

## **Mandanteninformation 1/2017**

### **1. Anschaffungsnahe Herstellungskosten/Schönheitsreparaturen**

Grundsätzlich sind Reparaturen und Instandsetzungen an **vermieteten Gebäuden** Werbungskosten und mindern entsprechend die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Eine einschränkende Regelung gilt jedoch für die **ersten drei Jahre** nach **Anschaffung des Gebäudes**.

Reparaturen und Instandsetzungen, die in den ersten drei Jahren nach Anschaffung des Gebäudes anfallen, sind nur dann als **Werbungskosten** zu behandeln, wenn diese **Aufwendungen ohne Umsatzsteuer 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes – ohne Grund und Boden - nicht übersteigen**. Überschreiten die Aufwendungen für Instandsetzung- und Modernisierungsmaßnahmen in den ersten drei Jahren die 15 % der Gebäudeanschaffungskosten, sind sämtliche Aufwendungen keine Werbungskosten mehr, sondern werden den Anschaffungs- oder Herstellungskosten zugeordnet und mit 2 % pro Jahr abgeschrieben.

Eine weitere Ausnahme ist im § 6 Abs. 1 Nr. 1 a Satz 2 EStG definiert. Demnach gehören Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen, nicht in den Problembereich der anschaffungsnahe Aufwendungen. Die herrschende Literaturmeinung hatte bisher angenommen, dass mit Schönheitsreparaturen wie Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper, der Innen- und Außentüren sowie der Fenster gemeint sein könnten.

In der neuesten Entscheidung des Bundesfinanzhofes vom 14.6.2016 IX R 25/14 wird dieser Sichtweise eine Absage erteilt. Der BFH führt aus, dass diese **Schönheitsreparaturen auch bauliche Maßnahmen** sind, durch die Mängel oder Schäden an vorhandenen Einrichtungen eines bestehenden Gebäudes beseitigt werden **und damit nicht für die Frage der 15 %igen anschaffungsnahe Aufwendungen außer Betracht gelassen werden dürfen**.

Konkret also eine Klarstellung durch das oberste Finanzgericht, die die steuerlichen Absetzungsmöglichkeiten weiter verschlechtert.

In eigener Sache:

**Unsere EDV-Software wird (schon wieder) grundlegend erneuert. Deshalb ist ein E-Mail-Verkehr in der Zeit vom 3.3. bis 5.3.2017 nicht möglich, gesendete E-Mails sind nicht rekonstruierbar.**

Ihre  
Friedhelm und Cornelius Gehrman  
und Team