

An das

Eingangsvermerk

- ☐ Finanzamt Österreich, Postfach 260, 1000 Wien
- ☐ Finanzamt für Großbetriebe, Postfach 251, 1000 Wien

2025

Dieses Formular wird maschinell gelesen, füllen Sie es daher nur mittels Tastatur und Bildschirm aus. **Eine handschriftliche Befüllung ist unbedingt zu vermeiden.** Betragsangaben in EURO und Cent (rechtsbündig). Eintragungen **außerhalb der Eingabefelder** können maschinell nicht gelesen werden. **Die stark hervorgehobenen Felder sind jedenfalls auszufüllen.** In dieser Erklärung ist auch die Verwendung einer anerkannten Volkssprache zulässig.

Steuernummer

10-stellige Sozialversicherungsnummer laut e-card

Geburtsdatum (TTMMJJJJ)
(Wenn **keine** SV-Nummer vorhanden,
jedenfalls auszufüllen)

FAMILIEN- ODER NACHNAME

VORNAME

TITEL

Beilage zur Einkommensteuererklärung E 1 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von bebauten und unbebauten Grundstücken für 2025

Wird ohne nähere Bezeichnung auf gesetzliche Bestimmungen verwiesen, ist darunter das Einkommensteuergesetz 1988 (EStG 1988) zu verstehen.

Pro Einkunftsquelle eine Beilage ausfüllen!

Achtung: Bei Vorliegen von Vermietungsgemeinschaften (Hausgemeinschaften) verwenden Sie das Formular E 6b!

Zutreffendes bitte ankreuzen!

Grundstück			
Postleitzahl		Ort	
Straße, Platz			
Hausnummer	Stiege	Türnummer	Staat ¹⁾
☐ Bebautes Grundstück		Einheitswert Aktenzeichen (EWAZ) 1	
☐ Unbebautes Grundstück			
☐ Vermieter ist (zivilrechtlicher) Eigentümer			
☐ Vermieter ist Fruchtgenussberechtigter			
☐ Vermieter ist sonstiger Nutzungsberechtigter			

☐ USt-Bruttosystem 2	☐ USt-Nettosystem 2
☐ Eine Entlastung von der Doppelbesteuerung auf Grund der VO BGBl. II Nr. 474/2002 wird beansprucht 3	
Höhe eines auszuscheidenden Überschusses oder Verlustes 4	9030

Im Erklärungsjaar erfolgte die erstmalige Vermietung eines bisher nicht vermieteten Objektes 5	
☐ Das vermietete Objekt war zum 31.03.2012 nicht steuerverfassen („Altvermögen“, § 30 Abs. 4) Höhe der fiktiven Anschaffungskosten des Gebäudes ²⁾ 6	9407
☐ Das vermietete Objekt war zum 31.03.2012 steuerverfassen („Neuvermögen“) oder wurde danach entgeltlich erworben Höhe der gesamten tatsächlichen Anschaffungskosten (Grund und Boden und Gebäude) 7	9409
a) Der auf das Gebäude entfallende Anteil an den gesamten Anschaffungskosten wurde nach der Grundanteilverordnung 2016 (GrundanteilV 2016) ermittelt und beträgt 8	
☐ 60% ☐ 70% ☐ 80%	
b) Der auf das Gebäude entfallende Anteil an den gesamten Anschaffungskosten wurde nach einem anderen Aufteilungsverhältnis ermittelt. Dieses beträgt in Prozent:	
Von den gesamten Anschaffungskosten entfallen auf das Gebäude (ohne Grundanteil)	9410

¹⁾ Nur wenn das Objekt nicht in Österreich liegt, geben Sie bitte das Kfz-Nationalitätszeichen des Staates an.

²⁾ 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 als AfA-Bemessungsgrundlage herangezogen werden (Rz 6432 EStR 2000).



