



## Braschel & Braunstein

---

### Wirtschaftstreuhänder

#### Neuer Verteilungszeitraum von Instandhaltung und Instandsetzung

*Im Rahmen der Steuerreform 2015/2016 ergeben sich ab dem Jahr 2016 bedeutende Änderungen im Bereich der Besteuerung von Immobilien. Die Gesetzesnovelle beinhaltet etwa eine Verlängerung des Verteilungszeitraums von Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen bei der Vermietung von Liegenschaften.*

Ab der Veranlagung 2016 ist nun neu, dass die Verteilungsdauer sowohl für Instandsetzungs- als auch Instandhaltungsaufwendungen von 10 auf 15 Jahre verlängert wird. Dabei ist zu beachten, dass Instandsetzungsaufwendungen bei Wohngebäuden im außerbetrieblichen Bereich zwingend auf 15 Jahre verteilt abzuschreiben sind. Dient ein Gebäude Bürozwecken, so können diesbezügliche Instandsetzungsaufwendungen sofort oder über Antrag zukünftig auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden.

Instandhaltungsaufwendungen sind hingegen in der Regel sofort absetzbar. Handelt es sich um nicht jährlich wiederkehrende Arbeiten, so können auch Instandhaltungsaufwendungen auf Antrag über 15 Jahre verteilt abgeschrieben werden.

#### Antrag auf Verteilung stellen

Eine Antragstellung anstelle der sofortigen Absetzbarkeit kann dann sinnvoll sein, wenn im Jahr der Investition keine ausreichenden Einnahmen vorliegen mit denen die Aufwendungen verrechnet werden können. Denn bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung könnte in solchen Fällen der daraus erzielte Verlust nicht vorgetragen und daher auch nicht mit Einnahmen im nächsten Jahr verrechnet werden. Der Verlust wäre aus steuerlicher Sicht somit „verloren“. Deshalb kann es sinnvoll sein, einen Antrag auf Verteilung zu stellen, damit **diese Aufwendungen in zukünftigen Jahren steuermindernd geltend gemacht werden können**.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass sich der ursprüngliche Verteilungszeitraum auch für vor der Veranlagung 2016 angefallene Aufwendungen verlängert. Nur jene Instandhaltungsaufwendungen, die auf Antrag freiwillig über 10 Jahre verteilt abgesetzt wurden, laufen unverändert weiter.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf die Unterscheidung zwischen Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Herstellungsaufwendungen hin:

- a) **Herstellungsaufwendungen** liegen vor, wenn sich die Wesensart des Gebäudes ändert. Darunter sind etwa die Aufstockung eines Gebäudes, die Zusammenlegung von Wohnungen, der erstmalige Einbau von Zentralheizungen oder Aufzugsanlagen sowie das Versetzen von Türen und Fenstern zu subsumieren.
- b) **Instandsetzungsaufwand** ist jener Aufwand, der nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten zählt und alleine oder zusammen mit einem Herstellungsaufwand zu einer wesentlichen Erhöhung des Nutzwertes oder der Nutzungsdauer beiträgt. Darunter sind insbesondere Aufwendungen betreffend den Austausch von Fenster- oder Türen, Aufzugsanlagen, Heizungsanlagen oder Elektroinstallationen sowie der Erneuerung der Wärmedämmung und der Trockenlegung von Mauern zu verstehen.
- c) **Instandhaltungsaufwendungen** sind nicht regelmäßig jährliche anfallende Aufwendungen wie insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit laufenden Wartungsarbeiten, Reparaturen, der Erneuerung von Gebäudeteilen infolge von Sturm- und Hagelschäden sowie dem Ausmalen von Stiegenhäusern und anderen Räumlichkeiten.