

NEWSLETTER

Immobilien- und Mietrecht

Mai 2026

Steuerberatung / Jahresabschluss und betriebliche Steuern



Thema dieser Ausgabe

Keine Aktivierung von Ansprüchen aus einer Rückbauverpflichtung (BFH, Urt. v. 27.1.2026 – Az. IX R 33/22)

Eine Forderung des Vermieters aus einer für den Mieter bestehenden Rückbauverpflichtung ist nicht bereits zu

einem Zeitpunkt zu aktivieren, in dem das Entstehen des Anspruchs noch ungewiss ist.

Hintergrund

Der Kaufmann hat zu Beginn seines Handelsgewerbes und für den Schluss eines jeden Geschäftsjahrs einen das Verhältnis seines Vermögens und seiner Schulden darstellenden Abschluss (Eröffnungsbilanz, Bilanz) aufzustellen. In der Bilanz sind das Anlage- und das Umlaufvermögen, das Eigenkapital, die Schulden sowie die Rechnungsabgrenzungsposten gesondert auszuweisen und hinreichend aufzugliedern.

Das Steuerrecht bedient sich dieser Steuerbilanz, um hieraus den bei Bilanzierungspflichtigen Steuerpflichtigen den bei der Einkommensteuer oder der Körperschaftsteuer steuerpflichtigen Gewinn zu ermitteln. Nach § 8 Abs. 1 KStG i.V.m. § 5 Abs. 1 Satz 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes ist im Rahmen des Betriebsvermögensvergleichs das Betriebsvermögen anzusetzen, das nach den handelsrechtlichen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung (GoB) auszuweisen ist.

Nach den GoB sind Forderungen (nur) dann zu berücksichtigen, wenn sie am Abschlussstichtag realisiert sind (sog. Realisationsprinzip nach § 252 Abs. 1 Nr. 4 Halbsatz 2 HGB). Ein Gewinn wird regelmäßig realisiert, wenn der Leistungsverpflichtete die von ihm geschuldeten Erfüllungshandlungen "wirtschaftlich erfüllt" hat und ihm die Forderung auf die Gegenleistung --von den mit jeder Forderung verbundenen Risiken abgesehen-- so gut wie sicher ist. Die Forderung muss entweder rechtlich bereits entstanden sein oder die für die Entstehung wesentlichen wirtschaftlichen Ursachen sind im abgelaufenen Geschäftsjahr gesetzt worden und der Kaufmann kann mit der künftigen Entstehung der Forderung fest rechnen.

Der Bundesfinanzhof hatte nun mit Urteil vom 27.1.2026 (Az. IX R 33/22) zu entscheiden, ob der Vermieter während der Laufzeit des Mietvertrags mietvertragliche Ansprüchen gegenüber dem Mieter aus einer Rückbauverpflichtung zum Vertragsende gewinnrealisierend aktivieren muss.

Maßgeblicher Gesetzestext

Die für die Entscheidung des BFH maßgebliche gesetzliche Regelung ist § 252 Abs. 1 Nr. 4 Halbs. 2 HGB. Diese lautet wie folgt:

„Bei der Bewertung der im Jahresabschluß ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden gilt insbesondere folgendes:

4. Es ist vorsichtig zu bewerten, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlußstichtag entstanden sind, zu berücksichtigen, selbst wenn diese erst zwischen dem Abschlußstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekanntgeworden sind; Gewinne sind nur zu berücksichtigen, wenn sie am Abschlußstichtag realisiert sind.“

Urteil des Bundesfinanzhofs

Sein Urteil vom 27.1.2026 fasst der Bundesfinanzhof in der Pressemitteilung Nr. 22/26 vom 9.4.2026 wie folgt zusammen:

„Der IX. Senat des Bundesfinanzhofs (BFH) hat mit Urteil vom 27.01.2026 - IX R 33/22 entschieden, dass eine Forderung des Vermieters aus einer für den Mieter bestehenden Rückbauverpflichtung nicht zu aktivieren ist, solange das Entstehen des Anspruchs noch ungewiss ist.

Die Klägerin hatte der Y-GmbH Grundstücke vermietet, auf denen sich im Eigentum der Mieterin befindliche Infrastruktur befanden. Aus dem Rahmenmietvertrag ergab sich unter bestimmten Umständen die Verpflichtung der Y-GmbH, diese Infrastruktur bei Vertragsende rückzubauen oder einen bestimmten Betrag für die Rückbaukosten an die Klägerin zu erstatten. Es stand der Y-GmbH als Eigentümerin der Infrastruktur jedoch frei, zu einem von ihr gewählten Zeitpunkt vor Vertragsende diese auf eigene Kosten rückzubauen. Für die Rückbauverpflichtungen hatte die Y-GmbH in ihren Bilanzen Rückstellungen gebildet. Das Finanzamt (FA) war der Ansicht, die Klägerin habe in Höhe der bei der Y-GmbH passivierten Beträge Forderungen gewinnerhöhend zu aktivieren.

Das Finanzgericht (FG) hatte der Klage stattgegeben. Die Ansprüche der Klägerin seien nicht bereits in den Streitjahren zu aktivieren, weil die Entstehung der Ansprüche an den Bilanzstichtagen keineswegs gewiss gewesen sei. Es fehle an einer quasisicheren, hinreichend konkretisierten und damit realisierten Forderung. Das FA legte Revision ein.

Der BFH bestätigte das Urteil des FG. Da die vertraglichen Rückbauregelungen lediglich bei Vorhandensein von Infrastruktur im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung überhaupt anwendbar sind, war die Entstehung der Forderungen zum Bilanzstichtag keineswegs sicher. Eine Aktivierung scheidet deshalb aus.“

Vorinstanz

Vorinstanz war das Finanzgericht Köln, dessen Urteil vom 15.9.2022 (Az. 10 K 1809/18) vom beklagten Finanzamt mit Revision angegriffen worden war.

Fazit

Die Entscheidung des BFH überrascht nicht. Aufschiebend bedingte Ansprüche dürfen nicht aktiviert werden. Die mietvertragliche Rückbauverpflichtung des Mieters bei Vertragsende ist regelmäßig während der Laufzeit des Mietvertrags nicht gewiss.

Daher teilt der BFH der wohl vom Finanzamt vertretenen Ansicht eine Absage, dass beim Vermieter eine Aktivierung zu erfolgen habe, da auf Seiten des Mieters für die (ungewisse) Verbindlichkeit aus der Rückbauverpflichtung eine Rückstellung gebildet werden konnte. Es gibt kein Korrespondenzprinzip.

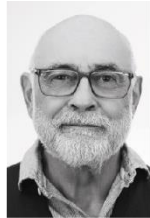
Zu beachten ist, dass die Aktivierung eines Anspruchs auf Rückbau durchaus beim Mieter in Betracht kommen kann. Dazu müsste der Mieter jedoch in einen Erfüllungsrückstand geraten.

30.5.2026

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
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 für Steuerrecht

johannes.stehr@stehr-stadler.de



PATRICK STADLER
Steuerberater

patrick.stadler@stehr-stadler.de



MICHAEL STADLER jun.
Steuerberater

michael.stadler.jun@stehr-stadler.de



SEBASTIAN WARTNER
Steuerberater

sebastian.wartner@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, FAFStR
Patrick Stadler, StB
Michael Stadler jun., M.A., LL.M., StB
Sebastian Wartner, 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

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 bestem 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.