

Im Erklärungsjaar erfolgte die Fortsetzung oder Wiederaufnahme der Vermietung eines bereits vermietet gewesenen Objektes

a) Fortsetzung einer Vermietung des Rechtsvorgängers ohne Unterbrechung

Das vermietete Objekt wurde im Erklärungsjaar unentgeltlich erworben. Die AfA des Rechtsvorgängers wird fortgesetzt (AfA-Fortsetzung, 16 Abs. 1 Z 8 lit. b)

Zehntel-/Fünftelabsetzungen vom Rechtsvorgänger wurden übernommen



b) Wiederaufnahme einer Vermietung nach Unterbrechung

Die Vermietung wurde im Erklärungsjaar nach einer Unterbrechung wieder aufgenommen. Die AfA wird fortgesetzt (AfA-Fortsetzung, 16 Abs. 1 Z 8 lit. b)

Die ursprüngliche Bemessungsgrundlage beträgt **9416**

Die ursprüngliche AfA-Bemessungsgrundlage waren die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten und die Unterbrechung erfolgte vor dem 1.1.2016. Eine Anpassung der AfA aufgrund eines geänderten, auf das Gebäude entfallenden Anteils an den gesamten Anschaffungskosten wurde vorgenommen (§ 16 Abs. 1 Z 8 iVm § 124b Z 284): ja nein

Im Erklärungsjaar erfolgte die erstmalige Vermietung nach einer Entnahme aus einem Betriebsvermögen **8**

Das Objekt wurde aus einem Betriebsvermögen entnommen und im Erklärungsjaar erstmalig als privates Wirtschaftsgut vermietet

Höhe des Entnahmewertes (AfA-Bemessungsgrundlage) **9417**

Im Erklärungsjaar erfolgte die Übertragung der Einkunftsquelle oder Beendigung der Vermietung **7**

Die Einkunftsquelle wurde zur Gänze oder teilweise unentgeltlich übertragen

Die Einkunftsquelle wurde zur Gänze oder teilweise veräußert

Die Vermietung wurde beendet, ohne dass die Einkunftsquelle veräußert oder unentgeltlich übertragen wurde

Im Erklärungsjaar sind Aufwendungen gemäß § 28 Abs. 2, 3 oder 4 angefallen:

Ich stelle einen Antrag auf Verteilung von Aufwendungen gemäß § 28 Abs. 2

Höhe der insgesamt zu verteilenden Aufwendungen gemäß § 28 Abs. 2, die über Antrag oder zwingend verteilt zu berücksichtigen sind **10 9430**

Ich stelle einen Antrag auf Verteilung von Aufwendungen gemäß § 28 Abs. 3

Höhe der insgesamt zu verteilenden Herstellungsaufwendungen **11 9440**

Verteilungszeitraum (mindestens 10, höchstens 15 Jahre) Anzahl der Jahre

Ich stelle einen Antrag auf Verteilung von Aufwendungen gemäß § 28 Abs. 4

Höhe der insgesamt zu verteilenden Aufwendungen gemäß § 10 Mietrechtsgesetz **12 9450**

Ermittlung der Einkünfte **13**

Einnahmen	14	9460
Werbungskosten		
Absetzbare Aufwendungen nach § 28 Abs. 2 (Zehntel-/Fünftelabsetzungen)	10	9470
Absetzbare Aufwendungen nach § 28 Abs. 3 (Zehntel-/Fünftelabsetzungen)	11	9480
Absetzbare Aufwendungen nach § 28 Abs. 4 (Zehntelabsetzungen)	12	9490
Absetzung für Abnutzung (AfA)	15	9500
Zahlung für Substanzabgeltung bei Vorbehaltsfruchtgenuss		9505
Fremdfinanzierungskosten	16	9510
Sofort abgesetzte Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungskosten		9520
Übrige Werbungskosten		9530
Summe Werbungskosten (muss nicht ausgefüllt werden)		
Zu-/Abschlag gemäß § 28 Abs. 7	17	9414
Einnahmenüberschuss oder Werbungskostenüberschuss (Verlust) [Bitte diesen Betrag im Formular E 1 bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung (Punkt 17.1) berücksichtigen.]		

WICHTIGER HINWEIS: Bitte übermitteln Sie **keine Originaldokumente/Belege**, da alle im Finanzamt einlangenden Schriftstücke nach elektr. Erfassung datenschutzkonform vernichtet werden! Bewahren Sie diese aber mindestens **7 Jahre** für eine etwaige Überprüfung auf. Aufzeichnungen und Unterlagen, die Grundstücke im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a UStG 1994 betreffen, sind zweiundzwanzig Jahre aufzubewahren (§ 18 Abs. 10 UStG 1994).

