

## Herstellung Vermögensgegenstand (am Beispiel Gebäude)

### Baumaßnahmen, die zur Herstellung Vermögensgegenstand führen:

1. Herstellung eines neuen bislang noch nicht vorhandenen Vermögensgegenstandes
2. Baumaßnahmen an einem vorhandenem Vermögensgegenstand

- a. an voll verschlissenen Vermögensgegenstand (zB Entkernung), faktisch auf der Ruine des bisherigen Vermögensgegenstandes

= es entsteht ein neuer Vgst. (siehe 1.)

- b. an funktionsfähigem Vermögensgegenstand = nachträgliche Herstellungskosten

- i. Erweiterung der Funktions-/Nutzungsfähigkeit

1. Aufstockung, Anbau, Erweiterung der Nutzfläche
2. Substanzvermehrung mit eigener Funktion
3. Umwidmung in der Funktion = Funktionsänderung
4. nachträglicher Einbau von Bestandteilen, die bislang nicht vorhanden waren und eine eigene Funktion besitzen, die für den Vermögensgegenstand bis dahin noch nicht vorhanden war

- ii. wesentliche Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus außerhalb der üblichen Modernisierung = Gebrauchswerterhöhung

1. Gebrauchswerterhöhung , wenn Baumaßnahmen zu einer deutlichen Verlängerung der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes führen

(Baumaßnahmen verändern die Bausubstanz, die i.w. die Lebensdauer des Gebäudes bestimmt, insb. tragende Wände und Fundamente)

2. Gebrauchswerterhöhung, wenn Baumaßnahmen zu einer anderen Standardklasse des gesamten Vermögensgegenstandes führen

Standardklassen: sehr einfach, mittel, sehr anspruchsvoll

Standardkriterien:

- Heizung
- Sanitäreanlagen
- Elektrik
- Fenster

(bei mindestens 3 Kriterien muss eine wesentliche Verbesserung eingetreten sein; bei Zusammentreffen mit Erweiterung bei mindestens 2 Kriterien muss eine wesentliche Verbesserung eingetreten sein)

### Alle anderen Baumaßnahmen führen zu Instandhaltungsaufwendungen.

# Reetz & Mota

Wirtschaftsprüfer · Steuerberater

(gem. § 35 GemHVO evt. Verlängerung der Nutzungsdauer)