

TAX Information



Ausgabe 8/2010

vom 15.3.2010

Wir informieren Sie zur ertragsteuerlichen Behandlung von **Reparaturen in vermieteten Gebäuden**

Die TAX Information wird dem Nutzer von eccontis treuhand gmbh freigeigbig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit der Meldungen kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt keine Haftung für Schäden, welcher Art immer, aufgrund der Verwendung der hier angeführten Informationen. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1

eccontis treuhand gmbh
wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft

Reparaturen in vermieteten Gebäuden sind nach verschiedenen Kriterien steuerlich geltend zu machen. Die Aufwendungen können entweder sofort zur Gänze oder verteilt über mehrere Jahre abgesetzt werden.

Grundsätzlich können Gebäude, die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen, verteilt über eine Nutzungsdauer von mindestens 67 Jahren (1,5% Abschreibung pro Jahr) abgeschrieben werden. Bei den Gebäudereparaturen sind steuerlich drei Aufwandstypen zu unterscheiden:

1. Herstellungsaufwendungen
2. Instandsetzungsaufwendungen
3. Instandhaltungsaufwendungen

Herstellungsaufwand

Herstellungsaufwand liegt vor, wenn sich durch die Reparatur die **Wesensart des Gebäudes** wesentlich verändert. Das ist der Fall, wenn die Nutzfläche erweitert oder eine Änderung der Raumaufteilung vorgenommen wird. Beispiele dafür wären: Aufstockung von Gebäuden, Einbau von Badezimmer und Toilette, Einbau von zusätzlichen Fenstern und Türen oder der erstmalige Einbau von Fahrstuhl oder Zentralheizung. Herstellungsaufwendungen sind zu aktivieren und auf die verbleibende Nutzungsdauer des Gebäudes verteilt abgeschrieben.

Die Gesamtnutzungsdauer eines vermieteten Gebäudes wird gesetzlich mit 67 Jahren vorgeschrieben. Allerdings können Herstellungsaufwendungen unter den nachfolgenden Bedingungen steuerlich begünstigt über 10-15 Jahren abgeschrieben werden:

- Aufwendungen, die unter das Mietrechtsgesetz fallen
- Aufwendungen, für die Förderungen von der öffentlichen Hand für Sanierungszwecke bezogen werden (Förderung nach Wohnhaussanierungsgesetz, Startwohnungsgesetz oder Landesgesetz zur Wohnhaussanierung)
- Aufwendungen im Sinne des Denkmalschutzes.

Instandsetzungsaufwand

Instandsetzungsaufwand liegt vor, wenn durch die Reparatur der **Nutzwert des Gebäudes** wesentlich erhöht oder die **Nutzungsdauer des Gebäudes** wesentlich verlängert wird. Beispiele: Austausch von zumindest 25% der Türen und Fenster, Außenputzenerneuerung inkl. Wärmedämmung; Austausch von Zwischenwänden, Fahrstühlen oder Heizungen.

Instandsetzungsaufwendungen, die zu Wohnzwecken vermietete Objekte betreffen, müssen steuerlich auf 10 Jahre verteilt werden. Bei Gebäuden, die nicht Wohnzwecken dienen, können sie freiwillig über 10 Jahre verteilt werden.

Instandhaltungsaufwendungen

Unter Instandhaltungsaufwendungen werden schließlich alle **sonstigen Reparaturaufwendungen** erfasst. Darunter fallen etwa: laufende Wartungsarbeiten und Reparaturen, Ausmalen der Räume oder des Stiegenhauses oder Malerarbeiten an der Fassade ohne Erneuerung des Außenputzes. Diese können sofort abgesetzt werden. Auf Antrag können jedoch nicht regelmäßig anfallende Instandhaltungsarbeiten über 10 Jahre verteilt werden.

TAX Information bestellen/abmelden:

Wenn wir unsere „TAX Information“ noch an eine andere E-Mail-Adresse Ihres Unternehmens senden sollen, so klicken Sie bitte [hier...](#)
Sollten Sie zukünftig keine „TAX Information“ mehr von uns erhalten wollen, so klicken Sie bitte [hier...](#)