

Artikel in der

## Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 23.11.2007

Diplom-Finanzwirt  
**Werner F. Korte**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR  
**Gregor-B. Sprißler**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann  
**Dr. Michael S. Korte**  
Steuerberater

### **Kosten sind gleich absetzbar**

Sofortiger Steuervorteil für Umbau des Büros/ Große Auswirkungen

Für Hausbesitzer stellt sich oft die Frage, ob bei anstehenden Modernisierungs- oder Änderungsmaßnahmen an einem Gebäude steuerlich ein sofort abzugsfähiger Erhaltungsaufwand vorliegt oder aber sogenannte steuerliche Herstellungskosten, für die es in der Regel nur eine verhältnismäßig minimale jährliche Abschreibung gibt. Es macht schon einen Unterschied aus, ob bei Umbaumaßnahmen von z. B. 50.000,00 € das Finanzamt sofort abzugsfähigen Erhaltungsaufwand annimmt, was nämlich zur angenehmen Folge hat, dass z. B. bei einem Steuerzahler mit einem Höchststeuersatz ein Steuervorteil von insgesamt rund 50 % = 25.000,00 € zu Buche schlägt. Liegen aber in einem solchen Fall Herstellungskosten vor, so gibt es nur einen viel geringeren Steuervorteil, denn die Abschreibung erhöht sich nur ggf. um einige hundert Euro. Gerade bei der Planung von solchen Umbauten ist es oft auch schon eine Finanzierungsfrage, inwieweit das Finanzamt sich letztlich finanziell durch den Steuervorteil an den Kosten beteiligt.

### Großzügiger Steuervorteil für Büroumbau

Der Bundesfinanzhof hatte Anfang diesen Jahres darüber zu entscheiden, ob Umbaukosten sofort abzugsfähig sind, die entstanden waren für die Änderungen von Büroräumen. Ein Großraumbüro wurde unter Verwendung von Rigips-Ständerwerk in mehrere Einzelbüros umgebaut und es wurde gleichzeitig die Elektroinstallation erneuert. Hier stellte sich jetzt die Frage, ob steuerlich Herstellungskosten vorliegen, für die es ja nur eine bescheidene minimale Abschreibungserhöhung gibt. Der Bundesfinanzhof entschied in diesem Fall, dass eine reine Umgestaltung von vermieteten Räumen durch Verlegung und Entfernung von Zwischenwänden nicht genügt, um steuerliche Herstellungskosten anzunehmen, so lange die neu eingeführten Gebäudeteile dem Gesamtgebäude nicht das bautechnische Gepräge geben, indem sie z. B. verbrauchte Teile ersetzen, die für die Nutzungsdauer bestimmt sind.

Diplom-Finanzwirt  
**Werner F. Korte**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR  
**Gregor-B. Sprißler**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann  
**Dr. Michael S. Korte**  
Steuerberater

## Änderung der Nutzungsfunktion

Zwar ist die Herstellung eines neuen Wirtschaftsguts auch dann anzunehmen, wenn ein vorhandenes Wirtschaftsgut auf Grund von Baumaßnahmen in seiner Funktion bzw. seinem Wesen verändert wird. Bei einem vorhandenen Gebäude setzt dies jedoch voraus, dass sich durch bauliche Maßnahme zumindest die Nutzungsfunktion eines Gebäudeteils ändert.

Die Richter des Bundesfinanzhofes urteilten großzügig, dass die Einfügung von Zwischenwänden für die Vermietbarkeit zwar förderlich sein kann, aber dieser Umstand für sich allein noch nicht zur Annahme von den steuerlich doch sehr ungünstigen Herstellungskosten führt.

Der bloße Einbau von Zwischenwänden führt auch nicht unter dem Gesichtspunkt der wesentlichen Verbesserung nach den handelsrechtlichen Vorschriften zu Herstellungskosten, sofern sich hierdurch nicht auch der objektive Gebrauchswert des Hauses erhöht.  
(AZ.: Urteil des Bundesfinanzhofes vom 16.01.2007 – 9 R 39/05)

Stand November / 2007

Alle Angaben ohne Gewähr  
Copyright © 2005 Korte & Partner