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-/Fünftehtelabsetzungen vom Rechtsvorgänger wurden übernommen	9
b) Wiederaufnahme einer Vermietung nach Unterbrechung		
☐	Die Vermietung wurde im Erklärungsjaar nach einer Unterbrechung wieder aufgenommen. Die AfA wird fortgesetzt (AfA-Fortsetzung) Die ursprüngliche Bemessungsgrundlage beträgt	10 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):	11 ☐ ja ☐ nein
Im Erklärungsjaar erfolgte die erstmalige Vermietung nach einer Entnahme aus einem Betriebsvermögen		
☐	Das Objekt wurde aus einem Betriebsvermögen entnommen und im Erklärungsjaar erstmalig als privates Wirtschaftsgut vermietet Höhe des Entnahmewertes (AfA-Bemessungsgrundlage)	12 9417
Im Erklärungsjaar erfolgte die Übertragung der Einkunftsquelle oder Beendigung der Vermietung		
☐	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	13 9430
☐	Ich stelle einen Antrag auf Verteilung von Aufwendungen gemäß § 28 Abs. 3 Höhe der insgesamt zu verteilenden Herstellungsaufwendungen	14 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	15 9450
Ermittlung der Einkünfte 16		
Einnahmen 17 9460		
Werbungskosten		
Im Veranlagungsjaar zu berücksichtigende Aufwendungen nach § 28 Abs. 2		13 9470
Im Veranlagungsjaar zu berücksichtigende Aufwendungen nach § 28 Abs. 3		14 9480
Im Veranlagungsjaar zu berücksichtigende Aufwendungen nach § 28 Abs. 4		15 9490
Absetzung für Abnutzung (AfA) soweit nicht in Kennzahl 9134 und/oder 9135 zu erfassen		18 9500
Degressive Absetzung für Abnutzung (§ 16 Abs. 1 Z 8 iVm § 7 Abs. 1a)		19 9134
(Erweiterte) Beschleunigte Gebäudeabschreibung (§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. e und § 124b Z 451)		20 9135
Zahlung für Substanzabgeltung bei Vorbehaltsfruchtgenuss		21 9505
Fremdfinanzierungskosten		22 9510
Sofort abgesetzte Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungskosten		9520
Öko-Zuschlag für Aufwendungen in Wohngebäuden (§ 124b Z 452 lit. b) in Höhe von 15% der gesamten zu Grunde liegenden Aufwendungen		23 9521
Öko-Zuschlag für Aufwendungen in Wohngebäuden (§ 124b Z 452 lit. b) in Höhe von 15% des auf das Veranlagungsjaar entfallenden Teiles der Aufwendungen		23 9522
Übrige Werbungskosten		9530





Summe Werbungskosten (muss nicht ausgefüllt werden)		
Zu-/Abschlag gemäß § 28 Abs. 7	24	9414
Einnahmenüberschuss oder Werbungskostenüberschuss (Verlust) [Bitte diesen Betrag im Formular E 1 bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung (Punkt 18.1) berücksichtigen.]		

WICHTIGER HINWEIS: 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 **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)

D

Datum, Unterschrift



Erläuterungen



1 Besteht die Einkunftsquelle aus einem einzigen Grundstück (zB Eigentumswohnung, Mietwohngrundstück), führen Sie Einheitswert-Aktenzeichen (EWAZ), 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 in diesem Fall in den Folgejahren bei unveränderten Verhältnissen immer dasselbe Grundstück an.



2 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 Vorsteuern 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 35.000 Euro Jahresumsatz).



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 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 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.



6 Die AfA ist von den **fiktiven Anschaffungskosten** zum Zeitpunkt des Vermietungsbeginns zu bemessen, wenn ein Gebäude des **Altvermögens** (30 Abs. 4) erstmalig vermietet wird. Altvermögen liegt regelmäßig vor, wenn das Gebäude vor dem 31.3.2002 angeschafft wurde.

Die **fiktiven Anschaffungskosten** umfassen den 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.

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).



7 Die AfA ist von den **tatsächlichen Anschaffungskosten** zu bemessen, wenn ein unmittelbar vor dem Vermietungsbeginn angeschafftes Gebäude erstmalig vermietet wird (siehe Rz 6433c). Gleiches gilt, wenn ein nicht unmittelbar vor dem Vermietungsbeginn angeschafftes Gebäude des **Neuvermögens** erstmalig vermietet wird. Neuvermögen liegt regelmäßig vor, wenn das Gebäude ab dem 31.3.2002 angeschafft wurde.



8 Mit der **Grundanteil IV 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 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 diesen Prozentanteil an.

9 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 die AfA des Rechtsvorgängers fortzusetzen. Siehe dazu insbesondere Rz 6434ff EStR 2000.

10 Haben Sie das Gebäude bereits einmal vermietet und beginnen Sie im Erklärungsjahr neuerlich mit der Vermietung, geben Sie in Kennzahl **9416** die ursprüngliche AfA-Bemessungsgrundlage an. In diesem Fall ist die AfA fortzusetzen (siehe dazu Rz 6433e EStR 2000).

11 Wurde die letzte Vermietung vor dem 1.1.2016 beendet, ist im Fall der Fortsetzung oder Wiederaufnahme der Vermietung die AfA anzupassen, wenn nach der ab 2016 geltenden Rechtslage (siehe Anm. 8) ein anderes Aufteilungsverhältnis von Grund und Boden zu Gebäude maßgebend ist. Geben Sie an, ob eine Anpassung der AfA erfolgt ist oder nicht.

12 Wird ein aus dem Betriebsvermögen entnommenes Gebäude vermietet, tritt der Entnahmewert an die Stelle der Anschaffungs- oder Herstellungskosten (§ 6 Z 4). Entnahmewert ist grundsätzlich der Buchwert, bei einer Betriebsaufgabe kommt bei Anwendung des § 24 Abs. 6 auch der gemeine Wert in Betracht.

