

# Steuertipp Dezember 2017

## § 6 EStG

### Durch Mieter verursachte Schäden führen nicht zu anschaffungsnahen Aufwendungen

Verursacht ein Mieter schuldhaft einen Substanzschaden, darf der Aufwand zur Beseitigung sofort als Werbungskosten abgezogen werden.

Derartige Aufwendungen werden nicht von dem Begriff der „anschaffungsnahen Herstellungskosten“ im Sinne des § 6 EStG erfasst.

#### **Sachverhalt**

Der Steuerpflichtige erwarb 2007 eine Eigentumswohnung, die betriebsbereit und mangelfrei war. Das bestehende Mietverhältnis wurde fortgeführt.

Nach dem Auszug der Mieterin im Folgejahr wurden umfangreiche Schäden wie eingeschlagene Scheiben, Schimmelbefall, Fliesenschäden sowie ein Rohrbruch festgestellt.

Die Reparaturkosten von etwa EUR 20.000 musste der Vermieter tragen, da die Mieterin zahlungsunfähig war. Das Finanzamt wollte diese Kosten nicht als sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen berücksichtigen, sondern lediglich als anschaffungsnahe Aufwendungen. Diese wären demnach nur über die Nutzungsdauer der Immobilie abzugsfähig.

Dieser Auffassung widersprach der BFH und gewährte den sofortigen Kostenabzug in voller Höhe. Erst nach dem Erwerb auftretende Mängel und Defekte können nicht zu anschaffungsnahen Herstellungskosten führen.