

Thema:

Renovierung eines Gebäudes nach Ersteigerung

Fragestellung:

Ein Gebäude wurde ersteigert und renoviert. Wie werden die AHK Kosten ermittelt - Ersteigerungswert + Renovierungskosten? Erfolgt die Abschreibung dann ab dem Zeitpunkt, an dem die Renovierung abgeschlossen wurde?

Lösungsansatz:

Anschaffungskosten eines Gebäudes sind die Aufwendungen, die geleistet werden, um das Gebäude zu erwerben und es in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Gebäude einzeln zugeordnet werden können, ferner die Nebenkosten und die nachträglichen Anschaffungskosten.

Ein Gebäude ist betriebsbereit, wenn es entsprechend seiner Zweckbestimmung genutzt werden kann.

Nutzt der Erwerber das Gebäude ab dem Zeitpunkt der Anschaffung, ist es ab diesem Zeitpunkt betriebsbereit.

Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen, die nach dem Anschaffungszeitpunkt anfallen, können dann keine Anschaffungskosten im Sinne des § 34 Abs. 2 GemHVO sein.

Führt der Erwerber im Anschluss an den Erwerb und vor der erstmaligen Nutzung Baumaßnahmen durch, um das Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung nutzen zu können, sind die Aufwendungen hierfür Anschaffungskosten. Dieser Beurteilung steht auch nicht eine eventuelle Zwischennutzung für andere Zwecke entgegen.

Die Abschreibung beginnt mit der Fertigstellung des Gebäudes. Die Fertigstellung ist erfolgt, wenn das Gebäude bestimmungsgemäß genutzt werden kann.
