



ANPASSUNG AFA-SÄTZE AB 2016



Stellt ein Gebäude notwendiges Betriebsvermögen dar, so ist es mit jenem Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, der dem Betriebsvermögensanteil entspricht, im Anlagenverzeichnis des Unternehmens zu aktivieren. Ob ein Gebäude dem Betriebsvermögen zuzurechnen ist, richtet sich nach dem Ausmaß der tatsächlichen betrieblichen Nutzung.

Handelt es sich um ein betrieblich genutztes Gebäude, so besteht für den Unternehmer die Verpflichtung, die zu aktivierenden Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes gleichmäßig verteilt auf die Jahre der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abzuschreiben. Ohne Nachweis der Nutzungsdauer bestehen bei Gebäuden fixe Abschreibungssätze. Im Zuge des Steuerreformgesetzes 2016 erfolgte für Wirtschaftsjahre, die nach dem 31.12.2015 beginnen, eine Anpassung dieser AfA-Sätze.

Anpassung AfA-Sätze ab 2016

Ab dem Jahr 2016 gilt für sämtliche **Betriebsgebäude** ein einheitlicher **Abschreibungssatz von 2,5 %**. Nach der bisherigen Regelung waren, abhängig vom Zweck der betrieblichen Nutzung, unterschiedliche Abschreibungssätze anzuwenden (zB bei üblichen Betriebsgebäuden 3 %; für Bank- und Versicherungsgebäude hingegen 2,5 %). Neu ist auch, dass für Betriebsgebäude, die zu Wohnzwecken vermietet sind, ein geringerer Abschreibungssatz von 1,5 % gilt. Damit erfolgte eine Angleichung an den bereits im außerbetrieblichen Bereich bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gültigen Abschreibungssatz.

Nachweis kürzerer Restnutzungsdauer

Der Nachweis einer kürzeren Restnutzungsdauer ist weiterhin möglich. Wurde bisher ein von 2,5 % abweichender AfA-Satz angewendet, so reduziert oder erhöht sich die AfA ab dem Jahr 2016 entsprechend, womit sich auch die Restnutzungsdauer ändert.

Erfolgte bisher im Einzelfall ein Nachweis der Restnutzungsdauer, treten keine Änderungen ein. Wurde bislang ein niedrigerer AfA-Satz als 2,5 % angesetzt, so kann dieser auch ohne Nachweis der Restnutzungsdauer beibehalten werden.

Bei **gemischt genutzten Gebäuden** sind im Einzelfall Besonderheiten zu beachten. **Gemischt genutzte Gebäude** sind Betriebsgebäude, die zwar zur Gänze Betriebsvermögen darstellen, aber teilweise unmittelbar für betriebliche Zwecke genutzt und teilweise für Wohnzwecke überlassen werden, bzw Gebäude, die für betriebliche und außerbetriebliche Zwecke gemischt genutzt werden.

Beispiel

Wird ein Gebäude, das gänzlich Betriebsvermögen darstellt, zu 60 % unmittelbar für betriebliche Zwecke genutzt und zu 40 % für Wohnzwecke (etwa an Arbeitnehmer) überlassen, gelangt ein einheitlicher AfA-Satz in Höhe von 2,5 % zu Anwendung.

Bei einem Gebäude, das von einem Gewerbetreibenden zu 70 % betrieblich genutzt wird und zu 30 % außerbetrieblich vermietet wird, gilt für den betrieblichen Teil ein AfA-Satz von 2,5 %. Für den außerbetrieblichen Teil gilt ein AfA-Satz von 1,5 %.

Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „eccontis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

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