13 Gemäß § 28 Abs. 2 können auf **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 fünfzehn Jahre verteilt berücksichtigt werden.

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. 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).

Bei einer Verteilung ist in Kennzahl **9430** die **Gesamthöhe** der im jeweiligen Veranlagungsjahr angefallenen verteilt zu berücksichtigenden Aufwendungen anzugeben. In 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 in Kennzahl **9520** einzutragen.

14 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:

- Aufwendungen im Sinne der §§ 3 bis 5 des Mietrechtsgesetzes in Gebäuden, die den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Verwendung der Hauptmietzinse unterliegen.
- Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen, wenn die Zusage für eine Förderung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz, dem Startwohnungsgesetz oder den landesgesetzlichen Vorschriften über die Förderung der Wohnhaussanierung vorliegt.
- 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 den Verteilungszeitraum an. Bei einer

Antragstellung auf Verteilung ist in Kennzahl **9440** die **Gesamthöhe** der im jeweiligen Veranlagungsjahr angefallenen Herstellungsaufwendungen anzugeben. In 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 in Kennzahl **9500** zu berücksichtigen.

15 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 in Kennzahl **9450** die Gesamthöhe der im jeweiligen Veranlagungsjahr angefallenen Aufwendungen einzutragen. In Kennzahl **9490** sind sämtliche auf das Veranlagungsjahr entfallenden Zehntelbeträge, somit auch solche aus einer in Vorjahren erfolgten Antragstellung einzutragen.

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

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

18 In Kennzahl **9500** ist der auf das Veranlagungsjahr entfallende Betrag an Absetzung für Abnutzung (AfA für Gebäude und Einrichtung) einzutragen, der nicht die degressive AfA oder die beschleunigte Gebäudeabschreibung betrifft.

19 Für Wirtschaftsgüter, die nach dem 30.6.2020 angeschafft oder hergestellt worden sind, kann die Absetzung für Abnutzung in fallenden Jahresbeträgen nach einem unveränderlichen Prozentsatz von höchstens 30% erfolgen (**degressive Absetzung für Abnutzung**). Dieser Prozentsatz ist auf den jeweiligen Buchwert (Restbuchwert) anzuwenden und ergibt den jeweiligen AfA-Jahresbetrag. Bestimmte Wirtschaftsgüter, insbesondere Gebäude sind von der degressiven AfA ausgenommen (siehe § 7 Abs. 1a Z 1).

20 Ohne Nachweis der Nutzungsdauer beträgt die Absetzung für Abnutzung für **Gebäude**, die nach dem 30.6.2020 angeschafft oder hergestellt worden sind, im Jahr der erstmaligen Berücksichtigung höchstens **4,5%** - das ist das Dreifache, des gesetzlich vorgesehenen AfA-Satzes von 1,5%. Im darauffolgenden Jahr beträgt die AfA höchstens 3%. Die Regelung über die Halbjahres-AfA kommt nicht zur Anwendung. Wird bei Wohngebäuden, die in den Jahren 2025 bis 2027 fertiggestellt werden, von der Erweiterung der beschleunigten Abschreibung Gebrauch gemacht (§ 124b Z 451 EStG 1988), ist die AfA ebenfalls hier einzutragen.

21 Wenn Sie als Vermieter auf Grundlage eines **Vorbehaltsfruchtgenusses** (siehe dazu Rz 114 ff EStR 2000) Zahlungen für Substanzabgeltung in Höhe der bisher geltend gemachten AfA leisten, sind diese in Kennzahl **9505** einzutragen. Siehe dazu Rz 113a EStR 2000.

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

23 Bei zu Wohnzwecken überlassenen Gebäuden kann ein Öko-Zuschlag in Höhe von 15% für Aufwendungen des Veranlagungsjahres für thermisch-energetische Sanierungen oder für den Ersatz eines fossilen Heizungssystems durch ein klimafreundliches Heizungssystem berücksichtigt werden.

In Kennzahl **9521** ist der Öko-Zuschlag in Höhe von **15% der gesamten Aufwendungen** einzutragen, wenn die zu Grunde liegenden Aufwendungen nicht verteilt werden oder verteilt werden müssen oder wenn im Fall einer Verteilung vom Wahlrecht Gebrauch gemacht wird, den Öko-Zuschlag sofort zur Gänze zu berücksichtigen.

In Kennzahl **9522** ist der Öko-Zuschlag in Höhe von **15% des auf das Veranlagungsjahr entfallenden Teils der Aufwendungen** einzutragen, wenn vom Wahlrecht Gebrauch gemacht wird, den Öko-Zuschlag entsprechend der Aufwandsverteilung zu berücksichtigen.

24 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.

