

# Beilage zur Einkommensteuererklärung E 1 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Gebäuden für 2003

Bitte pro Einkunftsquelle eine Beilage ausfüllen!

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

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ !

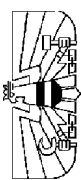
Familien- und Vorname	Steuernummer	Referat
-----------------------	--------------	---------

<input type="checkbox"/> <b>Bebautes Grundstück</b> <input type="checkbox"/> <b>Unbebautes Grundstück</b>	Einheitswert-Aktenzeichen (EWAZ)	Postleitzahl
Lageadresse (Ort, Straße, Platz, Haus-Nr., Stiege, Tür-Nr.)		Staat (nur ausfüllen, wenn nicht Österreich)

Erwerb der Einkunftsquelle:	Beträge in Euro und Cent
Die Einkunftsquelle wurde im Erklärungsjahr <b>entgeltlich</b> erworben <span style="float: right;">2</span> Bitte geben Sie hier die Höhe der Anschaffungskosten des Gebäudes (ohne Grundanteil) an. <span style="float: right;"><b>9410</b></span>	
<input type="checkbox"/> Die Einkunftsquelle wurde im Erklärungsjahr <b>unentgeltlich</b> erworben <input type="checkbox"/> Ich stelle einen Antrag auf AfA-Bemessung von den fiktiven Anschaffungskosten <span style="float: right;">3</span>	<del>                    </del>
<b>Übertragung der Einkunftsquelle:</b>	
Die Einkunftsquelle wurde im Erklärungsjahr zur Gänze oder teilweise veräußert Bitte geben Sie hier den Verkaufspreis (ohne Umsatzsteuer) an. <span style="float: right;">4</span> <span style="float: right;"><b>9420</b></span>	
<input type="checkbox"/> Die Einkunftsquelle wurde im Erklärungsjahr zur Gänze oder teilweise verschenkt. <span style="float: right;">5</span>	<del>                    </del>
<b>Im Jahr 2003 sind Aufwendungen gemäß § 28 Abs. 2, 3 oder 4 angefallen:</b>	
<input type="checkbox"/> Ich stelle einen Antrag auf Verteilung von Aufwendungen gemäß § 28 Abs. 2 Höhe der insgesamt zu verteilenden Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungskosten (Instandsetzungskosten bei Wohngebäuden müssen zwingend verteilt werden) <span style="float: right;">6</span> <span style="float: right;"><b>9430</b></span>	
<input type="checkbox"/> Ich stelle einen Antrag auf Verteilung von Aufwendungen gemäß § 28 Abs. 3 Höhe der insgesamt zu verteilenden Herstellungsaufwendungen <span style="float: right;">7</span> <span style="float: right;"><b>9440</b></span>	
Verteilungszeitraum (mindestens 10, höchstens 15 Jahre) <span style="float: right;">Anzahl der Jahre</span>	<del>                    </del>
<input type="checkbox"/> Ich stelle einen Antrag auf Verteilung von Aufwendungen gemäß § 28 Abs. 4 Höhe der insgesamt zu verteilenden Aufwendungen gemäß § 10 Mietrechtsgesetz <span style="float: right;">8</span> <span style="float: right;"><b>9450</b></span>	
<b>Einnahmen:</b> <input type="checkbox"/> <b>9</b> <input type="checkbox"/> <b>10</b> <span style="float: right;"><b>9460</b></span>	
<b>Werbungskosten:</b> <input type="checkbox"/> <b>9</b>	
Absetzbare Aufwendungen nach § 28 Abs. 2 (Zehntelabsetzungen) <span style="float: right;">6</span> <span style="float: right;"><b>9470</b></span>	
Absetzbare Aufwendungen nach § 28 Abs. 3 (Zehntel-/Fünftelabsetzungen) <span style="float: right;">7</span> <span style="float: right;"><b>9480</b></span>	
Absetzbare Aufwendungen nach § 28 Abs. 4 (Zehntelabsetzungen) <span style="float: right;">8</span> <span style="float: right;"><b>9490</b></span>	
Absetzung für Abnutzung (AfA) <span style="float: right;">11</span> <span style="float: right;"><b>9500</b></span>	
Fremdfinanzierungskosten <span style="float: right;">12</span> <span style="float: right;"><b>9510</b></span>	
Sofort abgesetzte Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungskosten <span style="float: right;"><b>9520</b></span>	
Übrige Werbungskosten <span style="float: right;"><b>9530</b></span>	
<b>Einnahmenüberschuss/Verlust</b> <i>Bitte diesen Betrag im Formular E 1 bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung berücksichtigen!</i>	

