

09.09.2010

Aufwendungen sind nicht als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sofort abziehbar, wenn Herstellungskosten vorliegen

Ein besonderes Streitthema bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ist die Abgrenzung von sofort als Werbungskosten abziehbaren Erhaltungsaufwendungen gegenüber zu aktivierenden und nur über die Abschreibung abzuziehenden Herstellungskosten.

Aufwendungen für die Erneuerung von bereits vorhandenen Gebäudeteilen, Einrichtungen oder Anlagen sind regelmäßig sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand.

Herstellungskosten liegen vor, wenn Aufwendungen für die über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung eines Gebäudes entstehen. Eine über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung liegt dann vor, wenn die Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung eines Gebäudes in ihrer Gesamtheit über eine zeitgemäße, substanzerhaltende Erneuerung hinausgehen, den Gebrauchswert des Gebäudes wesentlich erhöhen und damit für die Zukunft eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit geschaffen wird. Betrifft eine Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme mindestens drei der vier zentralen Ausstattungsmerkmale (Heizung-, Elektro-, Sanitärinstallation und Fenster) und erfolgt dadurch eine Hebung des Gebäudestandards (z. B. von sehr einfach auf mittel, von mittel auf sehr anspruchsvoll), liegen ebenfalls Herstellungskosten vor.

Das Finanzgericht Rheinland-Pfalz hat durch Urteil vom 13.10.2009 (3 K 1733/06; Revision eingelegt, Az. BFH: IX R 14/10) entschieden, dass Herstellungskosten vorliegen, wenn wesentliche Teile eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils abgerissen und durch neue ersetzt werden.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

www.ebnerstolz.de
info@ebnerstolz.de