



Bundesverband
Lohnsteuerhilfevereine e.V.

Reinhardtstr. 23 · 10117 Berlin
Telefon 030 / 585 84 04 - 0
E-Mail info@bvl-verband.de

PRESSEINFORMATION

Presseinfo Mai 2017 – 2

Aufwendungen des Vermieters zur Beseitigung nachträglich eingetretener Schäden

Das Finanzgericht Düsseldorf hat mit Urteil vom 21. Januar 2016 – Az.: 11 K 4274/13 E – entschieden, dass Aufwendungen des Vermieters zur Beseitigung von Schäden, die der Mieter nach Erwerb der Wohnimmobilie verursacht hat, keine anschaffungsnahen Herstellungskosten sind. Sie sind sofort als Werbungskosten abzugsfähiger Erhaltungsaufwand. „Diese Entscheidung ist für die betroffenen Steuerzahler sehr vorteilhaft“, erklärt Uwe Rauhöft, Geschäftsführer des Bundesverbandes Lohnsteuerhilfevereine (BVL) in Berlin. Denn anschaffungsnah Herstellungskosten können nur verteilt bis zu 50 Jahre steuerlich geltend gemacht werden, während Erhaltungsaufwand sofort und in voller Höhe berücksichtigt wird. Das letzte Wort hat allerdings noch der Bundesfinanzhof, denn er muss klären, ob diese Aufwendungen für die Beseitigung nachträglich eingetretener Schäden in die sogenannte 15-Prozent-Grenze einzubeziehen sind (Az.: IX R 6/16). Nach dieser 15-Prozent-Grenze zählen Erhaltungsaufwendungen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, zu den Herstellungskosten, wenn die Gesamtsumme ohne Umsatzsteuer 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigt. Ausgenommen sind lediglich Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen. „Steuerpflichtige sollen die Aufwendungen zur Beseitigung von Schäden, die erst nach der Anschaffung entstanden sind, als sofort abzugsfähigen Erhaltungsaufwand in der Einkommensteuererklärung geltend machen“, rät Rauhöft. Wichtig ist es aber, genau zu dokumentieren, wann die Schäden im Einzelnen eingetreten sind. Denn nur so besteht überhaupt die Chance, diese Aufwendungen aus der 15-Prozent-Grenze herauszuhalten. Besonders ungünstig wäre, wenn weitere Erhaltungsaufwendungen getätigt wurden und die 15-Prozent-Grenze nur wegen der Beseitigung nachträglich eingetretener Schäden ohne Dokumentation des Zeitpunkts des Schadens überschritten wird. Dann können alle Aufwendungen nur über die Abschreibung steuerlich berücksichtigt und nicht sofort in voller Höhe steuerlich geltend gemacht werden. „Steuerpflichtige sollten bereits vor einem Immobilienerwerb zur Vermietung unbedingt steuerliche Beratung suchen, da viele Fehler mit sehr langfristigen Folgen auftreten können“, rät Rauhöft.