



AUFTEILUNG VON GEMISCHT GENUTZTEN GEBÄUDEN



Werden unbewegliche Wirtschaftsgüter sowohl betrieblich als auch privat genutzt, wie etwa ein Gebäude, das für den Betrieb als auch für die privaten Wohnbedürfnisse genutzt wird, dürfen die Aufwendungen in Zusammenhang mit dem Gebäude nur entsprechend der anteiligen betrieblichen Nutzung steuermindernd geltend gemacht werden.

Aufteilungsverhältnis nach 80/20-Regelung

Wann ein Gebäude dem Betrieb zugerechnet wird, bestimmt sich nach der sogenannten 80/20-Regelung. Unter 20 % betrieblicher Nutzung gilt das Gebäude als dem privaten Bereich des Unternehmers zugeordnet. Zwischen 20 % und 80 % ist das Gebäude entsprechend anteilig im Betriebsvermögen zu erfassen. Bei einer mehr als 80 %-igen betrieblichen Nutzung gilt das gesamte Gebäude zu 100 % dem Betriebsvermögen zugeordnet und es ist ein entsprechender Eigenverbrauchsanteil zu berücksichtigen.

Aufteilung des Gebäudes nach dem Verhältnis der Nutzflächen

Die Aufteilung des Gebäudes in den betrieblichen und privaten Teil hat nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) nach dem Verhältnis der Nutzflächen und nicht nach Ertragswertverhältnissen zu erfolgen. Für diese Zwecke ist zunächst jeder Raum als betrieblicher oder privater Raum einzustufen, wobei dabei auf die ausschließliche oder zeitlich überwiegende betriebliche oder private Nutzung abzustellen ist.

Der Aufteilungsschlüssel des gesamten Gebäudes ergibt sich in weiterer Folge aus dem Verhältnis der Summe der Nutzflächen der betrieblichen Räume zur Summe der Nutzflächen der privaten Räume. Wenn die Raumhöhen der einzelnen Teile deutlich voneinander abweichen, kann sich die Kubatur als Aufteilungsschlüssel eignen. Gebäudeteile im Keller und in abgeschrägten Dachböden, die ausschließlich betrieblich oder privat genutzt werden, aber wertmäßig deutlich hinter den anderen Räumen zurückbleiben, sind bei der Berechnung des Nutzflächenverhältnisses nicht mit der gesamten Nutzfläche, sondern bloß mit einem Anteil anzusetzen. Auf Grund ihrer Beschaffenheit **nicht nutzbare Gebäudeteile** (zB ein unausgebauter Dachboden) sind bei Berechnung des Auftei-

lungsschlüssels überhaupt nicht zu berücksichtigen. **Gemeinschaftlichen** Zwecken dienende **Gebäudeteile**, wie das Stiegenhaus oder ein Heizraum beeinflussen das Aufteilungsverhältnis nicht.

Laufende Aufwendungen

Im Rahmen der **anteiligen betrieblichen Nutzung** können folgende Aufwendungen steuerwirksam abgesetzt werden:

- Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Gebäude, wie etwa **Betriebskosten**, Strom oder Instandhaltungen. Die auf den privaten Teil entfallenden Aufwendungen können steuerlich nicht geltend gemacht werden.
- Für die investierten Anschaffungs- und Herstellungskosten des betrieblichen Teils kann eine **Ab-schreibung** in Höhe von **bis zu 2,5 % pro Jahr** geltend gemacht werden.

Achtung: ImmoEST bei Betriebsaufgabe

Zu beachten ist jedoch, dass die Zurechnung zum Betriebsvermögen, insbesondere im Rahmen einer Betriebsaufgabe durch die Überführung des Gebäudes vom betrieblichen in den privaten Bereich nachteilige steuerliche Auswirkungen haben kann. **Sofern** das Gebäude **zu mehr als 20 % betrieblich genutzt** wird, führt die Überführung dieses betrieblich genutzten Gebäudeteils zu einer **Immo-Est in Höhe von 30 % der Bemessungsgrundlage**. Unter bestimmten Voraussetzungen könnte in diesem Fall auch eine steuerneutrale Überführung möglich sein. Grund und Boden können grundsätzlich ohne Besteuerung ins Privatvermögen überführt werden.

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

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

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