

Bilanzierung:

Neue AfA-Sätze für betrieblich genutzte Gebäude

Das BMF hat in einer Info zum StRefG 2015/16 seine Rechtsansicht zu den Bestimmungen zur Gebäude-AfA im betrieblichen Bereich dargelegt (Info des BMF vom 12.05.2016, BMF-010203/0142-VI/6/2016).

Für im Jahr 2016 beginnende Wirtschaftsjahre sind nunmehr in § 8 Abs. 1 EStG folgende zwei AfA-Sätze vorgesehen:

- Ein allgemeiner gesetzlicher Satz von 2,5 % und
- ein Satz von 1,5 % für Betriebsgebäude, die für Wohnzwecke überlassen werden (Zeitraum von zumindest drei Monaten).

Beide AfA-Sätze kommen nur dann zur Anwendung, wenn die Nutzungsdauer nicht im Einzelfall nachgewiesen wird.

Wurde bisher die Nutzungsdauer nicht nachgewiesen und damit der gesetzlich vorgesehene pauschale AfA-Satz von 3 % (für unmittelbar der Betriebsausübung dienende Betriebsgebäude von Gewerbetreibenden) oder 2 % (für Betriebsgebäude von Freiberuflern und für nicht unmittelbar der Betriebsausübung dienende Gebäude, z.B. Büroflächen) angewendet, reduziert oder erhöht sich zukünftig die AfA auf 2,5 %, was auch zu einer entsprechend veränderten Restnutzungsdauer führt.

Wurde hingegen bereits in der Vergangenheit die **Nutzungsdauer im Einzelfall nachgewiesen**, kommt es zu **keiner Änderung des Abschreibungssatzes**. Der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer ist ausschließlich im Zeitpunkt der Inbetriebnahme zulässig. Ein nachträglicher Nachweis der Nutzungsdauer ist nur bei einer außergewöhnlichen technischen oder wirtschaftlichen Abnutzung zulässig.

Zur Vermeidung von Härtefällen kann für das erste Wirtschaftsjahr, das nach dem 31.12.2015 beginnt, eine aufgrund des bautechnischen Zustandes des Gebäudes kürzere Restnutzungsdauer nachgewiesen werden, als sich bei Anwendung der neuen AfA-Sätze sonst ergeben würde.

Der neue Abschreibungssatz von 2,5 % bzw. 1,5 % ist immer auf die ursprüngliche Bemessungsgrundlage, somit auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes anzuwenden ist. Damit führt die Änderung des Abschreibungssatzes stets auch zu einer Änderung der Restnutzungsdauer.

Bei der vereinfachten Anpassungsmethode kann der neue AfA-Betrag bzw. auch ein allfälliger neuer AfA-Mischsatz derart ermittelt werden, dass bei einem bisherigen AfA-Satz von 3 % der bisherige AfA-Betrag um 1/6 gekürzt oder bei einem bisherigen AfA-Satz von 2 % der bisherige AfA-Betrag um 1/4 erhöht wird.

Nach Ansicht des BMF sind bei gemischt genutzten Gebäuden jene Gebäudeteile, die für Wohnzwecke überlassen werden, mit 1,5 % und die restlichen Gebäudeteile mit 2,5 % abzuschreiben. Es ist somit ein Verhältnis zwischen der Nutzung für betriebliche Zwecke und der Überlassung für Wohnzwecke zu ermitteln und dieses Verhältnis ist auf das gesamte Gebäude anzuwenden.

Beispiel:

In einem Gebäude mit 10 (Wohn-)Einheiten zu jeweils 100 m² werden 8 Einheiten als Wohnungen und 2 Einheiten als Ordinationen vermietet. Das Verhältnis der jeweiligen Nutzungsüberlassungen beträgt 80 % (Wohnraum) zu 20 % (andere Zwecke). Das gesamte Gebäude unterliegt daher zu 80 % dem AfA-Satz von 1,5 % und zu 20 % dem AfA-Satz von 2,5 %. Bis zu einer Bagatellgrenze im Ausmaß von 10 % kann eine Aufteilung unterbleiben.

Bei Gebäuden, die für Wohnzwecke überlassen werden, kann es sich sowohl um Gebäude, die betriebs- als auch nicht betriebszugehörigen Arbeitnehmern überlassen werden, handeln. Es kommt dabei nicht auf die Entgeltlichkeit an. Nicht als für Wohnzwecke überlassen gelten die kurzfristige Beherbergung z.B. in Hotels sowie die Überlassung von Garagen oder Abstellplätzen.