

Anschaffungskosten, Herstellungskosten, Erhaltungsaufwand

Quelle: BMF-Schreiben vom 18. Juli 2003

1. Frage: Liegen Anschaffungskosten vor?

Aufwendungen zur *Versetzung in einen betriebsbereiten Zustand*

- Gebäude nicht nutzbar = Funktionstüchtigmachung oder
- Gebäude für konkrete Zweckbestimmung des Erwerbers nicht nutzbar = Aufwendungen zur Zweckerreichung
- Hebung des Standards s.u.

2. Frage: Liegen Herstellungskosten vor?

- Vollverschleiß des Gebäudes
Behandlung wie Gebäudeneubau, liegt vor bei schweren Substanzschäden an prägenden Teilen (z.B. tragende Wände)
- Erweiterung
 - Aufstockung / Anbau
 - Vergrößerung der Nutzfläche (z.B. Dachgaube, Terrasse)
 - Substanzmehrung, d.h. Einbringung von Gebäudebestandteilen / Anlagen mit neuer Funktion (z.B. Zentralheizung für Einzelöfen)
- Wesentliche Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus
Hebung des Standards s.u. ggü. dem Zeitpunkt des Erwerbes

3. Frage: Liegen sog. Anschaffungsnahe Aufwendungen vor?

Herstellungskosten des Gebäudes werden angenommen, wenn die Erhaltungsaufwendungen innerhalb der ersten drei Jahre nach Anschaffung 15 % der Gebäudeanschaffungskosten übersteigen. Zur Ermittlung der 15 %-Grenze werden lt. Gesetz solche Aufwendungen nicht mit einbezogen, die Herstellungskosten sind (s.o.) oder „jährlich üblicherweise“ anfallen.

Definition: Hebung des Standards

Zunächst werden drei Standards (sehr einfach, mittel, sehr anspruchsvoll) definiert. Ebenfalls werden vier Kernbereiche (Heizung, Wasser, Strom, Fenster) festgelegt. Die Hebung des Standards ist erfolgt, wenn ein Bündel von Maßnahmen bei mindestens drei Kernbereichen zu einer „Erhöhung des Gebrauchswertes“ (innerhalb von 5 Jahren „Sanierung in Raten“) führt bzw. in zwei Kernbereichen bei Zusammentreffen mit Erweiterungsmaßnahmen (s.o. Herstellungskosten).