

18. Juli 2017

BMF-010203/0207-IV/6/2017

BMF-Info zur Aufteilung der Anschaffungskosten von bebauten Grundstücken im außerbetrieblichen Bereich (Ergänzung zur BMF-Info StRefG 2015/16 vom 12.05.2016, BMF-010203/0142-VI/6/2016)

In dieser Information wird die Rechtsansicht des Bundesministeriums für Finanzen zur Vorgehensweise bei der Ermittlung des Grund- bzw. Gebäudeanteils bebauter Grundstücke gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG 1988 wiedergegeben. Die getroffenen Aussagen sollen bei der folgenden Wartung in die EStR 2000 eingearbeitet werden.

Aufgrund der Änderung des [§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG 1988](#) mit dem StRefG 2015/2016 ([BGBl. I Nr. 118/2015](#)) sind für die Ermittlung der AfA-Bemessungsgrundlage im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung seit dem 1.1.2016 von den Anschaffungskosten bebauter Grundstücke grundsätzlich 40% als Anteil des Grund und Bodens auszuscheiden, womit 60% der Anschaffungskosten auf das Gebäude entfallen (pauschales Aufteilungsverhältnis). Mit der GrundanteilV 2016 ([BGBl. II Nr. 99/2016](#)) wurden weitere Aufteilungsverhältnisse in Abhängigkeit von verschiedenen Faktoren festgelegt.

Eine pauschale Aufteilung der Anschaffungskosten auf Grund und Boden und Gebäude ist allerdings nicht vorzunehmen, wenn das tatsächliche Aufteilungsverhältnis vom Steuerpflichtigen, etwa durch ein Gutachten, nachgewiesen wird ([§ 3 Abs. 1 GrundanteilV 2016](#)).

Nach der BMF-Info StRefG 2015/16 vom 12.05.2016, BMF-010203/0142-VI/6/2016, können die Anteile des Grund und Bodens und des Gebäudes aus Praktikabilitätsgründen entsprechend dem Verhältnis von Grundwert zum Gebäudewert gemäß [§ 2 Abs. 2 und 3 der Grundstückswertverordnung](#) (GrWV, [BGBl. II Nr. 442/2015](#)) glaubhaft gemacht werden (Punkt 1.2.2.). Dieser Möglichkeit liegt die Annahme zugrunde, dass die Ermittlungsmodalitäten des Grundstückswertes nach der GrWV die aktuellen Wertverhältnisse von Grund und Boden und Gebäude – wenn auch pauschal – ausreichend genau berücksichtigen, um sie auch für ertragsteuerliche Zwecke nutzbar zu machen.

Dazu wird ergänzend festgehalten, dass in Entsprechung der Bestimmung des [§ 2 Abs. 4 GrundanteilV 2016](#) keine Bedenken bestehen, diese Ermittlungsmöglichkeit nicht nur für jene

Fälle heranzuziehen, für die das Aufteilungsverhältnis zu einem Zeitpunkt nach dem Inkrafttreten der GrWV ermittelt werden muss, sondern auch für bereits vor dem 01.01.2016 vermietete Grundstücke, bei denen aufgrund der gesetzlichen Änderungen mit dem StRefG 2015/2016 das Aufteilungsverhältnis „angepasst“ werden muss. In diesen Fällen sind der Grundwert und der Gebäudewert gemäß [§ 2 Abs. 2 und 3 GrWV](#) zum 01.01.2016 zu ermitteln.

Bundesministerium für Finanzen, 18. Juli 2017