

ZfIR 2017, A 5

BFH: Sofortabzug von Beseitigungskosten bei mutwilligen Mieterschäden in gerade erst angeschaffter Wohnung

Aufwendungen zur Beseitigung eines Substanzschadens, der nach Anschaffung einer vermieteten Immobilie durch das schuldhafte Handeln des Mieters verursacht worden ist, können als Werbungskosten sofort abziehbar sein. In diesen Fällen handelt es sich nicht um sog. „anschaffungsnahe Herstellungskosten“ (§ 6 Abs. 1 № 1a Satz 1 des Einkommensteuergesetzes – EStG –), so der BFH in einem Urteil (**BFH, Urt. v. 9. 5. 2017 – IX R 6/16**). In dem Streitfall hatte die Klägerin im Jahr 2007 eine vermietete Eigentumswohnung erworben, die sich im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten in einem betriebsbereiten und mangelfreien Zustand befand. In der Folgezeit kam es im Rahmen des auf die Klägerin übergegangenen Mietverhältnisses zu derartigen Leistungsstörungen, dass die Klägerin das Mietverhältnis kündigte. Im Zuge der Rückgabe der Mietsache stellte die Klägerin umfangreiche, von der Mieterin jüngst verursachte, Schäden fest.

Die Klägerin machte zur Beseitigung dieser Schäden in ihrer Einkommensteuererklärung Kosten in Höhe von rund 20.000 € als sofort abzugsfähigen Erhaltungsaufwand geltend. Das Finanzamt versagte den Sofortabzug der Kosten, da es sich um sog. „anschaffungsnahe Herstellungskosten“ (§ 9 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 6 Abs. 1 № 1a EStG) handele. Der zur Schadenbeseitigung aufgewendete Betrag überschreite 15 % der Anschaffungskosten für das Immobilienobjekt. Daher könnten die Kosten nur im Rahmen der Absetzungen für Abnutzung (AfA) anteilig mit 2 % über einen Zeitraum von 50 Jahren geltend gemacht werden. Der BFH entschied nun anders und gab der Klägerin Recht.

(Quelle: Pressemitteilung des BFH Nr. 61 vom 4. 10. 2017)