

Mieterabfindungen sind keine anschaffungsnahen Herstellungskosten

Es handelt sich um sofort abzugsfähige Werbungskosten

Das Finanzamt hatte die Mieterabfindung als Herstellungskosten behandelt und über die Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Mandanten hatten den sofortigen Abzug als Werbungskosten beantragt“, erläutert Steuerberater Roland Franz, Geschäftsführender Gesellschafter der Steuerberatungskanzlei Roland Franz & Partner in Essen und Velbert, das Problem.

Die Begründung des Finanzamtes: Grundsätzlich gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes 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 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (anschaffungsnah Herstellungskosten).

Der Streitfall zwischen Mandant und Finanzamt landete vor dem Bundesfinanzhof.

In dem vom Bundesfinanzhof entschiedenen Fall hatte eine GbR eine denkmalgeschützte Immobilie mit vier Wohnungen gekauft und in den folgenden zwei Jahren renoviert. Um die Mieter wegen der geplanten Renovierungsarbeiten zum vorzeitigen Auszug zu bewegen, zahlte die GbR den Mietern Abfindungen. Sie beantragte den sofortigen Werbungskostenabzug.

Steuerberater Roland Franz erklärt: “Das Finanzamt behandelte die Abfindungen hingegen als anschaffungsnah Herstellungskosten, weil unter Einbeziehung der weiteren Renovierungskosten die im Gesetz genannte Grenze von 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes überschritten wurde“.

Die Entscheidung des Bundesfinanzhofs lautete:

Abfindungen, die ein Wohnungskäufer den bisherigen Mietern zahlt, damit sie die Wohnungen vorzeitig räumen, um geplante Renovierungsmaßnahmen schneller durchführen zu können, sind keine anschaffungsnahen Herstellungskosten. Es handelt sich um sofort abzugsfähige Werbungskosten.

Quelle: BFH (Urteil v. 20.09.2022, IX R 29/21)



Roland Franz

Über Roland Franz & Partner:

Die Kanzlei Roland Franz & Partner in Essen und Velbert ist seit mehr als 40 Jahren die erste Adresse für kompetente Steuerberatung und mehr. Die rund 30 Mitarbeiter der beiden Niederlassungen bieten individuelle, auf die jeweilige Situation angepasste Lösungen. Um für jeden Mandanten möglichst viele Synergieeffekte ausschöpfen zu können, arbeiten in der Kanzlei mehrere Spezialisten zusammen.

So profitieren die Mandanten von der Qualifikation und Erfahrung vieler Experten. Denn bei vielschichtigen Problemen kann keine Teillösung, sondern nur eine ganzheitliche Beratung zum Erfolg führen.