

ZfIR 2016, A 5

FG Düsseldorf: Beseitigung nachträglicher Schäden keine anschaffungsnahe Herstellungskosten

Das FG Düsseldorf entschied, dass Aufwendungen des Vermieters zur Beseitigung von Schäden, die der Mieter nach Erwerb einer Eigentumswohnung verursacht hat, sofort als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden können (**FG Düsseldorf, Urt. v. 21. 1. 2016 – 11 K 4274/13 E**).

Die Klägerin erwarb zum 1. 4. 2007 eine Eigentumswohnung, die sich in einem mangelfreien Zustand befand. Zugleich übernahm sie das bestehende Mietverhältnis. In der Folgezeit kam es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit der Mieterin. Im September 2008 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis. Die Mieterin hinterließ die Wohnung in einem beschädigten Zustand (eingeschlagene Scheiben, Schimmelbefall, zerstörte Bodenfliesen, Wasserschaden). Zur Beseitigung dieser Schäden wandte die Klägerin im Jahr 2008 rund 20.000 €; auf, die sie als sofort abzugsfähige Werbungskosten behandelte. Hingegen vertrat das beklagte Finanzamt die Auffassung, es handele sich um sog. anschaffungsnahe Herstellungskosten.

Nach der entsprechenden Bestimmung des Einkommensteuergesetzes gehören Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen, die innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, zu den Herstellungskosten des Gebäudes, wenn die Aufwendungen (ohne Umsatzsteuer) 15 %; der Gebäudeanschaffungskosten übersteigen. Diese können nur im Wege der Abschreibung geltend gemacht und nicht sofort abgezogen werden.

Die Klage war erfolgreich. Nach Ansicht des Gerichts liegen – trotz Überschreitung der 15 %-Grenze – keine anschaffungsnahe Herstellungskosten vor. Der Anwendungsbereich der Vorschrift sei einzuschränken. Die Gesetzesbegründung lasse keine Anhaltspunkte dafür erkennen, dass der Gesetzgeber Aufwand zur Beseitigung von Schäden nach Erwerb habe erfassen wollen. Dagegen sprächen auch systematische Gründe. Zudem habe der Gesetzgeber an die überholte Rechtsprechung anknüpfen wollen, die derartige Aufwendungen nicht erfasst habe. Schließlich gebiete die mit der Regelung bezweckte Verwaltungsvereinfachung keine Qualifizierung derartiger Aufwendungen als anschaffungsnahe Herstellungskosten.

(Quelle: Pressemitteilung des FG Düsseldorf vom 4. 3. 2016)

Anm. d. Red.:

Lesen Sie den Leitsatz der Entscheidung auf S. 289 – in diesem Heft.