

ZfIR 2012, A 5

BFH: Bauzeitinsen können auch bei Überschusseinkünften Herstellungskosten sein

Sind Bauzeitinsen während der Herstellungsphase nicht als (vorab entstandene) Werbungskosten abziehbar, können sie in die Herstellungskosten einbezogen werden, wenn das fertiggestellte Gebäude durch Vermietung genutzt wird (**BFH, Urt. v. 23.5.2012 – IX R 2/12**). So entschied der BFH in einem Fall, in dem der Steuerpflichtige ein Mehrfamilienhaus errichtete, es zunächst verkaufen wollte, es dann aber aufgrund einer neuen Entscheidung ab Fertigstellung vermietete. Solange das Gebäude veräußert werden sollte, waren die während der Bauphase anfallenden Finanzierungsaufwendungen keine vorab entstandenen Werbungskosten. Die Frage stellte sich aber, ob sie insoweit in die Herstellungskosten und damit in die AfA-Bemessungsgrundlage einbezogen werden konnten.

Der BFH bejahte diese Frage. § 255 Abs. 3 Satz 2 des Handelsgesetzbuches (HGB) erlaubt den Ansatz von Bauzeitinsen, also von Zinsen, die auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Allerdings gelten die Vorschriften des HGB zunächst nur für bilanzierende Steuerpflichtige: Ihr handelsrechtliches Einbeziehungswahlrecht werde auch einkommensteuerrechtlich anerkannt. Nach der ständigen Rechtsprechung des BFH sind die AfA für den Bereich der Überschusseinkünfte indes nach den gleichen Grundsätzen wie für die Gewinneinkünfte zu bestimmen. Da Systematik und Zweck des Gesetzes keine unterschiedliche Auslegung gebieten, können Bauzeitinsen ganz unabhängig von den während der Herstellungsphase verfolgten Zwecken in die AfA-Bemessungsgrundlage einbezogen werden, wenn der Steuerpflichtige das fertiggestellte Gebäude dazu nutzt, Einkünfte aus Vermietung zu erzielen.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 52 vom 11.7.2012)