Noch einfacher können Sie diese Erklärung papierlos über www.bmf.gv.at (FinanzOnline) einbringen. FinanzOnline steht Ihnen kostenlos und rund um die Uhr zur Verfügung und bedarf keiner speziellen Software.

Steuerliche Vertretung (Name, Anschrift, Telefonnummer)

Datum, Unterschrift





1 Beim **USt-Bruttosystem** sind Einnahmen und zu Werbungskosten führende Ausgaben inklusive USt anzusetzen. Bei Aufwendungen, die im Wege der AfA abzusetzen sind, sind die abziehbaren Vorsteuerern als Werbungskosten sofort abziehbar. Als Abschreibungsbasis sind die Anschaffungs-(Herstellungs-)Kosten ohne USt heranzuziehen. Die Summe der im Veranlagungsjahr bezahlten USt-Zahllasten ist den übrigen Werbungskosten in Kennzahl 9530, die Summe allfälliger USt-Gutschriften den Einnahmen in Kennzahl 9460 zuzurechnen. Ergeben sich sowohl USt-Zahllasten als auch USt-Gutschriften, ist eine Saldierung vorzunehmen; bei einem Gutschriftsüberhang ist dieser in Kennzahl **9460**, bei einem Zahllastenüberhang ist dieser in Kennzahl **9530** einzutragen. Beim **USt-Nettosystem** wird die USt als durchlaufender Posten behandelt und bleibt sowohl auf der Einnahmen- als auch auf der Werbungkostenseite außer Ansatz. Alle Einnahmen und vorsteuerabzugsfähigen zu Werbungskosten führende Ausgaben werden daher nur netto angesetzt. Das Nettosystem ist nur bei solchen Steuerpflichtigen zulässig, bei denen die USt grundsätzlich Durchlaufcharakter haben kann. Die Nettoverrechnung ist damit in Fällen nicht möglich, in denen ein Unternehmer unecht steuerbefreite Umsätze tätigt (zB Vermietung von Geschäftsräumen ohne Option zur USt-Pflicht, Kleinunternehmer iSd UStG 1994 unter 30.000 Euro Jahresumsatz).

2 Besteht die Einkunftsquelle aus einem einzigen Grundstück (zB Eigentumswohnung, Mietwohngrundstück), führen Sie bitte Einheitswert-Aktenzeichen (EAWZ), Postleitzahl und Lageadresse an. Werden mehrere Grundstücke im Rahmen einer einzigen Einkunftsquelle vermietet (zB Vermietung mehrerer Eigentumswohnungen im selben Gebäude an einen Mieter), genügt die Angabe eines einzigen Grundstückes. Führen Sie bitte in diesem Fall in den Folgejahren bei unveränderten Verhältnissen immer dasselbe Grundstück an.

3 Die Verordnung BGBl. II Nr. 2002/474 sieht im Fall des Fehlens eines Doppelbesteuerungsabkommens unter den näher bezeichneten Voraussetzungen eine Entlastung von der Doppelbesteuerung durch Steuerfreistellung oder Anrechnung ausländischer Steuern vor. Wurde eine derartige Entlastung in Anspruch genommen, geben Sie dies bitte durch Ankreuzen bekannt.

4 In dieser Kennzahl sind insbesondere jene Überschuss-/Verlustteile einzutragen, die in Fällen einer **unentgeltlichen Übertragung der Einkunftsquelle** auf Grund einer aliquoten Einkünfteabgrenzung auf den Rechtsnachfolger bzw. Rechtsvorgänger entfallen (siehe Rz 109 EStR 2000). In derartigen Fällen ist sowohl vom (für den) Rechtsvorgänger als auch vom Rechtsnachfolger eine vollständige Beilage E 1b auszufüllen; beim Rechtsvorgänger ist der auf den Rechtsnachfolger entfallende Anteil in Kennzahl **9030** auszuscheiden, der Rechtsnachfolger hat den auf den Rechtsvorgänger entfallenden Anteil in Kennzahl **9030** auszuscheiden.

