OFD Berlin v. 12.5.2004 St 151 - InvZ 1272 - 2/04

Investitionszulagen nach §§ 3, 3a InvZulG 1999 für vom Veräußerer eines Gebäudes durchgeführte Baumaßnahmen, die nach den Grundsätzen des BMF-Schreibens vom 18.07.2003 als Erhaltungsarbeiten zu qualifizieren sind

Zu der Frage, ob für Baumaßnahmen, die der Veräußerer eines Gebäudes nach dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrags an dem Gebäude durchgeführt hat und der Erwerber des Gebäudes für den Teil seiner Anschaffungskosten, der auf die nachträglichen Herstellungsarbeiten an dem Gebäude entfällt, erhöhte Absetzungen nach §§ 7h, 7i EStG oder Sonderabschreibungen nach dem FördG in Anspruch genommen hat, dem Veräußerer eine Investitionszulage nach § 3 oder § 3a InvZulG 1999 gewährt werden kann, wenn diese Baumaßnahmen nach den Grundsätzen des BMF-Schreibens vom 18.07.2003 (BStBl 2003 I S. 386, EStG-Kartei Berlin § 21 Fach 4 Nr. 3) Erhaltungsarbeiten darstellen, ist die folgende Auffassung zu vertreten:

Nach der bisherigen Richtlinienregelung R 157 Abs. 4 EStR 2001 führten die innerhalb der ersten drei Jahre nach Erwerb des Gebäudes entstandenen Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen regelmäßig zu anschaffungsnahen Herstellungsaufwendungen, wenn die Aufwendungen (ohne Umsatzsteuer) in diesem Zeitraum insgesamt 15 v.H. der Anschaffungskosten des Gebäudes überstiegen. Hiervon ausgehend sehen § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, § 3a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 i.V.m. Satz 1 Nr. 2 InvZulG 1999 vor, dass bei der Anschaffung von Gebäuden insoweit begünstigte Investitionen vorliegen, als die Anschaffungskosten auf nachträgliche Herstellungsarbeiten entfallen, die vom Veräußerer nach dem rechtswirksamen Abschluss des obligatorischen Vertrags oder gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind.

An dieser Ausgangslage sollte sich bei den Investitionszulagen nach §§ 3, 3a InvZulG 1999 auch nach Ergehen der beiden Grundsatzurteile des BFH vom 12.09.2001 (BStBl 2003 II S. 569 und 574) zum anschaffungsnahen Aufwand nichts ändern. Aus diesem Grund sind bei der Anschaffung eines vom Veräußerer noch zu modernisierenden Gebäudes die durchgeführten Baumaßnahmen investitionszulagenrechtlich regelmäßig als nachträgliche Herstellungsarbeiten zu beurteilen (Rz. 10 Satz 2 des BMF-Schreibens vom 28.02.2003, BStBl 2003 I S. 218, EStG-Kartei Berlin InvZulG Nr. 18 I).

Hat somit im Fall der Anschaffung von Gebäuden, bei der nachträgliche Herstellungsarbeiten nach dem rechtswirksamen Abschluss des obligatorischen Vertrags oder gleichstehenden Rechtsakts vom Veräußerer durchgeführt worden sind, der Erwerber für die nachträglichen Herstellungsarbeiten erhöhte Absetzungen nach §§ 7h, 7i EStG oder Sonderabschreibungen nach dem FördG in Anspruch genommen, kommt aufgrund der Kumulationsverbote (§ 3 Abs. 1 Satz 2 und Satz 4 InvZulG 1999, § 3a Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 2 InvZulG 1999) eine Investitionszulage nach § 3 oder § 3a InvZulG 1999 für den Veräußerer nicht in Betracht. Dies gilt auch dann, wenn diese Baumaßnahmen nach dem BMF-Schreiben vom 18.07.2003 (a.a.O.) ertragsteuerlich als Erhaltungsarbeiten zu qualifizieren sind.

Ergänzend weist die OFD darauf hin, dass bei nach dem 31.12.2003 begonnenen Baumaßnahmen ohnehin die durch das StÄndG 2003 (BGBl 2003 I S. 2645, BStBl 2003 I S. 710) eingefügte Neuregelung des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG anzuwenden ist, nach der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, zu den Herstellungskosten des Gebäudes gehören, wenn die Aufwendungen (ohne Umsatzsteuer) 15 v.H. der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (§ 52 Abs. 16 Satz 7 bis 9 EStG).

© NWB Verlag. Das Dokument darf ausschließlich im vertraglich vereinbarten Rahmen und in den Grenzen des Urheberrechts genutzt werden. Die Veröffentlichung im Internet ist nicht gestattet.

Fundstelle(n):
NWB RAAAB-26780

© NWB Verlag. Das Dokument darf ausschließlich im vertraglich vereinbarten Rahmen und in den Grenzen des Urheberrechts genutzt werden. Die Veröffentlichung im Internet ist nicht gestattet.