Anschaffungsnahe Herstellungskosten bei Beseitigung von Brandschäden

Gericht/Az:	FG Düsseldorf, Urteil vom 28.11.2023 10 K 2184/20 E (NZB eingelegt, Az. IX B 2/24)
Fundstelle:	juris
Gesetz:	§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG
Streitfrage:	Müssen Beseitigungskosten von Brandschäden in die 15 %-Grenze des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG einbezogen werden?

Tatbestandsmerkmale des anschaffungsnahen Aufwands

Nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG liegen anschaffungsnahe Herstellungskosten vor, wenn die folgenden Tatbestandsmerkmale erfüllt sind:

- Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsaufwendungen (nach Satz 2 ohne Aufwendungen für die Erweiterung und jährlich üblicherweise anfallende Erhaltungsaufwendungen),
- innerhalb von drei Jahren seit dem Erwerb,
- die ohne USt 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen.

Urteilsfall

Im Urteilsfall wurde eine Immobilie erworben und vermietet. Das Mietverhältnis war auf fünf Jahre befristet, weil danach das Gebäude kernsaniert werden sollte. Ein Jahr später wurde das Gebäude bei einem Brand stark beschädigt.

Bezüglich der Brandbeseitigungskosten und sonstigen Renovierungskosten hat das FG Düsseldorf Folgendes entschieden:

Brandschäden

- Bei Beseitigung der unmittelbaren Brandschäden handelt es sich um sofort abzugsfähige Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Dies sind die Kosten für den Ausbau und die Entsorgung der durch Feuer, Rauch und Löschwasser zerstörten und beschädigten Teile.

Weiter durchgeführte Renovierungsmaßnahmen

- Die weiter durchgeführten Renovierungsmaßnahmen führen zu anschaffungsnahen Herstellungskosten, weil die 15 %-Grenze überschritten ist. Dies waren im Urteilsfall die Erneuerung der Fenster, der Stromanschlüsse und Malerarbeiten, die nicht im Zusammenhang mit den Brandschäden stehen.

Praxishinweise

1. Gegen das Urteil ist unter dem Az. IX B 2/24 eine Nichtzulassungsbeschwerde beim BFH anhängig.
2. Aufwendungen für die Beseitigung altersbedingter Schäden und die Beseitigung von versteckten Mängeln[1] sind in die 15 %-Grenze einzubeziehen. Gehen gebraucht erworbene Wirtschaftsgüter nach dem Erwerb kaputt, verwirklicht sich damit letztendlich bloß ein beim Kauf

1 BFH, Urteile v. 14.6.2016 IX R 25/14, BStBl 2016 II S. 992; IX R 22/15, BStBl 2016 II S. 999; H 6.4 EStH „Anschaffungsnahe Herstellungskosten“; OFD Nordrhein-Westfalen, Verfügung v. 14.3.2017, DB 2017 S. 817, Tz. 2.

bereits angelegtes Risiko[2]. Dies gilt auch für unvermutet angefallene Kosten zur Wiederherstellung des zeitgemäßen Zustands eines Mietobjektes[3].

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

2 FG Düsseldorf, Urteil v. 30.8.2016 10 K 398/15 F, EFG 2016 S. 1774.
3 BFH, Urteil v. 13.3.2018 IX R 41/17, BStBl 2018 II S. 533.