

Veröffentlichung der Rechtsanwaltssozietät Nürnberger Schlünder

Große Hamburger Str. 17  
D-10115 Berlin

Tel.: +49 (0)30 20 30 17 90  
Fax: +49 (0)30 20 30 17 99

info@nuernberger-schluender.de

www.nuernberger-schluender.de

## **Änderung der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zu dem so genannten anschaffungsnahen Aufwand**

**(am 12. Juni 2002 veröffentlichte Grundsatzurteile des Bundesfinanzhofs vom  
12. September 2001, Aktenzeichen: IX R 39/97 und IX R 52/00)**

Wer ein Wohngebäude instand setzt oder modernisiert, kann die dadurch entstehenden Kosten dann nicht sofort als Werbungskosten von seinen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehen, wenn es sich bei den Kosten um Anschaffungs- oder Herstellungskosten handelt. Denn dann können diese Kosten nur im Rahmen der Absetzung für Abnutzung (AfA), also in der Regel nicht sofort, sondern nur über einen längeren Zeitraum berücksichtigt werden. Bisher hat der Bundesfinanzhof und mit ihm die Verwaltung solche Aufwendungen grundsätzlich als Herstellungskosten eingestuft, wenn sie im zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb eines Gebäudes, in der Regel innerhalb von drei Jahren, angefallen und im Verhältnis zum Kaufpreis hoch waren, und zwar auch dann, wenn es sich um typische Erhaltungsaufwendungen, z. B. für Reparaturen handelte. Diese Rechtsprechung hat der Bundesfinanzhof nun aufgegeben, weil sie mit § 255 Handelsgesetzbuch (HGB) nicht vereinbar war. Denn diese Vorschrift regelt im einzelnen, welche Aufwendungen zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten zählen und welche nicht.

Nach § 255 Abs. 1 HGB sind Anschaffungskosten die Kosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Vermögensgegenstandes aufgewendet werden, um ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen. Dazu gehören Aufwendungen, die

dazu dienen, ein nicht mehr vermietetes Wohngebäude bewohnbar zu machen, also etwa die Kosten, um die defekte Heizung zu erneuern. Anschaffungskosten liegen aber nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs auch dann vor, wenn dadurch ein nicht vermietetes, aber bewohnbares Wohngebäude in einen höheren Standard versetzt wird.

Aufwendungen zur Instandhaltung oder Modernisierung sind gemäß § 255 Abs. 2 HGB Herstellungskosten und nicht sofort abziehbare Werbungskosten, wenn das Wohngebäude entweder erweitert oder aber wenn es über seinen ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert wird. Auch wenn sich einzelne Maßnahmen noch als Instandsetzungsmaßnahmen darstellen, so sind sie nach Auffassung des Bundesfinanzhofs in ihrer Gesamtheit dann Anschaffungskosten, wenn sie den Gebrauchswert eines Wohngebäudes erhöhen. Das ist dann der Fall, wenn vor allem die Heizungs-, Sanitär-, und Elektroinstallationen und die Fenster modernisiert werden oder wenn das Wohngebäude von einem sehr einfachen auf einen mittleren oder von einem mittleren auf einen sehr anspruchsvollen Standard gehoben wird. Das gilt auch dann, wenn die Sanierung als Gesamtmaßnahme geplant ist, aber als Sanierung auf Raten über mehrere Jahre verteilt wird.

Die Urteile in voller Länge finden Sie im Internet unter:

<http://www.bundesfinanzhof.de/www/entscheidungen/2002.6.12/9R3997.html>

<http://www.bundesfinanzhof.de/www/entscheidungen/2002.6.12/9R5200.html>

(Stand: 29.08.2002, für den Link und dessen Inhalt übernehme ich keine Verantwortung)