

## Ergänzungen zum Buch

# **Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung**

*Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser!*

*Seit Erscheinen der 7. Auflage dieses Fachbuches im Oktober 2024 haben sich einige wesentliche Änderungen ergeben, die nachfolgend kurz dargestellt werden.*

**A.**

### **AfA-Bemessungsgrundlage**

**A.1**

#### **Gebäude – erstmals ab 1. 1. 2026 zur Einkünfteerzielung verwendet**

Wird ein Gebäude, das **zum 31. 3. 2012 nicht steuerverfangen** war, **erstmals ab dem 1. 1. 2026 zur Einkünfteerzielung** verwendet, dann können gem. § 16 Abs. 1 Z 8 lit. c EStG anstelle des zwingenden Ansatzes der fiktiven Anschaffungskosten in Fällen, in denen die **tatsächlichen Anschaffungskosten** bekannt sind und auf Verlangen **nachgewiesen** werden können, diese auch als AfA-Bemessungsgrundlage angesetzt werden (**Wahlrecht**). Für den Fall der Veräußerung erübrigt sich dadurch auch eine „gespaltene Betrachtungsweise“ im Hinblick auf das Vorliegen von Alt- und Neuvermögen gem. § 30 Abs. 6 lit. a EStG.

**A.2**

#### **Unentgeltlich erworbenen Gebäude des Altvermögens – erstmalige Vermietung**

Bei einem **unentgeltlich erworbenen Gebäude des Altvermögens** können die fiktiven Anschaffungskosten angesetzt werden, wenn dieses Gebäude vom Rechtsvorgänger **vor dem 1. 1. 2013 letztmalig zur Erzielung von Einkünften** genutzt wurde (§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. c zweiter Satz EStG). In diesem Fall wird beim **Rechtsnachfolger** dennoch von einer **erstmaligen Vermietung** ausgegangen. Durch diese Novellierung wird die bisherige Verwaltungspraxis (EStR Rz 6442c; Zeitraum von 10 Jahren) in modifizierter Form gesetzlich verankert.

Diese Erweiterung erfordert auch eine **korrespondierende Anpassung des § 30 Abs. 6 EStG**, der bei AfA-Bemessung von den fiktiven Anschaffungskosten besondere Regelungen für die Ermittlung der Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen vorsieht. In derartigen Fällen müssen Wertveränderungen vor und ab Beginn der Einkünfteerzielung unterschiedlich ermittelt werden. Da in Fällen des § 16 Abs. 1 Z 8 lit. c zweiter Satz EStG keine „erstmalige“, sondern eine „neuerliche“ Nutzung zur Einkünfteerzielung erfolgt, wird der Wortlaut des § 30 Abs. 6 lit. a EStG daher diesbezüglich angepasst. Es wird außerdem klargestellt, dass die Bestimmung des § 30 Abs. 6 lit. a EStG – nach ihrem Regelungszweck und durch den Verweis auf § 16 Abs. 1 Z 8 EStG – ausschließlich abnutzbare Wirtschaftsgüter, somit nicht Grund und Boden, erfassen kann. Aus diesem Grund wird der Wortlaut ausdrücklich auf Gebäude und (abnutzbare) grundstücksgleiche Rechte eingeschränkt.

**In § 124b Z 484 EStG** wird die Anwendbarkeit der bisherigen Verwaltungspraxis – im Fall der unentgeltlichen Übertragung von Gebäuden des Altvermögens können die fiktiven Anschaffungskosten als AfA-Bemessungsgrundlage auch dann herangezogen werden, wenn das Gebäude schon vermietet worden ist, aber zwischen der Beendigung der Vermietung durch den Rechtsvorgänger und dem neuerlichen Beginn der Vermietung durch den Steuerpflichtigen ein Zeitraum von mehr als zehn Jahren liegt – für Vergangenheit einschließlich der Rechtsfolge für den Veräußerungsfall abgesichert (**betrifft beginnende Vermietungen nach dem 31. 12. 2012 und vor dem 1. 1. 2026**).

**B.****Wohngebäude, erweiterte beschleunigte Gebäude-AfA**

Bei Wohngebäuden die **nach dem 31. 12. 2023 und vor dem 1. 1. 2027 fertiggestellt** werden, kann die **erweiterte beschleunigte Abschreibung** geltend gemacht werden (§ 124b Z 451 EStG).

Neu ist, dass die bisherige Verwaltungspraxis (EStR Rz 3139g) jetzt im Gesetz ausdrücklich festgeschrieben wird, wonach die Möglichkeit, diese beschleunigte Gebäude-AfA geltend zu machen, objektbezogen zu verstehen ist. Daher steht sie **pro Gebäude nur einmal** zu. Das bedeutet, dass nach einer Liegenschaftstransaktion der Erwerber nicht mehr Anspruch auf eine erweiterte beschleunigte Abschreibung hat, wenn der Veräußerer die Liegenschaft bereits zur Erzielung von Einkünften genutzt hat und die erweiterte beschleunigte Abschreibung in Anspruch genommen hat. Der entgeltliche Erwerber kann demnach bei Vermietung weder neuerlich mit einer erweiterten beschleunigten Gebäudeabschreibung beginnen, noch kann er die erweiterte beschleunigte Gebäudeabschreibung des Veräußerers fortsetzen, die dieser im dritten Jahr wegen der zuvor erfolgten Übertragung des Gebäudes nicht mehr nutzen konnte (§ 124b Z 451 zweiter Satz EStG).

Stand: Jänner 2026

Die Autoren

**HINWEIS:** *Trotz sorgfältiger Bearbeitung erfolgen alle Angaben ohne Gewähr; eine Haftung der Autoren und des Verlages ist daher ausgeschlossen.*

**grundner**Fachbuch-Verlag für  
Steuer- und WirtschaftsliteraturFachbuch-Verlag Josefine Grundner  
A-8413 St. Georgen 12, Stiege 1/2.  
Telefon +43 (0)31 83 / 86 53, Fax 20 910  
E-Mail: grundner@fachbuch-verlag.at  
Homepage: www.fachbuch-verlag.at