gutachten) nachgewiesener Abschreibungssatz beibehalten werden kann. Andererseits kann bei Betriebsgebäuden, die ab dem Jahr 2016 dem Betriebsvermögen zugeführt werden, eine abweichende Nutzungsdauer nachgewiesen werden.

Der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer als jene, die dem pauschalen gesetzlichen Abschreibungssatz entspricht, steht grundsätzlich aber nur bei Inbetriebnahme des Gebäudes zu. So ist auch eine Änderung der einmal gewählten Nutzungsdauer nur dann möglich, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben (grundlegende Änderung der Verwendungsart) oder die Nutzungsdauer von Anfang an unrichtig geschätzt worden ist. In der Übergangsregelung des § 124b Z 283 EStG ist in Folge des EU-AbgÄG 2016 nun vorgesehen, dass ausnahmsweise – auch bei bereits laufender Abschreibung – für das erste Wirtschaftsjahr das nach dem 31.12.2015 beginnt eine kürzere Restnutzungsdauer als der pauschale Abschreibungssatz nachgewiesen werden kann. Die noch nicht abgeschrieben Anschaffungs- und Herstellungskosten sind auf die nachgewiesene kürzere Restnutzungsdauer zu verteilen.

Bei derzeit laufenden Gebäudeabschreibungen könnte daher überlegt werden, ob im ersten Wirtschaftsjahr, das nach dem 31.12.2015 beginnt, für einzelne Gebäudeabschreibungen eine kürzere Restnutzungsdauer angesetzt werden sollte. Dies wäre allenfalls durch ein Gutachten nachzuweisen.

3. Berechnung der Abschreibung

Wurde bisher ein anderer als der pauschale Abschreibungssatz iHv 2,5 % angewendet, kommt es zu einer Erhöhung oder Reduzierung der Abschreibung auf 2,5 %. Dementsprechend verlängert oder verkürzt sich die Restnutzungsdauer bzw ändert sich die Höhe der Gebäudeabschreibung.

Beispiel: Ein Betriebsgebäude wurde zu Jahresbeginn 2006 in Betrieb genommen (Herstellungskosten TEUR 100). Da das Gebäude mit einem Abschreibungssatz iHv 3 % abgeschrieben wurde (jährliche Abschreibung EUR 3.000), beträgt der Restbuchwert zum 01.01.2016 TEUR 70. Seit dem 01.01.2016 beträgt die Abschreibung EUR 2.500, die Restnutzungsdauer verlängert sich von 23 auf 28 Jahre.

Hinsichtlich der Abschreibungen bei nachträglichen Anschaffungs- bzw Herstellungskosten sowie gemischt genutzten Gebäuden dürfen wir Sie auch auf die Info des BMF vom 12. Mai 2016 hinweisen, in der zahlreiche Fälle und Beispiele zu Gebäudeabschreibungen enthalten sind.

Marlene Truschneegg

Manager, Tax

T +43 662 4084-6106

mtruschneegg@kpmg.at

kpmg.at