



Keine anschaffungsnahe **Herstellungskosten** bei Entnahme aus Betriebsvermögen

Steuerpflichtige, die sich ein Gebäude oder eine Wohnung kaufen und diese nach der Anschaffung sanieren oder renovieren wollen, müssen überprüfen, ob die dadurch entstandenen Kosten anschaffungsnahe Herstellungskosten darstellen.

Anschaffungsnahe Herstellungskosten sind Aufwendungen, die innerhalb der ersten drei Jahre nach Anschaffung anfallen und insgesamt 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes (ohne Umsatzsteuer) übersteigen. Zu den Aufwendungen gehören sowohl Erhaltungs- als auch Herstellungskosten, dabei inbegriffen sind auch Kosten zur Mängelbeseitigung und Schönheitsreparaturen. Maßgebend ist dabei die Ausführung der Leistung und nicht der Zeitpunkt der Zahlung. Anteilig erbrachte Leistungen werden dabei auch nur anteilig berücksichtigt. Nicht zu den anschaffungsnahe Herstellungskosten gehören Aufwendungen zur Erweiterung des Gebäudes sowie regelmäßig anfallende Kosten für Erhaltungsarbeiten.

Wichtig ist die Zuordnung zu den anschaffungsnahe Herstellungskosten, wenn das Gebäude bzw. die Wohnung zu Vermietungszwecken genutzt wird. Wenn es sich bei den Aufwendungen nämlich um anschaffungsnahe Herstellungskosten handelt, stellen diese Aufwendungen keine sofort abzugsfähigen Werbungskosten dar, sondern werden mit dem Gebäude gleichmäßig über die AfA abgeschrieben.

Zu der Anschaffung des Gebäudes hat der Bundesfinanzhof am 3.5.2022 entschieden, dass es sich nicht um einen Anschaffungsvorgang handelt, wenn der Eigentümer des Gebäudes dieses vom Betriebs- in das Privatvermögen überführt. Es fehlt bei der Überführung die notwendige Gegenleistung.