

NEWSLETTER

Immobilien- und Mietrecht

Oktober 2022

Thema dieser Ausgabe

Sofortabzug von Sanierungsaufwendungen nach Entnahme einer Wohnung (BFH, Urt. v. 3.5.2022 – Az. IX R 7/21)

Die Überführung eines Wirtschaftsguts vom Betriebsvermögen in das Privatvermögen ist keine Anschaffung i.S. des § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG.

Hintergrund

Die der Einkommensteuer unterliegenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten. Werbungskosten sind dabei alle Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 EStG). Zu den Werbungskosten zählen daher auch Kosten für die Instandhaltung, Renovierung und Sanierung von vermieteten Gebäuden.

Bei den Gebäudeaufwendungen ist aber danach zu differenzieren, ob diese im Jahr des Abflusses sofort vollumfänglich steuermindernd geltend gemacht werden können (= sofortabzugsfähiger Erhaltungsaufwand) oder ob sie sich lediglich über die Abschreibung für Abnutzung (AfA) verteilt über die Nutzungsdauer des Gebäudes auswirken (= Anschaffungs- und Herstellungskosten).

Nur über die Abschreibung können auch die sogenannte anschaffungsnahen Herstellungskosten berücksichtigt werden. Diese sind nach der Definition zwar Erhaltungsaufwand. Wegen der gesetzlichen Sondervor-

schrift in § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG werden diese Aufwendungen aber wie Herstellungskosten behandelt, wenn sie innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden und eine bestimmte Höhe erreichen.

Der Bundesfinanzhof hatte nun mit Urteil vom 3.5.2022 (Az. IX R 7/21) zu entscheiden, ob anschaffungsnahe Herstellungskosten auch dann vorliegen können, wenn die Aufwendungen innerhalb von drei Jahren nach der Überführung eines Gebäude aus dem Betriebsvermögen in das Privatvermögen entstehen.

Maßgeblicher Gesetzestext

Die für die Entscheidung des BFH maßgeblichen gesetzlichen Regelung ist § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG. Diese lautet wie folgt:

§ 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG

„Für die Bewertung der einzelnen Wirtschaftsgüter, die nach § 4 Absatz 1 oder nach § 5 als Betriebsvermögen anzusetzen sind, gilt das Folgende:

1a. Zu den Herstellungskosten eines Gebäudes gehören auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt

werden, wenn die Aufwendungen ohne die Umsatzsteuer 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (anschaffungsnahe Herstellungskosten).“

Urteil des Bundesgerichtshofs

Sein Urteil vom 3.5.2022 fasst der Bundesfinanzhof in der Pressemitteilung Nr. 46/22 vom 20.10.2022 wie folgt zusammen:

„Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit Urteil vom 03.05.2022 – IX R 7/21 entschieden, dass die Überführung eines Wirtschaftsguts vom Betriebsvermögen in das Privatvermögen keine Anschaffung i.S. des § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG darstellt.

Im Streitfall hatte der Kläger, der Inhaber einer Hofstelle war, im Jahr 2011 eine zu seinem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehörende Wohnung entnommen. Die Wohnung, die in allen Streitjahren vermietet war, sanierte und modernisierte er im Anschluss. Das Finanzamt meinte, der Kläger könne die hierfür entstandenen Aufwendungen nicht sofort als Erhaltungsaufwand abziehen. Vielmehr lägen anschaffungsnahe Herstellungskosten (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG) vor, die bei der Ermittlung der Vermietungseinkünfte lediglich im Wege der Absetzungen für Abnutzung (AfA) über die Nutzungsdauer des Objektes verteilt steuerlich geltend gemacht werden könnten. Die hiergegen gerichtete Klage vor dem Finanzgericht (FG) blieb erfolglos.

