



Infobrief

„Reparaturaufwand bei Vermietung – Erhaltungsaufwand oder Herstellungskosten“

Bei Arbeiten an vermieteten Immobilien stellt sich oft die Frage, ob Aufwendungen für die Renovierung sofort als Erhaltungsaufwand abziehbar sind oder ob nachträgliche Herstellungskosten vorliegen, die dann nur im Rahmen der Gebäudeabschreibung geltend gemacht werden können. Der BFH hat jetzt in einem aktuellen Urteil zur Behandlung von Schäden durch einen Mieter Stellung genommen, die nach dem Erwerb der Immobilie aufgetreten sind. Das Gericht setzte sich mit der Frage auseinander, ob auch hier die Regeln zu anschaffungsnahen Herstellungskosten anzuwenden sind oder ob der Aufwand sofort abzugsfähig ist.

Rechtlicher Rahmen

- Zu den Herstellungskosten eines Gebäudes gehören auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung durchgeführt werden (sog. anschaffungsnahen Herstellungskosten), wenn die Netto-Aufwendungen 15 % der Anschaffungskosten übersteigen (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG). Die Regelung wurde in der Vergangenheit vom BFH weit ausgelegt, demnach fallen sämtliche Aufwendungen für Instandsetzung und Modernisierung im Zusammenhang mit der Anschaffung darunter. Dies gilt auch für Schönheitsreparaturen ([BFH, Urt. v. 14.06.2016 - IX R 25/14, BStBl II 2016, 992](#)).
- Nicht zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten gehören nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 2 Aufwendungen für Erweiterungen i. S. d. § 255 Abs. 2 HGB und für jährlich übliche Erhaltungsarbeiten.



Laut BFH ist der Begriff der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG nicht gesetzlich definiert und bedarf daher der Auslegung. Demnach sind hierunter bauliche Maßnahmen zu verstehen, durch die Mängel oder Schäden an vorhandenen Einrichtungen eines bestehenden Gebäudes oder am Gebäude selbst beseitigt werden oder das Gebäude durch Erneuerung in einen zeitgemäßen Zustand versetzt wird. Die Norm ist weit auszulegen, um eine im Einzelfall schwierige Abgrenzung von Erhaltungsaufwendungen zu Kosten zur Herstellung der Betriebsbereitschaft zu vermeiden. Außerdem spricht auch die Gesetzesbegründung für diese Art der Auslegung. Der BFH hatte im Jahr 2001 den Begriff der anschaffungsnahen Aufwendungen aufgegeben und auf die wesentliche Verbesserung i. S. v. § 255 Abs. 2 HGB abgestellt; hierauf hatte der Gesetzgeber dann im Rahmen des Steueränderungsgesetzes 2003 reagiert und den Begriff der anschaffungsnahen Herstellungskosten im Gesetz festgeschrieben.

Durch Dritte verursachte Schäden nach Erwerb

Laut BFH sind Schäden, die von Dritten nach dem Erwerb verursacht wurden, keine anschaffungsnahen Herstellungskosten. Diese Art von Schäden würden insoweit auch eine Absetzung für außergewöhnliche Abnutzung nach § 7 Abs. 1 Satz 7 EStG rechtfertigen.

Davon zu unterscheiden sind laut BFH jedoch Schäden, die zwar erst nach dem Erwerb offenbar werden, aber bereits vorher in der Immobilie angelegt waren. Als Beispiel nennt der BFH hier verdeckte Mängel am Gebäude, die zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs nicht erkannt worden sind. Laut BFH kommt es bei der Abgrenzung des sofort abzugsfähigen Erhaltungsaufwands von den Herstellungskosten nicht auf die subjektiven Vorstellungen des Erwerbers vom Zustand des Gebäudes an. Dementsprechend fällt die Beseitigung von verdeckten Mängeln unter den Begriff der anschaffungsnahen Herstellungskosten. Hierbei kommt es auch nicht darauf an, dass die verdeckten Mängel nicht zu einer Minderung des Kaufpreises geführt haben. Zwar hat der BFH in früheren Urteilen die Aufwendungen für die Beseitigung der verdeckten Mängel nicht als anschaffungsnahen Herstellungskosten qualifiziert, diese Rechtsprechung jedoch in neueren Urteilen geändert (vgl. BFH, [Urt. v. 22.01.2003 - X R 20/01, BFH/NV 2003, 763](#)).



Anschaffungsnahe Herstellungskosten liegen auch dann vor, wenn Aufwendungen zur Beseitigung bei Anschaffung des Gebäudes angelegten, aber erst nach dem Erwerb auftretenden altersüblichen Mängeln und Defekten getätigt werden. Auch hier kommt es nicht auf die subjektive Vorstellung einer Mängelfreiheit des Gebäudes zum Zeitpunkt des Erwerbs an oder darauf, dass der Steuerpflichtige davon ausgegangen ist, der Defekt werde nicht innerhalb von drei Jahren nach dessen Anschaffung auftreten.

Schönheitsreparaturen im Zusammenhang mit der Mängelbeseitigung

Der BFH sah auch im Ergebnis keinen Grund, anteilig Aufwendungen der Renovierung nicht als sofort abziehbar anzuerkennen, weil diese isoliert betrachtet Schönheitsreparaturen darstellen könnten. Gemeint waren hier Folgearbeiten aus der Schadensbeseitigung wie Tapezierarbeiten oder das Streichen von Decken und Türen. Der Gesamtbetrag dieser anteiligen Aufwendungen lag im Fall unter 15 % der Anschaffungskosten. Grundsätzlich sind laut BFH jedoch auch Schönheitsreparaturen als anschaffungsnahe Herstellungskosten zu behandeln, wenn die weiteren Voraussetzungen nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG vorliegen.

Auch hier gilt: Dieser Artikel kann eine Beratung durch Ihren Steuerberater nicht ersetzen. Kontaktieren Sie diesen deswegen und holen Sie sich einen auf Ihren Einzelfall zugeschnittenen Rat ein.

Stand: März 2018 / mg