

## Steuerrecht:

# Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwand?

Der Umbau eines Flachdachs zu einem Satteldach führt zu Herstellungskosten, weil die Nutzfläche des Gebäudes erweitert wird. Die Kosten sind daher nur im Rahmen der jährlichen Abschreibung von 2 % absetzbar und stellen keine sofort abziehbaren Werbungskosten dar.

### Hintergrund

Bei Baumaßnahmen an einem Gebäude stellt sich in der Regel die Frage, ob es sich um sofort abziehbare Erhaltungsmaßnahmen handelt oder aber um Herstellungskosten, die nur im Wege einer jährlichen Abschreibung steuerlich abgesetzt werden können.

### Streitfall

Der Kläger vermietete ein Einfamilienhaus, das ein undichtes

Flachdach hatte. Er ersetzte das Flachdach durch ein Satteldach für rund 30.000 Euro.

Unter dem Satteldach befand sich ein nicht ausgebautes Dachgeschoss ohne Anschlüsse für Strom, Wasser und Heizung. Es konnte nur über eine Einschubleiter von der Garage aus betreten werden. Außerdem war das neue Dachgeschoss über einen 1 m<sup>2</sup> großen Mauerdurchbruch mit dem Spitzboden der Garage verbunden. Der Kläger machte die Kosten in voller Höhe als Werbungskosten geltend.

### Entscheidung

Der Bundesfinanzhof (BFH) ließ dagegen nur eine jährliche Abschreibung von 2 % zu:

- Herstellungskosten sind Kosten für die Erweiterung des Ge-

bäudes. Zu einer Erweiterung führen ein Anbau/Aufstockung durch Einfügung neuer Bestandteile oder die Vergrößerung der Nutzfläche, wenn hierdurch die Nutzungsmöglichkeit erweitert wird – die tatsächliche Nutzung ist unbeachtlich.

- Im Streitfall war von einer Erweiterung der Nutzfläche auszugehen. Denn das neue Dachgeschoss konnte als Speicher bzw. Abstellraum genutzt werden. Hierfür war der Zugang über den Mauerdurchbruch ausreichend. Sonstige Abstellmöglichkeiten waren in dem Haus nicht vorhanden, da es nicht unterkellert war und die Wohnfläche nur 70 m<sup>2</sup> betrug. Unbeachtlich war, dass der Kläger das neue Dach nicht nutzte – die bloße Nutzungsmöglichkeit reicht aus.

### Hinweis

Die Rechtsprechung hat auch in folgenden Fällen eine Erweiterung und damit Herstellungskosten angenommen: Errichtung eines Kelleranbaus unter der vergrößerten Terrasse, Errichtung eines ganzjährig nutzbaren Wintergartens, Einbau einer Dachgaube, Anbau von Balkonen.

[www.steuerberater-muenchen.de](http://www.steuerberater-muenchen.de)  
[info@steuerberater-muenchen.de](mailto:info@steuerberater-muenchen.de)