

Aufteilung der Anschaffungskosten von bebauten Grundstücken im außerbetrieblichen Bereich

Immobilien



Durch das StRefG 2015/2016 wurde der Grundanteil im außerbetrieblichen Bereich ohne Nachweis gesetzlich mit 40 % festgelegt, wobei die Grundanteils-Verordnung abhängig von bestimmten Kriterien davon abweichend andere Aufteilungsverhältnisse ermöglicht. Der Begutachtungsentwurf des Wartungserlasses 2017 der EStR 2000 trifft dazu neue Aussagen. Teilweise weicht das BMF von den bisher publizierten Grundsätzen ab.

Mit der Steuerreform 2015/2016 wurde das Aufteilungsverhältnis zwischen Grund und Boden und Gebäude im außerbetrieblichen Bereich, insbesondere für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, durch Änderung des § 16 Abs 1 Z 8 lit d EStG gesetzlich festgelegt. Ohne Nachweis eines anderen Aufteilungsverhältnisses (zB durch ein Sachverständigen-Gutachten) gelten 40 % der Anschaffungskosten als Grundwert und sind daher nicht abschreibbar. Durch Änderung des Aufteilungsverhältnisses ändert sich somit auch die bisherige Abschreibung des Gebäudes.

Mit der Grundanteil-Verordnung 2016 wurden weitere Aufteilungsverhältnisse abhängig von Faktoren wie Anzahl der Einwohner, Quadratmeterpreise sowie der Wohn- und Geschäftseinheiten festgelegt. Dabei wird der Grundwert entweder mit 20 %, 30 % oder 40 % angesetzt (vgl ausführlich [Tax News 08-09/2017](#)) bzw kann auch ein Nachweis eines abweichenden Aufteilungsverhältnisses durch Gutachten erfolgen.

Wie bereits berichtet, gesteht das BMF auch die Möglichkeit zu das Verhältnis abweichend von der Grundanteil-VO mit Hilfe der Grundstückswert-VO zu bestimmen (vgl [Tax News 08-09/2017](#)).

EStR-Wartungserlass 2017

Der Begutachtungsentwurf des EStR 2000-Wartungserlasses 2017 greift diese Thematik in der Rz 6447 auf und trifft einige neue Aussagen.

Das in der Grundanteil-VO vorgegebene pauschale Aufteilungsverhältnis wird dann nicht angewendet, wenn die tatsächlichen Verhältnisse des Grundstückes erheblich (> 50 %) von den pauschal ermittelten Werten abweichen. Nach der Rz 6447 ist eine erhebliche Abweichung vor allem an der Größe und dem Zustand des Gebäudes im Verhältnis zur Grundfläche festzustellen. Dies könnte beispielsweise bei einem kleinen, nur für die Wochenendnutzung bestimmten Haus gegeben sein, das auf einer großen Grundfläche in guter Lage steht, oder bei einem Gebäude, das in einem sehr schlechten Zustand ist.

Darüber hinaus bestätigt die Rz 6447 zwar die bisher schon vom BMF vertretene Möglichkeit einer Aufteilung der Anteile des Grund und Bodens und des Gebäudes entsprechend dem Grundstückswert iSd Grundstückswert-VO (vgl [Tax News 08-09/2017](#)). Dabei wird jedoch ergänzt, dass eine derartige Glaubhaftmachung erfordert, dass diese aufgrund der praktischen Erfahrungen plausibel erscheint. Weiters wird dies insoweit eingeschränkt, als das ein Grundanteil von weniger als 20% für jedenfall nicht plausibel gehalten wird. Dies ist von

hoher praktischer Relevanz, da sich bei Anwendung des Verhältnisses laut der Grundstückswert-VO in zahlreichen Fällen Grundanteile deutlich unter 20 % ergeben (was beispielsweise auch in der Stellungnahme der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer angesprochen wird). Dem Vernehmen nach ist diese Einschränkung mit befürchteten Steueraufkommensverlusten begründet.

Ansonsten kann der Nachweis eines abweichenden Aufteilungsverhältnisses durch ein Gutachten erbracht werden, das der freien Beweiswürdigung der Behörde unterliegt (siehe zu Gutachten zur Aufteilung der Anschaffungskosten und der Schlüssigkeit jüngst auch [BFG 18.9.2017, RV/5101833/2016 mwN](#)).

Die Begutachtungsfrist für den Wartungserlass 2017 ist bereits abgelaufen. Die Veröffentlichung bzw die weitere Rechtsentwicklung bleibt abzuwarten.

Markus Vaishor

Director, Tax

T +43 1 31332-3652

mvaishor@kpmg.at

Lena Unterluggauer

Associate, Tax

T +43 1 31332-3139

lunterluggauer@kpmg.at

kpmg.at