Steuerliche Vertretung (Name, Anschrift, Telefonnummer)

\_\_\_\_\_  
Datum, Unterschrift



## ERLÄUTERUNGEN:

- 1** 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 Wohnungen 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.
- 2** Besteht die Einkunftsquelle aus einem einzigen **im Erklärungsjahr gekauften** Gebäude, geben Sie bitte unter Kennzahl **9410** die Anschaffungskosten (den Kaufpreis) für das Gebäude ohne den auf den Grund und Boden entfallenden Anteil an. In der Regel entfallen zumindest 20% des Gesamtkaufpreises auf den Grund und Boden (vgl. Rz 6447 der Einkommensteuerrichtlinien 2000, EStR 2000). Die Anschaffungskosten stellen die AfA-Bemessungsgrundlage dar. Gesetzlich ist - ohne Nachweis der Nutzungsdauer - ein AfA-Satz von 1,5% anzusetzen. Bei Gebäuden, die vor 1915 erbaut wurden, kann ein AfA-Satz von 2% angesetzt werden (vgl. Rz 6444 der EStR 2000). Im Fall einer "gemischten Schenkung" mit überwiegendem Schenkungscharakter (siehe dazu unter Punkt 3) liegt ein unentgeltlicher Erwerb vor, sodass keine Eintragung unter Kennzahl **9410** vorzunehmen ist.
- 3** 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 wahlweise vom zuletzt festgesetzten Einheitswert (inklusive Grundanteil) oder - wenn dies beantragt wird - von den fiktiven Anschaffungskosten (nur das Gebäude ohne Grundanteil) zu bemessen. Bei unentgeltlichem Erwerb unter Lebenden gehen Zehntel-/Fünftelabsetzungen nach § 28 Abs. 2 und 3 EStG 1988 des Rechtsvorgängers (unabhängig davon, welche AfA-Bemessungsgrundlage gewählt wird) verloren. Bei Erwerben von Todes wegen können diese Absetzungen fortgesetzt werden, wenn die AfA auf Basis des Einheitswertes bemessen wird. Siehe dazu auch Rz 6434 ff. der EStR 2000.
- 4, 5** Wird ein Gebäude **unter Lebenden entgeltlich** (zB durch Verkauf) **oder unentgeltlich** (zB durch Schenkung) **übertragen** und wurden innerhalb von fünfzehn Jahren vor der Übertragung vom Steuerpflichtigen oder bei Erwerb von Todes wegen von seinem Rechtsvorgänger Herstellungsaufwendungen in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 abgesetzt, dann sind im Jahr der Übertragung zusätzlich **besondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung** unter der Kennzahl **9460** anzusetzen (siehe dazu Rz 6511 der EStR 2000). Wenn seit dem ersten Jahr, für das Herstellungsaufwendungen gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 in Teilbeträgen abgesetzt wurden, mindestens weitere sechs Jahre verstrichen sind, können die besonderen Einkünfte auf drei Jahre verteilt angesetzt werden. Die 2003 auszuscheidenden Einkünfte (2/3) sind in der Erklärung E 1 unter der Kennzahl **378** einzutragen.
