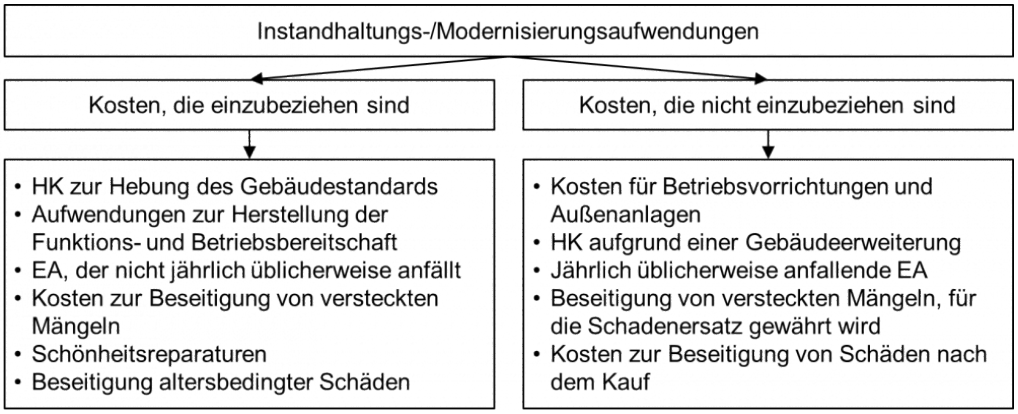
BESEITIGUNG VON MUTWILLIG HERBEIGEFÜHRTE SUBSTANZSCHÄDEN KEINE ANSCHAFFUNGSNAHEN HERSTELLUNGSKOSTEN

15 % bei den anschaffungsnahen Herstellungskosten

Nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG entstehen anschaffungsnahe Herstellungskosten, wenn die Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsaufwendungen innerhalb von drei Jahren seit dem Erwerb 15 % (ohne USt) der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen. Diese Aufwendungen erhöhen die AfA-Bemessungsgrundlage, sie sind nicht als Werbungskosten sofort abziehbar.

Übersicht der Kosten

Der Begriff der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG ist gesetzlich nicht definiert und bedarf daher der Auslegung. Eine Übersicht, welche Aufwendungen in die Berechnung der 15 %-Grenze einzubeziehen sind, gibt folgendes Schaubild:[1]



Beseitigung nachträglicher Schäden ist nicht einzubeziehen

Der BFH[2] hat nun entschieden, dass Kosten für (unvermutete) Instandsetzungsmaßnahmen zur Beseitigung eines Substanzschadens, der nachweislich erst nach Anschaffung des Gebäudes durch das schuldhafte Handeln eines Dritten verursacht worden ist, nicht zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG gehören.

Urteilsfall

Im Urteilsfall wurde eine betriebsbereite und mangelfreie Eigentumswohnung übertragen. Der Mieter verursachte zahlreiche Schäden wie eingeschlagene Scheiben an Türen, Schimmelbefall an Wänden und zerstörte Bodenfliesen. Die Kosten für Beseitigung dieser Schäden stellen sofort abzugsfähige Erhaltungsaufwendungen dar, weil sie nachweislich erst nach der Anschaffung des Gebäudes entstanden sind.

Kosten für Schäden vor dem Erwerb sind einzubeziehen

Im Gegensatz dazu sind Kosten für die Beseitigung von verdeckten – im Zeitpunkt der Anschaffung bereits vorhandenen – Mängeln oder die Beseitigung von bei Anschaffung des Gebäudes „angelegter“, aber erst nach dem Erwerb

---

1 Vgl. auch Immer aktuell 2016 S. 383 ff.
2 BFH, Urteil v. 9.5.2017 IX R 6/16, juris.

auftretender altersüblicher Mängel und Defekte in die Berechnung der 15 %-Grenze einzubeziehen. Gleiches gilt für vorgenommene Instandsetzung und Modernisierung, sog. Schönheitsreparaturen[3].

Praxishinweis
Die Kosten für die Beseitigung von versteckten Mängeln sind dann nicht einzubeziehen, wenn sie dem Käufer vom Verkäufer im Wege des Schadensersatzes ersetzt werden[4].

Impressum **www.neufang-akademie.de**

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie), der Veröffentlichung im Internet sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.
Neufang Akademie, Leibnizstr. 5, 75365 Calw, Tel. 07051/931160, Telefax 07051/9311699, E Mail info@neufang-akademie.de, www.neufang-akademie.de

3 BFH, Pressemitteilung Nr. 61/2017 v. 4.10.2017.
4 BFH, Urteile v. 20.8.2013 IX R 5/13, BFH/NV 2014 S. 312; v. 14.6.2016 IX R 25/14, BStBl 2016 II S. 992; IX R 22/15, BStBl 2016 II S. 999.