5 Besteht die Einkunftsquelle aus einem im **Erklärungsjahr unentgeltlich erworbenen** Gebäude, geben Sie bitte unter Kennzahl **9409** die gesamten Anschaffungskosten und unter Kennzahl **9410** die Anschaffungskosten (den Kaufpreis) für das Gebäude ohne den auf den Grund und Boden entfallenden Anteil an. Zur Ermittlung des Gebäudeanteils siehe Anm. 6. Die auf das Gebäude entfallenden Anschaffungskosten stellen die AfA-Bemessungsgrundlage dar. Gesetzlich ist - ohne Nachweis der Nutzungsdauer - ein AfA-Satz von 1,5% anzusetzen (§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. d). Im Fall einer „gemischten Schenkung“ mit überwiegendem Schenkungscharakter (siehe dazu unter Punkt 6) liegt ein unentgeltlicher Erwerb vor, sodass keine Eintragung unter Kennzahl **9409** und **9410** vorzunehmen ist.

6 Mit der **GrundanteilV 2016** wurde zur Berücksichtigung unterschiedlicher örtlicher oder baulicher Verhältnisse der Anteil des Grund und Bodens an den gesamten Anschaffungskosten pauschal festgelegt. Danach beträgt der auf Boden entfallende Anteil:

- 20% in Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern, bei denen der durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureifes Land weniger als 400 Euro beträgt;
- 30% in Gemeinden mit mindestens 100.000 Einwohnern und in Gemeinden, bei denen der durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureifes Land mindestens 400 Euro beträgt, wenn das Gebäude mehr als 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst;
- 40% in Gemeinden mit mindestens 100.000 Einwohnern und in Gemeinden, bei denen der durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureifes Land mindestens 400 Euro beträgt, wenn das Gebäude bis zu 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst.

Dementsprechend beträgt der Gebäudeanteil **60%** (Punkt c), **70%** (Punkt b) oder **80%** (Punkt a). Wenn Sie von dieser Aufteilung Gebrauch machen, kreuzen Sie bitte den zutreffenden Prozentsatz (Anteil des Gebäudes an den gesamten Anschaffungskosten) an.

Der Anteil des Grund und Bodens kann auch nach einem **anderen Aufteilungsverhältnis** ermittelt werden,

- wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich von den Werten der Verordnung abweichen, oder
- wenn seine Richtigkeit nachgewiesen wird.

Der Nachweis kann beispielsweise durch ein Gutachten eines Sachverständigen erbracht werden. Ein vorgelegtes Gutachten unterliegt der freien Beweiswürdigung. Wurde der Gebäudeanteil nach einem anderen Aufteilungsverhältnis ermittelt, geben Sie bitte diesen Prozentanteil an.

7 Ein **unentgeltlicher Erwerb** liegt insbesondere bei Erwerb durch Schenkung, gegen Unterhaltsrente, durch Erbschaft, Legat, Schenkung auf den Todesfall und als Abfindung eines Pflichtteilsanspruches vor. Im Fall einer „gemischten Schenkung“ ist von einem unentgeltlichen Erwerb auszugehen, wenn der Kaufpreis des Gebäudes nicht mindestens die Hälfte seines Verkehrswertes beträgt. Im Fall eines unentgeltlichen Erwerbs ist gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 lit. b EStG 1988 die AfA des Rechtsvorgängers fortzusetzen. Siehe dazu insbesondere Rz 6434ff EStR 2000.

8 Wird ein Gebäude, das bisher nicht zur Erzielung von Einkünften verwendet wurde, **erstmalig vermietet**, sind in § 16 Abs. 1 Z 8 lit. c EStG 1988 besondere Regelungen für die AfA-Bemessungsgrundlage vorgesehen.

Es ist zu unterscheiden, ob das Gebäude steuerlich dem „Altvermögen“ oder dem „Neuvermögen“ zuzurechnen ist:

Altvermögen liegt regelmäßig vor, wenn das Gebäude vor dem 31.3.2002 angeschafft wurde. Die AfA ist von den fiktiven Anschaffungskosten zum Zeitpunkt des Vermietungsbeginns zu bemessen. Das ist der Betrag, der aufgewendet hätte werden müssen, um das Gebäude zu erwerben. Er ist im Schätzungsweg auf Grundlage einer Liegenschaftsbewertung zu ermitteln. Die mit der Liegenschaftsschätzung verbundenen Kosten sind sofort abzugsfähige Werbungskosten. Zur Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten siehe auch Rz 6441 EStR 2000.

Neuvermögen liegt regelmäßig vor, wenn das Gebäude ab dem 31.3.2002 angeschafft wurde. Die AfA-Bemessungsgrundlage sind hier die tatsächlichen (historischen) Anschaffungskosten.

