

Steuertipp Juli 2018

Abgrenzung Herstellungskosten zu sofort abziehbaren Erhaltungsaufwand

Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen gehören zu den Anschaffungskosten, wenn diese innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung der Immobilie 15 % dieser Anschaffungskosten übersteigen. Zählen die Aufwendungen zu den Anschaffungskosten, erhöhen diese die AfA-Bemessungsgrundlage und die Kosten werden auf die Nutzungsdauer verteilt. Somit sind die Kosten nicht sofort als Werbungskosten absetzbar.

Der Begriff der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen i. S. des § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG ist im Gesetz nicht definiert und bedarf somit der Auslegung.

Im Streitfall waren die Eheleute Eigentümer einer Eigentumswohnung, welche im November 2012 mit Anschaffungskosten in Höhe von 40.000,00 € erworben wurde. Im Jahr 2014 sind für diese Wohnung Instandhaltungsaufwendungen für die Erneuerung des Badezimmers, Erneuerung der Elektroinstallation, Einbau von zwei Kunststofffenstern und den Scheibenaustausch einer Zimmertür in Höhe von 12.400,00 € angefallen. Die Eheleute machten diese Aufwendungen in ihrer Einkommensteuererklärung als sofort abziehbare Werbungskosten geltend.

Das Finanzamt erkannte den sofortigen Werbungskostenabzug nicht an und wies die Aufwendungen den Anschaffungskosten der Eigentumswohnung zu. Im Einspruchsverfahren erläuterten die Eheleute, dass es sich um Schönheitsreparaturen handele, weil die Aufwendungen dadurch entstanden seien, dass die Mieterin plötzlich gestorben sei und die Wohnung ohne die Instandhaltungsmaßnahmen nicht wieder neu vermietet werden könne. Die Wohnung sei in einem veralteten und schlechten Zustand gewesen.

Auch im Klageverfahren blieben die Eheleute erfolglos. Das Finanzgericht entschied, dass die Aufwendungen als nachträgliche Anschaffungskosten zu berücksichtigen sind. Bei Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen handelt es sich um Aufwendungen für bauliche Maßnahmen, wodurch Mängel und Schäden an vorhandenen Einrichtungen eines bestehenden Gebäudes oder am Gebäude selbst beseitigt oder das Gebäude in einen zeitgemäßen Zustand versetzt werden.

Die Unvorhersehbarkeit der Entstehung der Kosten und die Üblichkeit aufgrund eines Mieterwechsels spielten im Streitfall (FG Niedersachsen 26.9.17, 12 K 113/16) keine Rolle.

Gegen das Urteil wurde Revision beim BFH unter IX R 41/17 eingelegt.

Der Inhalt des Artikels ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Diese Information ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung. Bitte setzen Sie sich gegebenenfalls mit uns zwecks Terminvereinbarung in Verbindung.