

# Gebäude Abbruch

Werden Gebäude mit dem Ziel erworben, diese abzurechen, sollte sich der Investor jedenfalls vor Projektstart auch mit den folgenden beiden zentralen Fragestellungen beschäftigen: Welche rechtlichen Problemstellungen könnten im Zuge des Projektes auftreten und wie wirken sich die durch den Gebäudeabbruch entstehenden Kosten steuerlich aus?

Autor: RA Daniel Gissenwehler und Markus Leonhard, Leitgeb, Leonhard & Partner

**B**ei der rechtlichen Betrachtung ist eine aktuelle Entscheidung des OGH zu berücksichtigen. Der OGH hat die Frage beurteilt, ob ein Eigentümer eines akut einsturzgefährdeten Hauses dieses entgegen einem von einem Mieter erwirkten gerichtlichen Verbot abreißen darf, wenn die von der zuständigen Behörde veranlassten Sicherungsmaßnahmen nicht geeignet waren und die Behörde trotz entsprechender Hinweise des Eigentümers die dafür notwendigen Maßnahmen nicht setzt.

Nach Ansicht des OGH hätten die entgegen dem Verbot vorgenommenen Abbrucharbeiten aufgrund der akuten Einsturzgefahr, die nur durch einen kontrollierten Gesamtabbruch gebannt



Daniel Gissenwehler

werden konnte, grundsätzlich durch Selbsthilfe gerechtfertigt sein können. Im zu beurteilenden Fall wurde Selbst-



Foto: stock.adobe.com

hilfe jedoch abgelehnt. Mit Beginn der Abbrucharbeiten wurde die noch vorhandene Stabilität des Hauses nämlich weiter eingeschränkt. Die Abbrucharbeiten wurden nicht, wie es notwendig gewesen wäre, um das Risiko eines unkontrollierten Einsturzes nicht noch zu erhöhen, in einem Zug durchgeführt, sondern sukzessive in mehreren Etappen mit längeren Unterbrechungen.

Demnach waren die hauptsächlich im Bereich der Wohnung des Mieters durchgeführten Abbrucharbeiten gar nicht geeignet, die Einsturzgefahr zu beseitigen, sondern haben diese sogar noch vergrößert. Für eine zulässige Selbsthilfe hätte der Eigentümer nach Ansicht des OGH das Haus in einem Zug abreißen lassen müssen.

### Steuerliche Betrachtung

Beim Abbruch von Gebäuden ist die steuerliche Absetzbarkeit der Abbruchkosten eine wichtige Frage. Entsprechend geltender höchstgerichtlicher Rechtsprechung sind dabei zwei Hauptsachverhalte zu unterscheiden. Kann das Gebäude noch genutzt werden oder ist es tatsächlich abbruchreif.

Ob ein Gebäude nutzbar ist oder als abbruchreif einzustufen ist, hängt davon ab, ob es aus objektiven wirtschaftlichen oder technischen Gründen sinnvoll saniert werden kann. Handelt es sich um ein noch nutzbares Gebäude, so sind die Abbruchkosten und der Restbuchwert sofort abzugsfähiger Aufwand. Unbeachtlich ist dabei, ob das Gebäude in Abbruchabsicht erworben wurde oder nicht. Wird ein abbruchreifes Gebäude durch den Erwerber abgebrochen, so sind die Aufwendungen als Anschaffungsneben-

---

#### Beim Abbruch ist die steuerliche Absetzbarkeit der Abbruchkosten eine wichtige Frage.

---

kosten auf den Grund und Boden zu aktivieren und in Folge dessen kann keine Abschreibung geltend gemacht werden, denn nur für Gebäude ist eine solche Abschreibung vorgesehen. Erst bei Veräußerung des Gebäudes samt Grund und Boden reduzieren die Abbruchkosten den Gewinn aus der Veräußerung.

Die Abbruchkosten können somit nicht sofort im Jahr ihres Entstehens steuerlich geltend gemacht werden, stehen



Markus Leonhard

aber für die Zukunft als Anschaffungsnebenkosten zur Verfügung. Die beiden beschriebenen Szenarien treten zwar am häufigsten auf, es gibt allerdings noch eine Reihe weiterer Varianten, welche unterschiedliche steuerliche Auswirkungen haben können. Sowohl die rechtlichen als auch die steuerlichen Auswirkungen im Zuge von Gebäudeabbrüchen sind schwierig abschätzbar, es empfiehlt sich jedenfalls Spezialisten mit entsprechender Expertise in den Entscheidungsprozess einzubinden, um keine bösen Überraschungen erleben zu müssen. ●