

I. Kriterien zur grundlegenden Einordnung der Baumaßnahmen in bilanzieller Hinsicht

1. Grundstücke werden immer aktiviert
 - a. Kaufpreise und Nebenkosten
 - b. Erschließungsbeiträge
2. Baumaßnahmen werden aktiviert, wenn damit folgende Ergebnisse erzielt werden:
 - a. Bauliche Erweiterung
 - b. Wesentliche Verbesserung der Gebrauchsmöglichkeiten oder des baulichen Standards
 - c. Erhebliche Verlängerung der Nutzungsdauer

II. Hinweise zur Prüfung

Allgemein sind Aufwendungen zu aktivieren bei Anschaffung, Herstellung oder bei Erweiterung eines Vermögensgegenstands sowie bei wesentlicher Verbesserung eines Vermögensgegenstands, die über dessen ursprünglichen Zustand hinausgeht.

Zu 1a)

Neben dem notariellen Kaufpreis sind auch alle Nebenkosten (Notar, Grunderwerbsteuer, etc.) als Anschaffungskosten zu aktivieren.

Zu 1b)

Erschließungsbeiträge für die erstmalige Nutzbarmachung eines Grundstücks (Erstanschluss Straße, Versorgungsleitungen etc.) werden ebenfalls aktiviert. Spätere Anliegerbeiträge, z.B. zur Umgestaltung einer Straße, die die Grundstückssubstanz nicht verändern, sind dagegen nicht aktivierbar.

Zu 2a)

Allgemein liegt eine Erweiterung vor, wenn durch die Maßnahme die Geschossflächen, Wohnflächen oder Nutzflächen vergrößert werden. Beispiele sind Anbauten, Dachgauben, Balkone, etc.

Eine Erweiterung eines Gebäudes kann auch bei nachträglichem Einbau neuer Bestandteile vorliegen, insbesondere, wenn diese bisher nicht vorhandene Funktionen aufweisen, z.B. Einbau eines Kachelofens. Werden jedoch selbständig verwertbare Anlagen errichtet wie Aufdach-Photovoltaikanlagen oder Blockheizkraftwerke, die auch weitere Gebäude versorgen und Energie erzeugen, handelt es sich nicht um eine Erweiterung des Gebäudes, sondern um eigenständige Vermögensgegenstände.

Keine Substanzmehrung und damit keine Herstellungskosten liegen vor, wenn der neue Gebäudebestandteil zwar nicht in gleicher Weise wirkt wie der bisherige Gebäudebestandteil, jedoch lediglich dem technischen Fortschritt entsprechend modernisiert und ersetzt worden ist. Beispielhaft können hier das Vergrößern/Verkleinern von Fenstern, das Anbringen einer zusätzlichen Wärmeisolierung oder der Einbau einer moderneren Heizung genannt werden.

Auch liegen keine Herstellungskosten vor, wenn der neue Gebäudebestandteil lediglich hinzugefügt worden ist, um eingetretene Schäden zu beseitigen oder drohende Schäden zu vermeiden, z.B. Überdachungen zum Schutz vor Wasserschäden.

Zu 2b)

Maßnahmen, die zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führen, können zu nachträglichen Herstellungskosten führen.

Eine wesentliche Verbesserung liegt vor bei einer deutlichen Erhöhung der Gebrauchsmöglichkeiten des Gebäudes im Ganzen. Von einer wesentlichen Verbesserung kann für Wohngebäude, Verwaltungsgebäude und Pfarrheime ausgegangen werden, wenn eine bauliche Maßnahme zur Anhebung des Standards in mindestens drei der vier zentralen Bereiche der Ausstattung

- Heizung
- Sanitärausstattung
- Elektroinstallation / Informationstechnik
- Fenster und Wärmedämmung

führt. Auch zusammenhängende Baumaßnahmen, die ausschließlich der Modernisierung einzelner Wohnungen dienen, können zu einer wesentlichen Verbesserung des Gebäudes führen, wenn durch diese Maßnahmen das Gebäude als Ganzes eine wesentliche Verbesserung – i.S. einer Erhöhung des Gebrauchswerts – erfährt.

Dabei ist der bauliche Standard zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes mit dem des Zeitpunkts der aktuellen Maßnahme zu vergleichen. Führt die Maßnahme nur zur Anpassung an gestiegene Anforderungen, ist sie nicht als Herstellungskosten zu bewerten. Waren beispielsweise in einem Gebäude von 1960 ungedämmte Doppelglasfenster verbaut (damals mittlerer Standard) und werden diese nun durch wärmegeämmte Fenster (heute mittlerer Standard) ersetzt, sind die Baukosten der Instandhaltung zuzuordnen und nicht als Herstellungskosten anzusehen.

Für Sakralgebäude gibt es keine handels- oder steuerrechtliche Definition der für die Beurteilung der Verbesserung zu betrachtenden Ausstattung bzw. Gewerke.

Entsprechend der üblichen Unterteilung in Außenrenovierung und Innenrenovierung werden als zentrale Gewerke festgelegt:

Maßnahme Außenrenovierung

- Dach incl. Dachstuhl
- Fenster und Türen
- Außenputz/Stein/ Fugen

Maßnahme Innenrenovierung

- Elektrik
- Fußböden
- Heizungsanlage

Wird in jeweils mindestens zwei der drei Bereiche für den überwiegenden Teil des Gesamtobjekts die vorhandene Substanz umfassend saniert oder ersetzt, oder wird sie neu hergestellt, ist die Maßnahme insgesamt als Herstellungskosten zu aktivieren.

Zu 2c)

Bei einem Gebäude kann auch bei Wiederherstellung nach Vollverschleiß eine Herstellung vorliegen. Dies ist der Fall, wenn ein Gebäude entweder gänzlich oder in seiner bisherigen Funktion unbrauchbar geworden ist und ein in bautechnischer Sicht neues Gebäude hergestellt wird, d. h. die für die Nutzungsdauer des Gebäudes bestimmenden verschlissenen Teile ersetzt werden. Die Maßnahme führt somit zu einer erheblichen Verlängerung der Nutzungsdauer, zum Beispiel die Sanierung von großflächigem Schädlingsbefall in Fachwerk.

III. Abgrenzungsfragen

Bei gleichzeitiger Durchführung von Maßnahmen, die teilweise Herstellungskosten und teilweise Instandhaltung bedeuten, müssen die Maßnahmen entsprechend im Rechnungswesen aufgeteilt werden. Die Verantwortung liegt im Rechnungswesen der Kirchengemeinden bzw. der Gemeindeverbände. Seitens HA Finanzen ist ggf. nur auf die unterschiedliche Einordnung der Maßnahmen hinzuweisen.

Beispiel: Es wird ein schadhaftes Dach erneuert. Zugleich werden neue Dachgauben eingesetzt, die die Nutzfläche vergrößern. Es erfolgt der Hinweis, dass die Baukosten für die neuen Dachgauben als Herstellungskosten anzusetzen sind. Im Rechnungswesen der Kirchengemeinde muss dann der Teil der Dachhaut für die Dachgauben den Herstellungskosten, der Teil des übrigen Daches der Instandhaltung zugerechnet werden.

IV. Vereinfachungsregel

Entsprechend den steuerrechtlichen Regelungen können Maßnahmen unter 4.000 € Gesamtumfang ohne nähere Prüfung der Instandhaltung zugerechnet werden.

