

ANSCHAFFUNGSKOSTEN, HERSTELLUNGS- KOSTEN SOWIE ERHALTUNGS-AUFWAND

WAS BEI DER ABGRENZUNG ZU BEACHTEN IST
SOWIE TIPPS ZUR GESTALTUNG

MERKBLATT NR. 694 | 06 | 2021

INHALT

1. Einleitung
2. Nutzungs- und Funktionszusammenhang
3. Abgrenzung zwischen Anschaffung, Herstellung und Erhaltung
 - 3.1 Anschaffung
 - 3.2 Herstellung
 - 3.3 Erhaltung
4. Anschaffung
 - 4.1 Betriebsbereiter Zustand
 - 4.2 Kein betriebsbereiter Zustand
 - 4.3 Funktionsuntüchtigkeit
 - 4.4 Unentgeltlicher Erwerb
 - 4.5 Teilentgeltlicher Erwerb
5. Herstellung
 - 5.1 Endgültige Fertigstellung
 - 5.2 Anschaffungsnahe Herstellungskosten
 - 5.3 Wesentliche Verbesserung
 - 5.4 Sanierung in Raten
 - 5.5 Gesamtplanrechtsprechung
 - 5.6 Bautechnisches Ineingreifen
6. Erhaltungsaufwand
 - 6.1 Katalogaufzählung
 - 6.2 Erhaltungsarbeiten
 - 6.3 Maßnahmenbündel
 - 6.4 Zeitlicher Zusammenhang
 - 6.5 Versteckte Mängel
 - 6.6 Beseitigung von Mieterschäden
 - 6.7 Antragsgebundene Bagatelldgrenze für Vermietungsobjekte
 - 6.8 Instandsetzungssau
 - 6.9 Behandlung größeren Erhaltungsaufwands bei Wohngebäuden
 - 6.10 Wirtschaftsgutbezogene Prüfung beim Erhaltungsaufwand
 - 6.11 Klärung von (weiteren) Zweifelsfragen
7. Vorsteuer
 - 7.1 Vorsteuerabzug
 - 7.2 Vorsteuerabzugsregeln

7.3 Vorsteueraufteilung

7.4 Vorsteuerberichtigung

8. Gestaltungen

8.1 Anschaffungsnaher Herstellungsaufwand

8.2 Vorweggenommene Erbfolge

8.3 Renovierung vor Anschaffung

1. EINLEITUNG

Bei Aufwendungen für Immobilien stellt sich in der täglichen Praxis oftmals die Frage der steuerrechtlichen Beurteilung und Berücksichtigung der am Objekt durchgeführten Maßnahmen. Die folgenden Ausführungen sollen hierfür Hilfestellung geben.

2. NUTZUNGS- UND FUNKTIONSZUSAMMENHANG

Für die steuerrechtliche Beurteilung von Sachverhalten im Zusammenhang mit Immobilien ist oftmals eine Unterscheidung zwischen dem Gesamtgebäude und Gebäudeteilen vorzunehmen. Wichtig ist zudem, in welchem Nutzungs- und Funktionszusammenhang die jeweiligen Gebäudeteile stehen (BFH vom 14.06.2016, IX R 22/15, BStBl. II 2016, 999, Rdnr. 25). Das nachfolgende Schaubild gibt einen Überblick über die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten einer Immobilie (= Mischimmobilie, „Hexenhäuschen“). Die einzelnen Gebäudeteile sind als eigenständige Wirtschaftsgüter zu beurteilen. Der anteilige Grund und Boden teilt das Schicksal des jeweiligen Gebäudeteils. Außenanlagen und Garagen sind grundsätzlich selbstständige Wirtschaftsgüter und getrennt (ertrag- und umsatz-)steuerrechtlich zu beurteilen.

Hinsichtlich der Zuordnung zum Betriebsvermögen bei selbstständigen Gebäudeteilen ist dabei auf den **Raum als Ganzes** abzustellen ist (BFH vom 10.10.2017, X R 1/16, BStBl. II 2018, 181). Bei einer Doppelgarage bedeutet dies, dass bei der Prüfung der bilanzsteuerrechtlichen Zuordnung auf die Parkplatznutzungen als Ganzes abzustellen ist. Bei gemischt genutzten Doppelgaragen liegt grundsätzlich **Privatvermögen** vor.