

Mieterabfindungen können zu anschaffungsnahem Aufwand führen

Gericht/Az:	FG Münster, Urteil vom 12.11.2021 4 K 1941/20 F
Fundstelle:	juris
Gesetz:	§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG
Streitfrage:	Sind Mieterabfindungen in die 15 %-Grenze des anschaffungsna- hen Aufwands einzubeziehen?

Nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG liegt ein anschaffungsnaher Aufwand vor, wenn die folgenden Tatbestandsmerkmale erfüllt sind:

Tatbestandsmerkmale

- Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsaufwendungen (nach Satz 2 ohne Aufwendungen für die Erweiterung und jährlich üblicherweise anfallende Erhaltungsaufwendungen),
- innerhalb von drei Jahren seit dem Erwerb,
- die ohne USt 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen.

Im Urteilsfall wurde ein neu erworbenes Gebäude umfassend renoviert. Um die Renovierungsarbeiten einfacher durchführen zu können, wurde den bisherigen Mietern eine Mietabfindung gezahlt, um die Mieter zum vorzeitigen Auszug zu bewegen.

Urteilsfall

Nach Ansicht des FG Münster sind Aufwendungen „für“ Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht nur Baukosten im technischen Sinne, sondern es reicht ein unmittelbarer Zurechnungs- bzw. Veranlassungszusammenhang zu der baulichen Maßnahme aus. Auch der Sinn und Zweck der Vorschrift, wonach die Renovierung einer Immobilie unmittelbar nach deren Erwerb steuerlich mit dem Erwerb einer bereits renovierten und damit teureren Immobilie gleichgestellt werden soll, spricht dafür.

Mieterabfindungen sind in 15 %-Grenze einzubeziehen

Nachdem im Urteilsfall unter Einbeziehung der Renovierungskosten die 15 %-Grenze überschritten wurde, gehören sowohl die Renovierungskosten als auch die Mieterabfindung zu den Anschaffungskosten des Gebäudes und sind somit nur über die Abschreibung gewinnwirksam.

Renovierungskosten und Mieterabfindung sind AK

Praxishinweise

1. Die Revision wurde wegen grundsätzlicher Bedeutung zugelassen. Ein Aktenzeichen ist derzeit noch nicht bekannt.
2. In einem weiteren Revisionsverfahren ist fraglich, ob eine Entnahme einen anschaffungsähnlichen Vorgang darstellt und deshalb anschaffungsnahe Aufwendungen auch dann entstehen, wenn die nach der Entnahme getätigten Aufwendungen 15 % des Entnahmewerts übersteigen¹.

¹ FG Köln, Urteil v. 25.2.2021 11 K 2686/18, juris (Rev. eingelegt, Az. des BFH: IX R 7/21).

3. Bei der Wiederherstellung beschädigter Gebäude nach der Flutkatastrophe im Sommer 2021 ist § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG nicht anzuwenden².

Impressum

www.neufang-akademie.de

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie), der Veröffentlichung im Internet sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.
Neufang Akademie, Leibnizstr. 5, 75365 Calw, Tel. 07051/931160, Telefax 07051/9311699, E Mail info@neufang-akademie.de, www.neufang-akademie.de

² FinMin Nordrhein-Westfalen, Erlass v. 23.7.2021 S 1915 - 6/48 - V A 3, juris, Tz. 4.1.7.