Eine erstmalige Vermietung liegt nur vor, wenn das Gebäude nicht bereits zuvor - wenn auch mit einer mehrjährigen Unterbrechung - zur Erzielung von betrieblichen oder außerbetrieblichen Einkünften verwendet wurde. Liegt bei einem unentgeltlichen Erwerb zwischen der Beendigung der Vermietung durch den Rechtsvorgänger oder der im Zuge eines unentgeltlichen Erwerbes erfolgten Beendigung des Mietverhältnisses und dem neuerlichen Beginn der Vermietung durch den Steuerpflichtigen ein Zeitraum von mehr als zehn Jahren, können die fiktiven Anschaffungskosten herangezogen werden (Rz 6432 EStR 2000).

9 Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen sind grundsätzlich steuerpflichtig (§ 30). Derartige Einkünfte sind im Formular E 1 unter Punkt 17 zu erfassen.

10 Gemäß § 28 Abs. 2 können über **Antrag** Aufwendungen für nicht regelmäßig jährlich anfallende **Instandhaltungsarbeiten**, Absetzungen für **außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung** und damit zusammenhängende Aufwendungen sowie **außergewöhnliche Aufwendungen**, die keine Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungsaufwendungen sind, gleichmäßig über mehrere Jahre verteilt berücksichtigt werden. Für Aufwendungen der Jahre ab 2016 wurde der Verteilungszeitraum von zehn auf **fünfzehn** Jahre verlängert.

Instandhaltungsaufwand liegt vor, wenn lediglich unwesentliche Gebäudeteile ausgetauscht werden oder wenn es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Nutzwertes oder der Nutzungsdauer kommt (vgl. Rz 6467 ff. EStR 2000).

Instandsetzungsaufwendungen sind (nach allfälliger Kürzung um entsprechend gewidmete steuerfreie Subventionen aus öffentlichen Mitteln) bei **Wohngebäuden zwingend** zu verteilen. Für Aufwendungen der Jahre ab 2016 wurde der Verteilungszeitraum von zehn auf **fünfzehn** Jahre verlängert. Bei Gebäuden, die nicht Wohnzwecken dienen (zB betrieblich genutzte Gebäude), können nicht regelmäßige Instandsetzungsaufwendungen wahlweise sofort oder verteilt abgesetzt werden. Instandsetzungsaufwendungen sind jene Aufwendungen, die nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehören und allein oder zusammen mit Herstellungsaufwand den Nutzungswert des Gebäudes wesentlich erhöhen oder seine Nutzungsdauer wesentlich verlängern (siehe dazu auch Rz 6450 ff. EStR 2000). Für bis 2015 erfolgte Instandsetzungen bei Wohngebäuden verlängert sich hinsichtlich der ab 2016 zu berücksichtigenden Beträge der ursprüngliche Verteilungszeitraum von zehn auf fünfzehn Jahre. Dies gilt nicht für jene Aufwendungen, die nur auf Grund eines vor 2016 gestellten Antrages verteilt werden (Instandsetzungen bei anderen als Wohngebäuden sowie nicht regelmäßig jährlich anfallende Instandhaltungsarbeiten), sodass diesbezüglich die Zehnjahresverteilung weiter läuft.



Bei einer Verteilung ist unter der Kennzahl **9430** die **Gesamthöhe** der im jeweiligen Veranlagungsjahr angefallenen verteilt zu berücksichtigenden Aufwendungen anzugeben. Unter der Kennzahl **9470** sind sämtliche auf das Veranlagungsjahr entfallenden Teilbeträge anzusetzen, somit auch solche aus einer in Vorjahren erfolgten Antragstellung auf Verteilung. Sofort abgesetzte Instandhaltungsaufwendungen oder Instandsetzungsaufwendungen (bei anderen als Wohngebäuden) sind unter Kennzahl **9520** einzutragen.

11 Gemäß § 28 Abs. 3 sind folgende Aufwendungen, soweit sie Herstellungsaufwand (vgl. dazu Rz 6476 der EStR 2000) darstellen, über Antrag gleichmäßig auf **fünfzehn** Jahre verteilt abzusetzen:

1. Aufwendungen im Sinne der §§ 3 bis 5 des Mietrechtsgesetzes in Gebäuden, die den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Verwendung der Hauptmietzinse unterliegen.
2. Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen, wenn die Zusage für eine Förderung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz, dem Startwohnungsgesetz oder den landesgesetzlichen Vorschriften über die Förderung der Wohnhaussanierung vorliegt.
3. Aufwendungen auf Grund des Denkmalschutzgesetzes.

