

Abbruch von Gebäuden

Opfertheorie weitgehend auch in den EStR aufgegeben

Abbruchkosten und Restbuchwert sind idR abzugsfähiger Aufwand

§§ 6, 16, 28 EStG, Rz 2618 und 6418a EStR idF Wartungserlasse 2015; VwGH 7.6.2005, 2002/14/0011; VwGH 27.4.2005, 2000/14/0110; VwGH 25.01.2006, 2003/14/0107, VwGH 27.11.2014, 2011/15/0088; VwGH 24.06.2010, 2008/15/0179

Begriff der Opfertheorie: Wird bei einem bebauten Grundstück das Gebäude abgebrochen, dann sind die Abbruchkosten und der Restbuchwert des Altgebäudes zu aktivieren, je nach Sachverhalt entweder auf Grund und Boden, wenn keine Bebauung erfolgt oder auf das neue Gebäude.

Der Begriff der Opfertheorie wurde durch die Rechtsprechung des VwGH entwickelt; jedoch ist der VwGH von dieser früheren Rechtsprechung sukzessive abgegangen.

Abbruch	Abbruchkosten und Restbuchwert sind
eines noch verwendbaren Gebäudes	sofort abzugsfähiger Aufwand (Ausnahmen dazu siehe unten)
eines abbruchreifen Gebäudes <ul style="list-style-type: none"> durch den Erwerber 	auf Grund und Boden zu aktivieren, Anschaffungsnebenkosten, § 203 Abs 2 UGB
<ul style="list-style-type: none"> durch den Alteigentümer 	sofort abzugsfähiger Aufwand (Ausnahmen dazu siehe unten)

Abbruchkosten und Restbuchwert abgebrochener Gebäude stellen in der Mehrzahl der Fälle abzugsfähigen Aufwand dar. Das gilt gleichermaßen für den betrieblichen wie außerbetrieblichen Bereich. Allerdings ist dieser sofort abzugsfähige Aufwand nicht immer steuerlich verwertbar, siehe dazu Rz 6418a EStR zu **Einkünften im außerbetrieblichen Bereich**:

	Zweck des Abbruchs	Abbruchkosten und Restbuchwert sind ...
Abbruch eines Gebäudes	Errichtung eines neuen Gebäudes, wiederum zur Erzielung von Einnahmen	Werbungskosten
	Privatnutzung des Grundstückes	keine Werbungskosten , weil kein Zusammenhang mit künftiger Einnahmenerzielung: Abzugsverbot gem § 20 Abs 1 EStG
	Veräußerung des unbebauten Grundstückes	<p>Werbungskosten im Rahmen der Grundstücksveräußerung, allerdings dann nicht abzugsfähig, wenn auf die Veräußerung der besondere Steuersatz angewendet wird.</p> <p>Achtung: Bis 31.12.2015 absolutes Abzugsverbot für Kosten im Zusammenhang mit Immobilienveräußerungen, auch wenn auf den besonderen Steuersatz verzichtet und die Regelbesteuerung in Anspruch genommen wird. Ab 1.1.2016 sind Werbungskosten dann abzugsfähig, wenn zur Regelbesteuerung optiert wird.</p> <p>Anderer Ansicht Stingl: Abbruchkosten sind Aufwendungen zur Herstellung eines unbebauten Grundstückes und erhöhen damit die Gesamtkosten des unbebauten Grundstückes gem § 30 Abs 3 EStG.</p>