



Anschaffungsnahe Herstellungskosten bei Gebäuden

Neues aus Rechtsprechung und Verwaltung

➤ Zu den Herstellungskosten eines Gebäudes gehören auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, wenn die Aufwendungen ohne Umsatzsteuer 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (sog. anschaffungsnahe Herstellungskosten). Diese Kosten sind dann zusammen mit dem Gebäude abzuschreiben, können also nicht sofort als Aufwand abgezogen werden. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat dazu in drei Urteilen aus dem Jahre 2016 entschieden, dass zu den anschaffungsnahe Herstellungskosten sämtliche Aufwendungen für bauliche Maßnahmen gehören, die im Rahmen einer Instandsetzung und Modernisierung im Zusammenhang mit der Anschaffung des Gebäudes anfallen, also auch Aufwendungen für Schönheitsreparaturen. Auf einen engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang der Schönheitsreparaturen zu einer als einheitlich zu würdigenden Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes komme es nicht (mehr) an. Der BFH hält insoweit nicht mehr an seiner bisherigen Rechtsprechung fest. Im Übrigen gilt dies

auch für Kosten zur Beseitigung von bei Anschaffung des Gebäudes angelegter, aber erst nach dem Erwerb auftretender altersüblicher Mängel und Defekte. Bei einem aus mehreren, unterschiedlich genutzten Einheiten bestehenden Gebäude soll darüber hinaus auch nicht (mehr) auf das gesamte Gebäude, sondern auf den jeweiligen selbstständigen Gebäudeteil abzustellen sein. Das Bundesfinanzministerium (BMF) übernimmt nun die vom BFH aufgestellten Grundsätze in seine Verwaltungsanweisung vom 20.10.2017 und wendet diese auf alle offenen Fälle an. Allerdings wird eine Übergangsregelung eingeräumt, wenn der Kaufvertrag bzw. ein ihm gleichstehender Rechtsakt vor dem 1.1.2017 abgeschlossen wurde. In diesen Fällen wird es nicht beanstandet, die bisherige Auffassung weiterhin anzuwenden (anschaffungsnahe Herstellungskosten nur bei engem räumlichem, zeitlichem und sachlichem Zusammenhang der Schönheitsreparaturen zu einer als einheitlich zu würdigenden Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes, gebäudebezogene Prüfung der Aufwendungen). Im Mai 2017 hat der BFH Kosten für (unvermutete) Instandsetzungsmaßnahmen zur



Dipl.-Finanzwirt (FH)
Björn Brüggemann
 Steuerberater, Partner
 der Sozietät VOSS
 SCHNITGER
 STEENKEN &
 PARTNER in Oldenburg
 Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)
 bjoern.brueggemann@obic.de

Beseitigung eines Substanzschadens, der nachweislich erst nach Anschaffung des Gebäudes durch das schuldhaftes Handeln eines Dritten verursacht worden ist, nicht den anschaffungsnahe Herstellungskosten zugeordnet (Az.: IX R 6/16), obwohl die Maßnahmen vom Steuerpflichtigen innerhalb von drei Jahren seit Anschaffung zur Wiederherstellung der Betriebsbereitschaft des Gebäudes durchgeführt worden sind. Ob die Verwaltung dieser Auffassung folgen will, ist unklar. Gegebenenfalls sollte in vergleichbaren Fällen ein Sofortabzug der Aufwendungen unter Hinweis auf die Rechtsprechung angestrebt werden.

Bei Fragen zu dieser Thematik sprechen Sie uns gerne an! ➤



www.obic.de

Die Berater.



VOSS SCHNITGER STEENKEN BÜNGER & PARTNER
 STEUERBERATER • RECHTSANWALT • VEREIDIGTER BUCHPRÜFER • WIRTSCHAFTSPRÜFER • PARTG MBB

OBIC REVISION GMBH
 WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT



26129 Oldenburg · Ammerländer Heerstr. 231 · Telefon: 04 41 - 97 16 - 23 02 | Beratungsbüros in Oldenburg · Bremen · Remels (Ostfriesland) · Twist (Emsland)