

## Umfassen fiktive Anschaffungskosten typische Nebenkosten? Aktuelle Rechtsprechung bringt Klarheit

Bei Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind grundsätzlich die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten im Wege der Absetzung für Abnutzung (AfA) steuerlich auf die Nutzungsdauer zu verteilen. Wird jedoch ein bisher privat genutztes Gebäude, dessen letzter entgeltlicher Erwerbsvorgang vor dem 31. März 2002 erfolgte („Alt-Gebäude“), erstmalig zur Einkünfteerzielung verwendet, so sind die fiktiven Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der erstmaligen Vermietung heranzuziehen. Eine aktuelle Beschwerde an das Bundesfinanzgericht (BFG) beschäftigte sich mit der Fragestellung, ob auch Nebenkosten bei der Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten berücksichtigt werden dürfen.



### SACHVERHALT: FIKTIVE ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN NICHT ANERKANNT

Im gegenständlichen Fall hat die Beschwerdeführerin ihre Wohnung im Jahr 2001 entgeltlich erworben und diese bis zum Beginn der Vermietung im Jahr 2014 privat genutzt. Bei Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten wurden auch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer (GrESt) und die Grundbucheintragungsgebühr berücksichtigt. Das Finanzamt erkannte diese fiktiven Nebenkosten im Einkommensteuerbescheid nicht an. Begründet wurde dies damit, dass es sich dabei um nicht unbedingt notwendige Kosten handle und die Schätzung der fiktiven Anschaffungskosten nur auf Basis eines Liegenschaftsgutachtens möglich sei, welches es im aktuellen Fall nicht gab.

### ENTSCHEIDUNG DES BFG: FIKTIVE ANSCHAFFUNGSKOSTEN UMFASSEN TYPISCHE NEBENKOSTEN

Mit der Erkenntnis GZ RV/3100980/2016 vom 1. Juni 2017 stellte das BFG jedoch klar, dass fiktive Anschaffungskosten auch typische Nebenkosten umfassen und diese daher für die AfA-Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen sind. Bei den fiktiven Anschaffungskosten handelt es sich um einen Schätzwert, für dessen Ermittlung es keine näheren gesetzlichen Bestimmungen gibt. Es sind zudem jene Kosten anzusetzen, die dem Erwerber auch bei tatsächlichem Kauf des Wirtschaftsgutes entstanden wären. Darunter fallen Nebenkosten wie insbesondere die GrESt und die Grundbucheintragungsgebühr. Kosten für Inserate oder Maklergebühren sind hingegen nicht anzusetzen.

#### UNSER FAZIT

Die Nichtanerkennung der Nebenkosten durch das Finanzamt ist schwer nachzuvollziehen, zudem auch in den Einkommensteuerrichtlinien (RZ 6441) geregelt ist, dass fiktive Anschaffungskosten typische Nebenkosten umfassen. Die Erkenntnis des BFG dient somit als Klarstellung für die Praxis und ist aus Sicht des Steuerpflichtigen zu begrüßen.