Der BFH wies die Revision zwar zurück, soweit sie die Jahre 2011 und 2012 betraf, weil der Kläger infolge der Steuerfestsetzung auf 0 € nicht beschwert sei. In Bezug auf die Jahre 2010 und 2013 sah er die Revision hingegen als begründet an. Das FG habe die Aufwendungen für die Baumaßnahmen zu Unrecht als anschaffungsnahe Herstellungskosten beurteilt, denn eine Entnahme der Wohnung aus dem Betriebsvermögen sei keine Anschaffung i.S. des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG. Es fehle sowohl an der für eine

entsprechende Anschaffung notwendigen Gegenleistung als auch an einem Rechtsträgerwechsel, sofern das Wirtschaftsgut in das Privatvermögen desselben Steuerpflichtigen überführt werde. § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG stelle die Überführung eines Wirtschaftsguts in das Privatvermögen des Steuerpflichtigen im Wege der Entnahme nicht durch Fiktion einer Anschaffung gleich.

Da noch zu klären ist, ob die Aufwendungen für die Baumaßnahmen in den Jahren 2010 und 2013 möglicherweise Herstellungskosten i.S. des § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB darstellen, die ebenfalls lediglich im Wege der AfA zu berücksichtigen wären, hat der BFH die Sache an das FG zurückverwiesen.“

Vorinstanz

Vorinstanz war das Finanzgericht Köln, dessen Urteil vom 25.2.2021 (Az. 11 K 2686/18) mit Revision angegriffen worden war.

Fazit

Die Entscheidung des BFH kann als Grundsatzurteil bezeichnet werden. Der BFH hatte sich nämlich mit der Frage zu beschäftigen, was als „Anschaffung“ zu verstehen ist. Eine Anschaffung erfordert eine Gegenleistung sowie einen Rechtsträgerwechsel.

Im Zusammenhang mit der Beurteilung eines anschaffungsnahe Herstellungsaufwands im Urteilsfall war dieses Verständnis für den Steuerpflichtigen günstig, da eine Anschaffung verneint wurde und somit ein Sofortabzug der Aufwendungen zulässig war.

29.10.2022

Dr. Johannes Stehr
Rechtsanwalt Steuerberater
Fachanwalt für Steuerrecht

Ansprechpartner

Für alle Fragestellungen stehen Ihnen gerne zur Verfügung



PETER STEHR sen.
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

kanzlei@stehr-stadler.de



MICHAEL STADLER sen.
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

michael.stadler@stehr-stadler.de



PETER STEHR jun.
Steuerberater

peter.stehr.jun@stehr-stadler.de



ANNELIESE LINDNER
Steuerberater

anneliese.lindner@stehr-stadler.de



PAUL PICHLER
Steuerberater

paul.pichler@stehr-stadler.de



Dr. JOHANNES STEHR
Rechtsanwalt
Steuerberater
Fachanwalt f. Steuerrecht

johannes.stehr@stehr-stadler.de



PATRICK STADLER
Steuerberater

patrick.stadler@stehr-stadler.de



MICHAEL STADLER jun.
Steuerberater

michael.stadler.jun@stehr-stadler.de

STEHR STADLER LINDNER PICHLER
Vereidigte Buchprüfer Steuerberater
Rechtsanwalt Partnerschaft mbB

Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB
Michael Stadler sen., Bw., vBP, StB
Peter Stehr jun., Dipl.-Bw. (FH), StB
Anneliese Lindner, StB
Paul Pichler, StB
Dr. Johannes Stehr, RA, StB, FAStR
Patrick Stadler, StB
Michael Stadler jun., M.A., LL.M., StB

Badstraße 26, 83646 Bad Tölz
Tel.: 08041 7678-0, Fax: 7678-22
E-Mail: kanzlei@stehr-stadler.de
Homepage: www.stehr-stadler.de

Sitz der Gesellschaft: Bad Tölz
AG München, PR 498
USt-Id.Nr.: DE233818164

Landwirtschaftliche Buchstelle
Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB

Kooperationen
Rechtsanwalt Rudolf Röck
Badstraße 26, 83646 Bad Tölz



Die Beiträge dieses Newsletters stellen eine Auswahl an allgemeinen Informationen über aktuelle Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung dar. Sie wurde nach besten Wissen erstellt. Sie erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und können die persönliche Beratung in keinem Fall ersetzen. Diese Mandanteninformation stellt keine Auskunft, Beratung oder sonstige Dienstleistung unserer Berufsträger dar. Für Inhalt, Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit kann daher keinerlei Haftung – auch seitens der Verantwortlichen – übernommen werden.