ZfIR 2026, A 3

BFH: Aktivierung von Ansprüchen aus einer Rückbauverpflichtung

Der IX. Senat des BFH hat mit **Urteil vom 27. 1. 2026 – IX R 33/22** entschieden, dass eine Forderung des Vermieters aus einer für den Mieter bestehenden Rückbauverpflichtung nicht zu aktivieren ist, solange das Entstehen des Anspruchs noch ungewiss ist.

Die Klägerin hatte der Y-GmbH Grundstücke vermietet, auf denen sich im Eigentum der Mieterin befindliche Infrastruktur befanden. Aus dem Rahmenmietvertrag ergab sich unter bestimmten Umständen die Verpflichtung der Y-GmbH, diese Infrastruktur bei Vertragsende rückzubauen oder einen bestimmten Betrag für die Rückbaukosten an die Klägerin zu erstatten. Es stand der Y-GmbH als Eigentümerin der Infrastruktur jedoch frei, zu einem von ihr gewählten Zeitpunkt vor Vertragsende diese auf eigene Kosten rückzubauen. Für die Rückbauverpflichtungen hatte die Y-GmbH in ihren Bilanzen Rückstellungen gebildet. Das Finanzamt (FA) war der Ansicht, die Klägerin habe in Höhe der bei der Y-GmbH passivierten Beträge Forderungen gewinnerhöhend zu aktivieren.

Das FG Köln hatte der Klage stattgegeben. Die Ansprüche der Klägerin seien nicht bereits in den Streitjahren zu aktivieren, weil die Entstehung der Ansprüche an den Bilanzstichtagen keineswegs gewiss gewesen sei. Es fehle an einer quasisicheren, hinreichend konkretisierten und damit realisierten Forderung. Das FA legte Revision ein.

Der BFH bestätigte das Urteil des FG. Da die vertraglichen Rückbauregelungen lediglich bei Vorhandensein von Infrastruktur im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung überhaupt anwendbar sind, war die Entstehung der Forderungen zum Bilanzstichtag keineswegs sicher. Eine Aktivierung scheidet deshalb aus. (BFH PM Nr. 022/26 v. 9. 4. 2026)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG