



## Immobilien: Privat oder betrieblich – wie erfolgt die Aufteilung von gemischt genutzten Gebäuden?

Werden unbewegliche Wirtschaftsgüter sowohl betrieblich als auch privat genutzt, wie etwa ein Gebäude, welches 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.

Im Rahmen der anteiligen betrieblichen Nutzung wirken sich grundsätzlich folgende beispielhafte Sachverhalte steuerwirksam aus:

- Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Gebäude, wie etwa Betriebskosten, Strom, Kosten für Reparaturen, etc. Die auf den privaten Teil entfallenden Aufwendungen können nicht steuerlich geltend gemacht werden.
- Für die investierten Anschaffungs- und Herstellungskosten kann grundsätzlich eine Abschreibung in Höhe von bis zu 2,5% pro Jahr geltend gemacht werden.
- 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. Durch die Überführung des betrieblich genutzten Gebäudeteils wird eine Besteuerung in Höhe von 30% ausgelöst. Unter bestimmten Voraussetzungen könnte in diesem Fall auch eine steuerneutrale Überführung möglich sein. Der Grund & Boden kann grundsätzlich ohne Besteuerung ins Privatvermögen überführt werden.

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 bis 100%igen betrieblichen Nutzung gilt das Gebäude zu 100% dem Betriebsvermögen zugeordnet.

Die Aufteilung des Gebäudes in den betrieblichen und privaten Teil hat nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) grundsätzlich 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 zwar ausschließlich betrieblich oder außerbetrieblich/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 (z.B. ein unausgebauter Dachboden) sind bei Berechnung des Aufteilungsschlüssels überhaupt nicht zu berücksichtigen, gemeinschaftlichen Zwecken dienende Gebäudeteile, wie das Stiegenhaus oder ein Heizraum, beeinflussen das Aufteilungsverhältnis nicht.

Stichwörter: Aufwendung, Gebäude, Nutzung, Steuerberater, Betrieb

Stand: September 2019 | LBG