

## Erstmalige Schaffung einer Arztpraxis in einem bestehenden Gebäude: Aktivierung oder sofortige Betriebsausgabe?

Eine aktuelle Beschwerde an das Bundesfinanzgericht (BFG) beschäftigte sich mit der Fragestellung, ob Sanierungsarbeiten an einem bereits bestehenden Gebäude zur erstmaligen Schaffung einer Arztpraxis als Herstellungsaufwendungen zu behandeln sind. Denn während Herstellungsaufwand zu aktivieren und jährlich abzuschreiben ist, ist Erhaltungsaufwand im Betriebsvermögen sofort abzugsfähig.



### UNTERSCHIEDLICHE BEURTEILUNG DER KOSTEN ALS HERSTELLUNGS- BZW. ALS ERHALTUNGS-AUFWAND

Prinzipiell spricht man von Herstellungsaufwand, wenn ein Wirtschaftsgut neu geschaffen oder die Wesensart des Wirtschaftsgutes geändert wird. Dies ist v. a. bei über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden Verbesserungen und Erweiterungen der Fall (bspw. Aufstockung eines Gebäudes, Zubauten, etc.). Hingegen erfolgt die Einstufung als Erhaltungsaufwand, wenn bereits vorhandene Teile eines Wirtschaftsgutes lediglich ausgetauscht werden.

Im vorliegenden Fall setzte der beschwerdeführende Arzt die Sanierungskosten eines bereits bestehenden Gebäudeteiles zur erstmaligen Schaffung von Ordinationsräumlichkeiten im Jahr der Verausgabung als Betriebsausgabe (= Erhaltungsaufwand) an. Die Kosten wurden jedoch vom Finanzamt als Herstellungsaufwand bewertet, da es zu einer Änderung der Wesensart des Gebäudes und zur Schaffung eines neuen Wirtschaftsgutes „Ordnation“ gekommen sei.

### ENTSCHEIDUNG DES BFG: ERHALTUNGS-AUFWAND, DA KEINE ÄNDERUNG DER WESENSART VORLAG

Mit Erkenntnis RV/7104857/2014-RS1 vom 21.12.2016 stellte das BFG klar, dass im vorliegenden Fall keine Änderung der Wesensart des Gebäudes vorliegt, da sich Privatordinationen von Fachärzten, die hauptsächlich zur Beratung, Befundbesprechung, für Therapiekontrollen, etc. genutzt werden, kaum von privaten Wohnräumen unterscheiden. Da das Gebäude zuvor privat genutzt wurde, befand es sich für den Facharzt also grundsätzlich auch schon vor der Sanierung in einem betriebsbereiten Zustand.

Da im Rahmen der Sanierungsarbeiten zudem v. a. durch Sachverständigengutachten belegte Mängel behoben wurden (Auswechseln des schadhafte Bodens, Reparatur bzw. Austausch von Fenstern und Türen, Erneuerung der Gasetagenheizung, Austausch der Sanitär- und Elektroinstallationen, etc.) und dabei die Wesensart der Räume erhalten blieb (Außen- und Innenmauern blieben unverändert, es wurde kein Zubau errichtet, es lag keine Gebäudeaufstockung vor), beurteilte das BFG die entstandenen Kosten als sofort abzugsfähigen Erhaltungsaufwand.

#### UNSER FAZIT

Die Entscheidung ist aus Sicht des Steuerpflichtigen zu begrüßen. Vom BFG wurde klargestellt, dass eine Änderung der Wesensart nicht schon allein durch Umbau eines zuvor privat genutzten Gebäudes zu einem beruflich genutzten Gebäude eintritt. Vielmehr müssen im Einzelfall die Nutzungsmöglichkeiten vor und nach Umbau beurteilt werden.