

106

ESt

Nach Auszug des Mieters entdeckte Substanzschäden als anschaffungsnahe Herstellungskosten?

EStG §§ 6, 9, 21

Fraglich ist, ob Aufwendungen zur Beseitigung von Schäden, die erst nach Erwerb einer vermieteten Eigentumswohnung und dem Tod des Mieters entdeckt werden, als sofort abzugsfähige Werbungskosten zu berücksichtigen sind, oder ob es sich insoweit um anschaffungsnahe Herstellungskosten handelt.

Sachverhalt

F erwarb eine vermietete Eigentumswohnung, die sich im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten (01.04.2021) in einem betriebsbereiten und mangelfreien Zustand befand. Die Anschaffungskosten für das Gebäude betragen 120.000 Euro. Ein für das Objekt bestehendes Mietverhältnis ging nach § 566 BGB auf F über. Es entstanden 2021 im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nur geringe Erhaltungsaufwendungen für die vermietete Eigentumswohnung.

Im Jahr 2022 verstarb die Mieterin überraschend. Im Zuge der Rückgabe der Mietsache durch die Erben stellte F fest, dass vor einer Weitervermietung der Wohnung die Beseitigung unvermuteter Schäden wegen Schimmelbefalls an Wänden, zerstörter Bodenfliesen usw. erforderlich war.

Zur Beseitigung dieser Schäden entstanden Aufwendungen i. H. von 23.800 Euro, die anteilig auf die Erneuerung des Badezimmers (19.000 Euro), die Erneuerung von Schäden an der Elektroinstallation (2.000 Euro), den Einbau eines Fensters (1.500 Euro) sowie auf verschiedene Kleinmaterialien (1.300 Euro) entfielen.

Frage

Handelt es sich bei den Kosten für die Schadensbeseitigung um anschaffungsnahe Herstellungskosten oder können die Kosten sofort als Werbungskosten abgezogen werden?

Antwort

Es handelt sich um anschaffungsnahe Herstellungskosten, die nur im Wege der AfA abgezogen werden können.

Begründung

*Anschaffungsnahe
Herstellungskosten*

...

Zu den Herstellungskosten eines Gebäudes gehören nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 i. V. m. § 9 Abs. 5 Satz 2 EStG 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 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (anschaffungsnahe Herstellungskosten).

Diese Aufwendungen erhöhen die AfA-Bemessungsgrundlage (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7 EStG), sie sind nicht als Werbungskosten sofort abziehbar.

*... nicht bei nach
Anschaffung
eingetretenen
Schäden ...*

Für (unvermutete) Instandsetzungsmaßnahmen zur Beseitigung eines Substanzschadens, der nachweislich erst **nach Anschaffung des Gebäudes** durch das schuldhaftes Handeln eines Dritten verursacht worden ist, hat der BFH¹ entschieden, dass diese Kosten **nicht** in die 15 %-Grenze einzubeziehen sind. Es handelte sich hierbei um mutwillig vom Mieter herbeigeführte Substanzschäden.

*... aber bei ver-
deckten Mängeln*

Eine andere Beurteilung gilt nach Auffassung des BFH² für den hier vorliegenden Sachverhalt, der den Regelfall des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG betrifft. Danach führen unvermutete Aufwendungen für Renovierungsmaßnahmen, die lediglich dazu dienen, Schäden zu beseitigen, welche aufgrund des langjährigen vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache durch den Nutzungsberechtigten entstanden sind, unter den weiteren Merkmalen des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG zu anschaffungsnahe Herstellungskosten. Diese umfassen auch die Kosten für die Behebung von „**verdeckten**“, d. h. dem Käufer im Zuge der Anschaffung verborgen gebliebenen, jedoch zu diesem Zeitpunkt bereits vorhandenen, Mängeln.

Alle verdeckten, aber bei Erwerb **bereits vorhandenen**, Mängel und Defekte werden sozusagen miterworben und führen, selbst wenn sie für den Erwerber nicht erkennbar waren, im Fall ihrer Beseitigung innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb zu **nachträglichen Herstellungskosten**. Es kommt also auf die Schadensursache an. Ist das den Schaden auslösende Ereignis erst nach dem Erwerb

1 BFH vom 09.05.2017 IX R 6/16 (BStBl 2018 II S. 9).

2 BFH vom 13.03.2018 IX R 41/17 (BStBl 2018 II S. 533).

eingetreten, kann eine Ausnahme in Betracht kommen. Waren die Mängel dagegen beim Erwerb schon vorhanden, wenn auch möglicherweise nicht erkennbar, fallen die Aufwendungen für ihre Beseitigung in die 15 %-Grenze.

Die Kosten für die Behebung von „**verdeckten**“, d. h. dem Stpfl. im Zuge der Anschaffung verborgen gebliebenen, jedoch zu diesem Zeitpunkt bereits vorhandenen, Mängeln führen zu anschaffungsnahe Herstellungskosten.

Verfasser: Werner Ruscheinsky, Steueroberamtsrat a. D., Kemmenau