

ZfIR 2015, A 4

BFH: Keine Verpflichtung zur Aktivierung eines Instandhaltungsanspruchs

Pflicht zur Aktivierung eines Instandhaltungsanspruchs bei Wohn- und Gewerbeimmobilien besteht nicht. Dies gilt auch, wenn der Pächter vertraglich die Instandhaltung übernommen hat und sich damit im Rückstand befindet (**BFH, Urt. v. 12.2.2015 – IV R 29/12**). Gesellschaft-

ZfIR 2015, A 5

ter von Personengesellschaften brauchen in ihrer Sonderbilanz auch dann keine Instandhaltungsansprüche zu aktivieren, wenn in der Gesamthandsbilanz Rückstellungen für Instandhaltungsverpflichtungen gebildet wurden

Nach der Entscheidung besteht eine Verpflichtung zur Aktivierung eines Instandhaltungsanspruchs auch dann nicht, wenn die Instandhaltung vertraglich vereinbart ist und sich im Rückstand befindet. Der BFH hob damit das Urteil vom FG Köln vom 27.6.2012 – 15 K 3929/10 auf.

Zum Sachverhalt: Die Klägerin hatte ein Grundstück mit der Verpflichtung gepachtet, die mit dem Grundstück zusammenhängenden laufenden Lasten, u. a. für die Instandhaltung, zu tragen. In gleicher Art und Weise hatte die Klägerin ein eigenes Grundstück verpachtet, dessen Instandhaltung wiederum Aufgabe des dort agierenden Pächters war.

Im Rahmen einer Außenprüfung hatte das Finanzamt gefordert, als Gegenposten für die für rückständige Erhaltungsaufwendungen gebildete Rückstellung des Pächters sowohl einen korrespondierenden Substanzerhaltungsanspruch in der Sonderbilanz des Personengesellschafters als auch einen Pachterneuerungsanspruch in der Gesamthandsbilanz des Unternehmens zu aktivieren. Aufgrund der daraus resultierenden, höheren Besteuerungsgrundlage änderte das Finanzamt den Steuerbescheid und wies den nachfolgenden Einspruch der Klägerin zurück.

Das Urteil schafft nach vielen Jahren Klarheit. Jeder bilanzierende Vermieter, der in seinem praxisüblichen Mietvertrag die Verpflichtung für Instandhaltungen auf den Mieter oder Pächter überträgt, kann von diesem Urteil profitieren. Hätten sich die Finanzverwaltung und die Vorinstanz durchgesetzt, müssten als Folge gewerbliche Vermieter für zehntausende Wohnungen jährlich den möglichen Instandhaltungsrückstand ihrer Mieter erheben und steuerwirksam verbuchen. Dies hat das Gericht mit dieser Entscheidung korrigiert.

(Quelle: BFH – IV R 29/12 und Pressemitteilung DHPG vom 21.4.2015)