

Nicht jede Mängelbeseitigung fällt unter die 15%-Grenze

Moers, im November 2017

Der Streitfall

Eine gerade erst angeschaffte Eigentumswohnung befand sich zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten in einem mangelfreien Zustand. Der Verkäufer selbst hatte vor der Veräußerung noch weitgehende Renovierungs-, Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf seine Kosten durchgeführt, sein Ziel war es, die Eigentumswohnung zu einem möglichst hohen Kaufpreis „an den Mann zu bringen“.

Erst nach der Anschaffung begannen die Probleme auf Seiten den neuen Eigentümer und Vermieter. Die Mieterin verweigerte daraufhin die Zahlung fälliger Nebenkosten, woraufhin die neue Eigentümerin das Mietverhältnis kündigte.

Anschließend stellte sie erhebliche von der Mieterin verursachte Schäden, wie eingeschlagene Scheiben an Türen, Schimmel an Wänden und zerstörte Bodenfliesen, fest. Ein nicht gemeldeter Rohrbruch im Badezimmer verursachte zudem hohe Folgeschäden. Aufwendungen von rund 20.000 € waren für die Instandsetzung erforderlich. Diese überstiegen die 15%-Grenze deutlich.

Praxishinweis und Entscheidung des BFH

Wer ein Gebäude anschafft, kann innerhalb der ersten drei Jahre nach Anschaffung größere Aufwendungen zur Beseitigung von Mängeln nur dann sofort als Werbungskosten absetzen, wenn diese nicht über 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes liegen (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG). Höhere Instandhaltungskosten führen zu anschaffungsnahen Herstellungskosten, die sich nur noch über die Abschreibung des Gebäudes in Höhe von grds. 2 % steuermindernd auswirken, ein Abzug als „sofort“ abzugsfähige Werbungskosten (etwa bei der Vermietung) scheidet damit aus.

Von diesem Grundsatz gibt es allerdings Ausnahmen:

Aufwendungen zur Beseitigung eines Substanzschadens, der erst nach Anschaffung einer vermieteten Immobilie durch schuldhaftes Handeln des Mieters verursacht wurden, können als Werbungskosten sofort abziehbar sein. Das hat der Bundesfinanzhof (BFH v. 9.5.2017 - IX R 6/16) entschieden.

Der Bundesfinanzhof bestätigte die Auffassung der neuen Eigentümerin, dass es sich dabei um sofort abziehbaren Erhaltungsaufwand handelt, denn die Schäden waren im Zeitpunkt der Anschaffung nicht vorhanden. Es waren insbesondere auch keine nach dem Erwerb auftretenden altersüblichen Mängel und Defekte, die als „versteckte Mängel“ anschaffungsnahe Herstellungskosten sind.

Beim Kauf einer Wohnung sollten Sie darauf achten, dass deren (möglichst mängelfreier) Zustand dokumentiert wird.

Platz für Ihre Anmerkungen/Notizen