

AfA einer Immobilie berechnen und Gebäudeanteil

Bei vermieteten Immobilien wird grundsätzlich der abnutzbare Gebäudeanteil abgeschrieben, nicht der Grund und Boden. Deshalb entscheidet eine nachvollziehbare Kaufpreisaufteilung über die Bemessungsgrundlage der AfA.

Objekt / Einheit

Zeitraum / Anlass

Verantwortlich

Datum

Ablageort

Schnell-Check

- ☐ Kaufpreis
- ☐ Erwerbsnebenkosten
- ☐ Bodenwert
- ☐ Gebäudeanteil
- ☐ Fertigstellungsjahr
- ☐ Nutzungsbeginn

Arbeitsschritte

1. Gesamtkosten erfassen

Ausgangspunkt sind Kaufpreis und jene Erwerbsnebenkosten, die der steuerlichen Bemessungsgrundlage zugeordnet werden können.

2. Grund und Gebäude aufteilen

Nur der Gebäudeanteil ist abnutzbar. Nutze eine sachgerechte Aufteilung und dokumentiere Annahmen sowie Quellen.

3. Passenden AfA-Satz prüfen

Der lineare Satz richtet sich bei Gebäuden unter anderem nach Art und Fertigstellungszeitpunkt; Sonderfälle müssen gesondert geprüft werden.

Praxis-Hinweis

Diese Vorlage ersetzt keine Rechtsberatung. Prüfe rechtliche Einzelfragen gesondert und lege Unterlagen beim passenden Objekt ab.

Fehler vermeiden

- ☐ Gesamten Kaufpreis abgeschrieben
- ☐ Gebäudeanteil nicht dokumentiert
- ☐ Falsches Fertigstellungsjahr verwendet
- ☐ Sonderfälle ungeprüft übernommen

Notizen
