

# Vermieter aufgepasst

Selten genug fallen Urteile der Finanzgerichte zugunsten der Steuerzahler aus. Hier einige Entscheidungen, über die sich Vermieter freuen sollten.



## AUFWENDUNGEN ZUR BESEITIGUNG NACHTRÄGLICH EINGETRETERER SCHÄDEN SOFORT ALS WERBUNGSKOSTEN ABZIEHBAR

Mit Urteil vom 21.01.2016 hat das Finanzgericht Düsseldorf entschieden, dass Aufwendungen des Vermieters zur Beseitigung von Schäden, die der Mieter nach Erwerb einer Eigentumswohnung verursacht hat, sofort als Werbungskosten bei den Einkünften



**WERBUNGSKOSTEN:** Aufwendungen zur Beseitigung von Schäden, die der Mieter nach Erwerb einer Eigentumswohnung verursacht hat, können Vermieter sofort als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehen.

aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden können.

Die Klägerin erwarb zum 01.04.2007 eine Eigentumswohnung, die sich in einem mangelfreien Zustand befand. Zugleich übernahm sie das bestehende Mietverhältnis. In der Folgezeit kam es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit der Mieterin. Im September 2008 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis. Die Mieterin hinterließ die Wohnung in einem beschädigten Zustand (eingeschlagene Scheiben, Schimmelbefall, zerstörte Bodenfliesen, Wasserschaden). Zur Beseitigung dieser Schäden wandte die Klägerin im Jahr 2008 rund 20.000 Euro auf, die sie als sofort abzugsfähige Werbungskosten behandelte. Hingegen vertrat das beklagte Finanzamt die Auffassung, es handele sich um sogenannte anschaffungsnahe Herstellungskosten.

Nach der entsprechenden Bestimmung des Einkommensteuergesetzes gehören Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen, die innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, zu den Herstellungskosten des Gebäudes, wenn die Aufwendungen (ohne Umsatzsteuer) 15 Prozent der Gebäudeanschaffungskos-

ten übersteigen. Diese können nur im Wege der Abschreibung geltend gemacht und nicht sofort abgezogen werden.

Die Klage war erfolgreich. Nach Ansicht des Gerichts liegen – trotz Überschreitung der 15-Prozent-Grenze – keine anschaffungsnahe Herstellungskosten vor. Der Anwendungsbereich der Vorschrift sei einzuschränken. Die Gesetzesbegründung lasse keine Anhaltspunkte dafür erkennen, dass der Gesetzgeber Aufwand zur Beseitigung von Schäden nach Erwerb habe erfassen wollen. Dagegen sprächen auch systematische Gründe. So könne in Fällen, in denen es – wie im Streitfall – zu einem Substanzverlust komme, auch eine Absetzung für außerordentliche Abnutzung in Anspruch genommen werden, die ebenfalls mit einem sofortigen Abzug einhergehe. Zudem habe der Gesetzgeber an die überholte Rechtsprechung anknüpfen wollen, die derartige Aufwendungen nicht erfasst habe. Schließlich gebiete die mit der Regelung bezweckte Verwaltungsvereinfachung keine Qualifizierung derartiger Aufwendungen als anschaffungsnahe Herstellungskosten.

Finanzgericht Düsseldorf, Urteil vom 31.01.2016, Az. 11 K 4274/13E

## ZWANGSLÄUFIGKEIT VON AUFWENDUNGEN FÜR DEN EINBAU EINES TREPPENLIFTS

Die Aufwendungen für den Einbau eines Treppenlifts sind als außergewöhnliche Belastungen abziehbar, wenn der Einbau zur Linderung von Krankheiten angezeigt ist, mithin medizinisch indiziert ist.

Finanzgericht Münster, Urteil vom 11.02.2016, Az. 3K1097/14E

## FAHRTKOSTEN BEI VERMIETUNG UND VERPACHTUNG REGELMÄSSIG IN VOLLER HÖHE ABZIEHBAR

Vermieter können Fahrtkosten zu ihren Vermietungsobjekten im Regelfall mit einer Pauschale von 0,30 Euro für jeden gefahrenen Kilometer als Werbungskosten geltend machen.

Die ungünstigere Entfernungspauschale (0,30 Euro nur für jeden Entfernungskilometer) ist aber dann anzuwenden, wenn das Vermietungsobjekt ausnahmsweise die regelmäßige Tätigkeitsstätte des Vermieters ist. Dies hat der Bundesfinanzhof in einer aktuellen Entscheidung klargestellt.

Bundesfinanzhof, Urteil vom 01.12.2015 Az. IX R 18/15

Michael Teschner, Rechtsanwalt ■



MICHAEL TESCHNER, Geschäftsführer bei der NRT Niederrheinische Treuhand GmbH in Duisburg

Sollten Sie weiterführende Fragen zu den Themen auf dieser Seite haben, wenden Sie sich bitte an unseren Servicepartner, die NRT Niederrheinische Treuhand GmbH, Duisburg, unter Telefon: 0203 300020. Unter [www.steuern-htp.de](http://www.steuern-htp.de) erhalten Sie weitere Informationen.