

## Kosten für den Abbruch von Gebäuden

---

**Stand:** überarbeitet am 15.12.2009

**Komplex:** Eröffnungsbilanz

**Stichworte:** Abbruchkosten; Abrisskosten; Gebäude; Grundstücke

**Frage:** Wie sind Abbruchkosten für abrisssreife Gebäude zu erfassen?

**Antwort:** Ist ein Gebäude im Ergebnis der Wertermittlung nur noch mit einem Erinnerungswert zu bilanzieren und ein Abriss unumgänglich bzw. bereits geplant, so sind im Zuge der Erstellung der Eröffnungsbilanz die voraussichtlichen Abbruchkosten beim Grundstückswert in Abzug zu bringen. Wird dann tatsächlich der Abriss des Gebäudes vorgenommen, wirken sich die dabei anfallenden Kosten nachträglich werterhöhend auf das Grundstück aus und sind bei diesem hinzuzuschreiben. Steht der Abbruch mit der Herstellung eines neuen Wirtschaftsgutes in einem engen wirtschaftlichen Zusammenhang, sind die Abbruchkosten i. d. R. nicht dem Grundstück zuzuschreiben, sondern Teil der Herstellungskosten des neuen Vermögensgegenstandes. Dies erscheint aber nur in den Fällen sachgerecht, in denen die Neubebauung bezogen auf die Nutzung bzw. wertmäßig den Gesamtcharakter des Grundstücks in weit überwiegenderem Maße prägt.

Diese Bilanzierungsmethode ist jedoch nur bei der Bewertung für Zwecke der Eröffnungsbilanz anwendbar, weil nur hier der Ansatz des Grundstücks bereits im Vorfeld und damit ergebnisneutral angepasst werden kann. Für Zwecke späterer Jahresabschlüsse ist beim Abbruch wie bei anderen Maßnahmen zwischen sofort abziehbarem Aufwand und aktivierungspflichtigen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzugrenzen. Für die Bilanzierung ist weiterhin zu unterscheiden, ob die Abbruchkosten bei Aktivierung dem Grundstück oder ggf. einem neu errichteten Gebäude zuzurechnen sind. Die jeweilige Form der Bilanzierung ist nicht dogmatisch, aber aus Gründen der Praktikabilität an der steuerlichen Rechtssprechung auszurichten. Wird ein Gebäude abgerissen, das sich schon seit einem längeren Zeitraum (regelmäßig mehr als drei Jahre) im Bestand der Kommune befindet, so stellen der Gebäuderestwert und die Abbruchkosten Aufwand dar, und zwar unabhängig von einem tatsächlichen Gebrauchswert des Gebäudes vor Abriss. Auch bei einer Wiederbebauung sind Restbuchwert und Abrisskosten in diesen Fällen nicht dem neuen Gebäude zuzuschreiben. Ging dem Abriss ein Erwerbsvorgang voraus, sind die Abrisskosten in der Regel nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Grundstücks, bei engen zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit einer Neubebauung Anschaffungs- oder Herstellungskosten des neuen errichteten Bauwerks.