VERMIETUNG

Immobilie: Nutzungsänderung führt nicht generell zu nachträglichen Herstellungskosten

| Werden Ausgaben getätigt, aufgrund derer sich Nutzung und /oder Funktion eine Immobilie ändern, stellen diese keine sofort abziehbaren Erhaltungsaufwendungen dar, sondern steuerlich ungünstigere nachträgliche Herstellungskosten. Diese festgefügte Meinung der Finanzverwaltung ist durch eine rechtskräftige Entscheidung des FG Münster ins Wanken geraten. SSP zeigt Ihnen, wie Sie von dem Urteil profitieren. |

Der Fall vor dem FG Münster

Im konkreten Fall hatte ein Immobilieneigentümer drei Einheiten in einem Mehrfamilienhaus als Büroräume vermietet. Nachdem er dort verschiedene Instandhaltungsaufwendungen vorgenommen hatte (Arbeiten an veralteter Elektrik, Sanierung des Sanitärbereichs, Versetzen von Trockenbauwänden und Türen), vermietete er die Einheiten zu Wohnzwecken. Die Instandhaltungsaufwendungen erklärte er in voller Höhe als Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften.

Das Finanzamt stufte die Arbeiten mit der Nutzungs- und Funktionsänderung dagegen automatisch als nachträgliche Herstellungskosten ein. Der Werbungskostenabzug beschränkte sich auf die Gebäudeabschreibung. Das FG Münster folgte dem nicht. Es erkannte die Erhaltungsaufwendungen im Jahr der Zahlung in voller Höhe als Werbungskosten an (FG Münster, Urteil vom 29.01.2016, Az. 12 K 3193/12 E, Abruf-Nr. 188660).

PRAXISHINWEIS | Die Funktionsänderung – sprich der Wechsel von der gewerblichen zur Vermietung zu Wohnzwecken – stellt zwar ein Indiz dafür da, dass nachträgliche Herstellungskosten vorliegen. Das Finanzamt muss aber zusätzlich nachweisen, dass es eine Substanzerweiterung bzw. eine Substanzverbesserung in Form eines Standardsprungs gegeben hat. Kann es nicht nachweisen, dass diese zusätzliche Voraussetzung vorliegt, liegen trotz der Funktionsänderung sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen vor.

So gehen Sie in Streitfällen mit dem Finanzamt um

Das Münsteraner Urteil ist zwar rechtskräftig, weil der BFH die Nichtzulassungsbeschwerde nicht zur Entscheidung angenommen hat (BFH, Beschluss vom 2.9.2015, Az. IX B 28/15). Viele Finanzbeamte ignorieren jedoch FG-Urteile. Sie werden auf ihrer Meinung beharren, dass bei einer Funktions- bzw. Nutzungsänderung generell nachträgliche Herstellungskosten vorliegen.

PRAXISHINWEIS | Hier können Sie mit einem BFH-Urteil aus dem Jahr 2001 kontern (BFH, Urteil vom 27.09.2001, Az. X R 55/98). Der BFH argumentiert dort genauso wie das FG Münster. Und wichtig: Das Finanzamt ist in der Beweislast, wenn es typische Instandhaltungsaufwendungen als nachträgliche Herstellungskosten qualifizieren möchte.

Eigentümer
renoviert drei
Büroeinheiten ...

... und vermietet sie
dann als Wohnungen

FG Münster ent-
scheidet auf Abzug
von Erhaltungs-
aufwand

Widerstand
des Finanzamts
brechen