

Aufwendungen für die Dachsanierung als nachträgliche Herstellungskosten

Bei einer vermieteten Immobilie sind Aufwendungen für den Austausch eines undichten Flachdachs gegen ein Satteldach keine sofort abzugsfähigen Erhaltungsaufwendungen, sondern nachträgliche Herstellungskosten, die „nur“ über die Nutzungsdauer des Gebäudes verteilt als Abschreibungen geltend gemacht werden können. Dies hat der Bundesfinanzhof entschieden.

Aufwendungen für die (geringfügige) Erweiterung eines Gebäudes sind als Herstellungskosten zu beurteilen. Unter dem Gesichtspunkt der Erweiterung liegen Herstellungskosten – neben Anbau und Aufstockung – auch vor, wenn nach der Fertigstellung bisher nicht vorhandene Bestandteile in das Gebäude eingefügt werden bzw. die nutzbare Fläche vergrößert wird.

Dabei umfasst die nutzbare Fläche nicht nur die (reine) Wohnfläche, sondern auch die zur Wohnung/zum Gebäude gehörenden Grundflächen der Zubehörräume sowie die den Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügenden Räume.

Beachten Sie: Auf die tatsächliche (Nicht-)Nutzung der Fläche kommt es nach Ansicht des Bundesfinanzhofs nicht an.

Praxishinweise

Der Bundesfinanzhof verweist in seiner Entscheidung auf seine bisherige sehr umfangreiche Rechtsprechung zu diesem streitanfälligen Praxis-Thema. Danach wird eine Erweiterung u.a. angenommen, wenn ein Kelleranbau unter der vergrößerten Terrasse errichtet oder wenn durch Einbau einer Dachgaube die nutzbare Fläche vergrößert wurde.

Betragen die Aufwendungen nach Fertigstellung eines Gebäudes für die einzelne Baumaßnahme nicht mehr als 4.000 EUR (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer) je Gebäude, ist dieser Aufwand auf Antrag stets als Erhaltungsaufwand zu behandeln. Auf Aufwendungen, die der endgültigen Fertigstellung eines neu errichteten Gebäudes dienen, ist diese Vereinfachung jedoch nicht anzuwenden (BFH-Urteil vom 15.5.2013, Az. XI R 36/12; R 21.1 Abs. 2 EStR).