Werden zur Finanzierung dieser Herstellungsaufwendungen gesetzlich vorgesehene Mieterhöhungen vorgenommen, kann der Herstellungsaufwand (nach allfälliger Kürzung um entsprechend gewidmete steuerfreie Subventionen aus öffentlichen Mitteln) gleichmäßig auf die Laufzeit der erhöhten Mieten, mindestens aber gleichmäßig auf **zehn** Jahre verteilt werden. Führen Sie bitte den Verteilungszeitraum an. Bei einer Antragstellung auf Verteilung ist unter der Kennzahl **9440** die **Gesamthöhe** der im jeweiligen Veranlagungsjahr angefallenen Herstellungsaufwendungen anzugeben. Unter der Kennzahl **9480** sind sämtliche im jeweiligen Veranlagungsjahr zu berücksichtigenden Teilbeträge einzutragen. Wird keine Verteilung beantragt, sind Herstellungsaufwendungen gemäß § 28 Abs. 3 über die Restnutzungsdauer abzusetzen und im Rahmen der AfA unter Kennzahl **9500** zu berücksichtigen.

12 Gemäß § 28 Abs. 4 kann der **Ersatz von Aufwendungen gemäß § 10 des Mietrechtsgesetzes** über Antrag gleichmäßig auf zehn Jahre verteilt werden. Bei einer Antragstellung auf Verteilung ist unter der Kennzahl **9450** die **Gesamthöhe** der im jeweiligen Veranlagungsjahr angefallenen Aufwendungen einzutragen. Unter der Kennzahl **9490** sind sämtliche auf das Veranlagungsjahr entfallenden **Zehntelbeträge**, somit auch solche aus einer in Vorjahren erfolgten Antragstellung einzutragen.

13 Geben Sie Einnahmen und Werbungskosten jeweils **ohne** Vorzeichen an. Einnahmerückzahlungen sind unter Kennzahl **9530**, Werbungskostenrückzahlungen unter Kennzahl **9460** anzugeben.

14 In Kennzahl **9460** sind mit Ausnahme eines allfälligen Zuschlages gemäß § 28 Abs. 7 sämtliche Einnahmen aus der Einkunftsquelle in einer Summe anzuführen.

15 Unter Kennzahl **9500** ist der auf das Veranlagungsjahr entfallende Betrag an Absetzung für Abnutzung (AfA für Gebäude und Einrichtung) einzutragen. Zur AfA-Bemessungsgrundlage und zum AfA-Satz siehe insbesondere Rz 6422 ff. der EStR 2000.

Gesetzlich ist ab 2016 ein pauschales Aufteilungsverhältnis von 60% zu 40% betreffend Gebäude und Grund und Boden vorgesehen, das grundsätzlich auch auf bereits vermietete Gebäude zur Anwendung kommt (§ 16 Abs. 1 Z 8 in Verbindung § 124b Z 284). Bei einem bereits bisher erfolgten pauschalen Ansatz des Gebäudeanteiles (zB 80% der gesamten Anschaffungskosten), ist ab 2016 die AfA entsprechend zu reduzieren, wenn sich dies aus dem ab 2016 maßgeblichen neuen Aufteilungsverhältnis ergibt. Keine Änderung ergibt sich, wenn die Richtigkeit des bestehenden Aufteilungsverhältnisses bereits nachgewiesen wurde oder sich aus dem Gesetz oder der Grundanteilsverordnung 2016 ergibt (zu den diesbezüglichen pauschalen Werten siehe Anm 6). Bitte geben Sie an, ob durch eine Änderung des Aufteilungsverhältnisses betreffend Gebäude und Grund und Boden eine Änderung der AfA ergeben hat.

16 Unter Kennzahl **9510** sind die auf das Veranlagungsjahr entfallenden absetzbaren Fremdfinanzierungskosten (insbesondere Zinsen, Kreditgebühren) einzutragen. Kredittilgungen (Annuitäten) stellen keine Werbungskosten dar.

17 Gemäß § 4 Abs. 2 Z 2 iVm § 28 Abs. 7 können periodenübergreifende Fehler, deren Ursprung im Jahr 2003 oder einem späteren Jahr liegt, soweit sie verjährte Zeiträume betreffen und der Fehler auf einen nicht verjährten Zeitraum Auswirkung haben kann, durch einen Zu- oder Abschlag im ersten nicht verjährten Jahr korrigiert werden. Das kann insbesondere Fehler iZm der Absetzung für Abnutzung (AfA) betreffen. Näheres siehe unter Rz 6516 iVm Rz 650 ff der EStR 2000.



Entwurf Juli 2018

