

Pressespiegel

Vermögen & Steuern 7-8/2002

NEUE BFH-RECHTSPRECHUNG ZUM „ANSCHAFFUNGSNAHEN AUFWAND“

Dr. Matthias G. Söffing

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit zwei Grundsatzentscheidungen vom 12. September 2001 IX R 39/97 und IX R 52/00 seine Rechtsprechung zum so genannten anschaffungsnahen Aufwand bei Immobilien geändert. Bei der Anschaffung können potenzielle Vermieter damit im Einzelfall deutlich höhere Einstiegs-Aufwendungen als bisher steuerlich geltend machen.

Aufwendungen für die Instandsetzung und Modernisierung eines Wohngebäudes sind dann nicht sofort als Werbungskosten (§ 9 des Einkommensteuergesetzes - EStG) bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) abziehbar, wenn es sich um Anschaffungs- oder Herstellungskosten handelt; in diesem Fall sind sie nur im Rahmen der Absetzungen für Abnutzung zu berücksichtigen. Die ältere Rechtsprechung und ihr folgend die Finanzverwaltung (vergleiche Abschnitt 157 Abs. 4 der Einkommensteuer-Richtlinien) hatten solche Aufwendungen, wenn sie im zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb eines Gebäudes (in der Regel innerhalb von drei Jahren) angefallen und im Verhältnis zum Kaufpreis hoch waren, grundsätzlich als Herstellungskosten beurteilt, auch wenn es sich um typische Erhaltungsaufwendungen (zum Beispiel für Reparaturen) handelte. Diese Rechtsprechung hat der BFH nun aufgegeben. Welche Aufwendungen zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten zählen, bestimmt sich allein nach § 255 des Handelsgesetzbuches (HGB):

Erstens: Aufwendungen für die Instandsetzung und Modernisierung eines Wohngebäudes im Anschluss an den Erwerb sind Anschaffungskosten, wenn sie geleistet werden, um das Gebäude „in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen“ (§ 255 Abs. 1 Satz 1 HGB), das heißt, um es bestimmungsgemäß nutzen zu können. Die konkrete Art und Weise, in der das Grundstück zur Erzielung von Einnahmen im Rahmen einer Einkunftsart genutzt werden soll, bestimmt der Erwerber.

Will er ein leer stehend erworbenes Gebäude zu Wohnzwecken nutzen, dann gehört zur Zweckbestimmung auch die Entscheidung, welchem Standard das Gebäude entsprechen soll (sehr einfach, mittel oder sehr anspruchsvoll). Baumaßnahmen, die das Gebäude auf einen höheren Standard bringen, machen es betriebsbereit; ihre Kosten sind Anschaffungskosten. Für den Standard eines

Pressespiegel

Wohngebäudes ist in diesem Zusammenhang vor allem die Ausstattung und Qualität der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen und der Fenster ausschlaggebend.

Abgesehen davon sind Kosten für Baumaßnahmen nach dem Erwerb und vor der erstmaligen Nutzung eines Gebäudes Anschaffungskosten, wenn funktionsuntüchtige Teile wieder hergestellt werden, die für seine Nutzung unerlässlich sind, zum Beispiel bei einer defekten Heizung, bei die Bewohnbarkeit ausschließenden Wasser- oder Brandschäden.

Zweitens: Wird ein Gebäude im Zeitpunkt des Erwerbs bereits genutzt, zum Beispiel durch Vermietung, und setzt der Erwerber die Vermietung fort, so ist das Gebäude insoweit bereits betriebsbereit. Aufwendungen nach dem Erwerb sind dann entweder sofort abziehbare Werbungskosten oder Herstellungskosten. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die für sich allein noch als Erhaltungsmaßnahmen zu beurteilen wären, können in ihrer Gesamtheit zu einer „wesentlichen Verbesserung“ (§ 255 Abs. 2 Satz 1 HGB) und damit zu Herstellungskosten führen.

Dies ist der Fall, wenn durch die Modernisierung vor allem der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen und der Fenster ein Wohngebäude von einem sehr einfachen auf einen mittleren odervon einem mittleren auf einen sehr anspruchsvollen Standard gehoben wird.

Fazit: Die neue Rechtsprechung könnte dazu führen, vor allem auch ältere Immobilien zu attraktiven Steuersparmodellen umzufunktionieren. Dies wird im Einzelfall jedoch zu prüfen sein. Durch die erhöhte Abzugsfähigkeit ergibt sich eine völlig neue Chance der sofortigen Aufwandsberücksichtigung bereits im Jahr der Investition.