- 6** Gemäß § 28 Abs. 2 EStG 1988 können über **Antrag** Aufwendungen für nicht regelmäßig jährlich anfallende **Instandhaltungsarbeiten** gleichmäßig auf **zehn** Jahre verteilt 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. der EStR 2000). **Instandsetzungsaufwendungen** sind (nach allfälliger Kürzung um entsprechend gewidmete steuerfreie Subventionen aus öffentlichen Mitteln) bei **Wohngebäuden zwingend** auf **zehn** Jahre verteilt abzusetzen. Bei Gebäuden, die nicht Wohnzwecken dienen (zB betrieblich genutzte Gebäude), können nicht regelmäßige Instandsetzungsaufwendungen wahlweise sofort oder auf zehn Jahre 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. der EStR 2000). Bei einer Verteilung der Instandhaltungsaufwendungen bzw. Instandsetzungsaufwendungen ist unter der Kennzahl **9430** die **Gesamthöhe** der 2003 angefallenen Instandhaltungsaufwendungen (Instandsetzungsaufwendungen) anzugeben. Unter der Kennzahl **9470** sind sämtliche auf 2003 entfallenden **Instandhaltungs-** und/oder **Instandsetzungszehntel** anzusetzen, somit - bei Instandhaltungsaufwendungen oder Instandsetzungsaufwendungen in anderen als Wohngebäuden - auch solche aus einer in Vorjahren erfolgten Antragstellung auf Verteilung. Sofort abgesetzte Instandhaltungsaufwendungen oder Instandsetzungsaufwendungen (bei anderen als Wohngebäuden) sind unter Kennzahl **9520** einzutragen.
- 7** Gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 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 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 2003 angefallenen Herstellungsaufwendungen anzugeben. Unter der Kennzahl **9480** sind sämtliche auf 2003 entfallenden **Herstellungszehntel/fünftel**, somit auch solche aus einer in Vorjahren erfolgten Antragstellung auf Verteilung einzutragen. Herstellungsaufwendungen gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988, die nicht in Zehntel-/Fünftel abgesetzt werden, sind im Rahmen der AfA unter Kennzahl **9500** zu berücksichtigen.
- 8** Gemäß § 28 Abs. 4 EStG 1988 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 2003 angefallenen Aufwendungen einzutragen. Unter der Kennzahl **9490** sind sämtliche auf 2003 entfallenden **Zehntelbeträge**, somit auch solche aus einer in Vorjahren erfolgten Antragstellung einzutragen.
- 9** Geben Sie Einnahmen und Werbungskosten jeweils **ohne** Vorzeichen an. Einnahmerückzahlungen sind unter Kennzahl **9530**, Werbungskostenrückzahlungen unter Kennzahl **9460** anzugeben.
- 10** Unter Kennzahl **9460** sind sämtliche Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung der Einkunftsquelle in einer Summe anzuführen. Zu den Einnahmen gehören insbesondere auch Ablösen, Mietzinsvorauszahlungen oder weiterverrechnete Betriebskosten (diese können bei mietengeschützten Objekten, die der Verrechnungspflicht nach § 21 Mietrechtsgesetz unterliegen, auch als durchlaufende Posten behandelt werden, vgl. Rz 6401 ff. der EStR 2000).
- 11** Unter Kennzahl **9500** ist der auf 2003 entfallende Betrag an Absetzung für Abnutzung (AfA für Gebäude und Einrichtung) einzutragen. Zur AfA-Bemessungsgrundlage und zum AfA-Satz siehe § 16 Abs. 1 Z 8 EStG 1988 sowie Rz 6422 ff. der EStR 2000.
- 12** Unter Kennzahl **9510** sind die auf 2003 entfallenden absetzbaren Fremdfinanzierungskosten (insbesondere Zinsen, Kreditgebühren) einzutragen. Kredittilgungen (Annuitäten) stellen keine Werbungskosten dar.