

## Finanzverwaltung: Erläuterungen zu anschaffungsnaem Herstellungsaufwand

### Hintergrund

Nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, wenn die Aufwendungen (ohne die USt) 15% der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (anschaffungsnaer Herstellungsaufwand). OFD Rheinland und das Bayerische Landesamt für Steuern haben nun – nach Abstimmung auf Bund-Länder-Ebene – Fragen zum Anwendungsbereich der Regelung des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG geklärt. In den jeweiligen Verfügungen werden insbesondere folgende Aspekte angesprochen.

### Verwaltungsanweisung

§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG schließt nur Aufwendungen für Erweiterungen i. S. des § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB sowie Aufwendungen für jährlich üblicherweise anfallende Erhaltungsarbeiten von den zu berücksichtigenden Herstellungskosten aus. Aufwendungen zur Beseitigung der Funktionsuntüchtigkeit oder zur Hebung des Standards sind hiervon nicht berührt und daher in die Prüfung der 15%-Grenze einzubeziehen. Aufwendungen, die innerhalb des Dreijahreszeitraums getätigt werden und nach den Kriterien des BMF-Schreibens vom 18.07.2003 Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind, in ihrer Summe aber die 15%-Grenze nicht überschreiten, sind Anschaffungs- oder Herstellungskosten i. S. des § 255 HGB.

Mit Urteil vom 30.07.1991 hat der BFH (zu R 157 Abs. 4 EStR 2002) entschieden, dass für die Frage der Höhe des anschaffungsnaen Aufwands auf das Gebäude insgesamt abzustellen ist, da beim Erwerb des bebauten Grundstücks ein einheitliches Wirtschaftsgut vorliegt. Da der Wortlaut der Regelung des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG ausdrücklich von dem "Gebäude" als Bezugsgröße spricht und damit in die gleiche Richtung geht wie die BFH-Rspr., ist das Urteil weiter anzuwenden. Bei dem Erwerb von mehreren Eigentumswohnungen i. S. des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in einem Gebäude ist hingegen – unabhängig vom Nutzungs- und Funktionszusammenhang – bereits zivilrechtlich stets von unterschiedlichen Wirtschaftsgütern auszugehen. Das o.a. BFH-Urteil ist auf diese Fälle nicht anwendbar.

Es sind sämtliche Baumaßnahmen nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG in den Dreijahreszeitraum einzubeziehen, die innerhalb dieses Zeitraums ausgeführt wurden. Die Baumaßnahmen müssen zum Ende des Dreijahreszeitraums weder abgeschlossen, abgerechnet noch bezahlt werden. Wird eine vor Ablauf der Dreijahresfrist begonnene Baumaßnahme erst nach Ablauf der Dreijahresfrist beendet und überschreiten die bis zum Ablauf des Dreijahreszeitraums bereits durchgeführten Leistungen die 15%-Grenze, so ist insoweit anschaffungsnaer Herstellungsaufwand gegeben. Die nach Beendigung der Dreijahresfrist noch getätigten Leistungen dieser Baumaßnahme werden nicht in die Ermittlung der 15%-Grenze einbezogen und unterliegen auch nicht der Regelung des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG. Es ist aber zu prüfen, ob diese Maßnahme zu Herstellungskosten i. S. des BMF-Schreibens vom 18.07.2003 führt.

Aufwendungen im Zusammenhang mit der Anschaffung eines Gebäudes sind – unabhängig davon, ob sie auf jährlich üblicherweise anfallenden Erhaltungsarbeiten i. S. von § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 2 EStG beruhen – nicht als Erhaltungsaufwand sofort abziehbar, wenn sie im Rahmen einheitlich zu würdigender Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen i. S. des § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG anfallen.

### Betroffene Norm

§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG

### Fundstelle

[Oberfinanzdirektion Rheinland](#), Verfügung vom 06.07.2010, S 2211 - 1001 - St 232, DB 2010, S. 1910.

#### Weitere Fundstellen

BMF, Schreiben vom 18.07.2003, BStBl. I 2003, S. 386.

BFH, Urteil vom 30.07.1991, IX R 59/89, BStBl. II 1992 S. 940.

---

[www.deloitte-tax-news.de](http://www.deloitte-tax-news.de)

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.