

URL: <http://mobile.deloitte-tax-news.de/steuern/unternehmensteuer/ofd-nrw-anschaffungsnahe-aufwendungen.html>

11.05.2017

Unternehmensteuer

## OFD NRW: Anschaffungsnahe Aufwendungen

Die OFD NRW nimmt mit Verfügung vom 14.03.2017 zu noch offenen Zweifelsfragen hinsichtlich der Behandlung sog. anschaffungsnahe Aufwendungen (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG) Stellung.

### Hintergrund

Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1a S. 1 EStG gehören Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu den Herstellungskosten eines Gebäudes, wenn diese innerhalb von drei Jahren nach dessen Anschaffung durchgeführt werden und die Nettokosten 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (anschaffungsnahe Herstellungskosten). Diese Aufwendungen erhöhen die AfA-Bemessungsgrundlage (§ 9 Abs. 1 S. 3 Nr. 7 EStG) und sind nicht als Werbungskosten sofort abziehbar. Nicht zu diesen Aufwendungen gehören nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a S. 2 EStG die Aufwendungen für Erweiterungen i.S. des § 255 Abs. 2 S. 1 HGB sowie Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen.

Bereits vor der Einführung des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG im Rahmen des Steueränderungsgesetzes 2003 (vgl. BGBl. I 2003, S. 2645) hat sich die Rechtsprechung und auch die Finanzverwaltung mit dem Themenkreis der sog. anschaffungsnahe Aufwendungen beschäftigt. Die gesetzliche Regelung in § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG weist Abweichungen zu der von der Finanzverwaltung vertretenen Auffassung (vgl. BMF-Schreiben vom 18.07.2003) auf.

### Verwaltungsanweisung

Die OFD Nordrhein-Westfalen hat in ihrer Verfügung vom 14.03.2017 zu noch offenen Zweifelsfragen hinsichtlich der Behandlung sog. anschaffungsnahe Aufwendungen Stellung genommen.

- In die Prüfung der 15%-Grenze des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG sind auch Aufwendungen zur Beseitigung der Funktionsuntüchtigkeit oder zur Hebung des Standards und auch Schönheitsreparaturen einzubeziehen (vgl. BFH-Urteile vom 14.06.2016).
- Jährlich üblicherweise anfallende Erhaltungsarbeiten sind nicht sofort abziehbar, wenn sie im Rahmen einheitlich zu würdigender Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen i.S.d. § 6 Abs. 1 Nr. 1a S. 1 EStG anfallen.
- Die 15%-Grenze des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG ist auf die einzelnen Gebäudeteile und nicht auf das Gebäude insgesamt zu beziehen, wenn das Gebäude unterschiedlich genutzt wird (z.B. Wohnhaus mit vermieteten und einer selbstgenutzten Wohnung) (vgl. BFH-Urteil vom 14.06.2016) bzw. wenn die Wohnungen durch Einzelvertrag erworben werden.
- In den Dreijahreszeitraum sind sämtliche Baumaßnahmen nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG einzubeziehen, die innerhalb dieses Zeitraums ausgeführt wurden. Die Baumaßnahmen müssen zum Ende des Dreijahreszeitraums weder abgeschlossen, abgerechnet noch bezahlt werden.

Laut der o.g. Verfügung wird derzeit auf Bund-/Länderebene erörtert, ob im Hinblick auf die für den Steuerpflichtigen nachteilige BFH-Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen und zur wirtschaftsgutbezogenen Prüfung (vgl. BFH-Urteile vom 14.06.2016) aus Vertrauensschutzgründen eine Übergangsregelung vorzusehen ist. Einsprüche sind von der Bearbeitung zurückzustellen.

### Betroffene Norm

§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG

### Anmerkung

[BMF-Schreiben vom 20.10.2017](#)

Mit Schreiben vom [20.10.2017](#) folgt die Finanzverwaltung der BFH-Rechtsprechung, billigt zugleich aber eine Übergangsregelung (Kaufverträge vor dem 01.01.2017 im Fall von Schönheitsreparaturen bzw. gebäudebezogener Prüfung) zu.

## Fundstellen

BMF, Schreiben vom [20.10.2017](#)

OFD NRW, [Verfügung vom 14.03.2017](#), DB 2017, S. 817

## Weitere Fundstellen

BFH, Urteil vom 14.06.2016, IX R 15/15, BStBl. II 2016, S. 996, siehe [Deloitte Tax-News](#)

BFH, Urteil vom 14.06.2016, IX R 22/15, BStBl. II 2016, S. 999, siehe [Deloitte Tax-News](#)

BMF, Schreiben vom 18.07.2003

---

[www.deloitte-tax-news.de](http://www.deloitte-tax-news.de)

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.