

Neue Einbauküche für die Mietwohnung

Einkommensteuer: Die Küche gehört nicht zum Gebäude

Von Rudolf Schollmaier

Bei vermieteten Wohnungen kommt es dem Mieter oft entgegen, wenn bereits eine Einbauküche vom Vermieter eingebaut wurde und mitvermietet wird. Denn das spart nicht nur eigene Aufwendungen des Mieters, sondern hat für den Mieter auch noch den Vorteil, dass erforderliche Reparaturen an der Einbauküche Sache des Vermieters sind. Diese Verfahrensweise kann insbesondere bei häufigem Mieterwechsel vorteilhaft sein, weil dann nicht ständig Einbauküchen ein- und ausgebaut werden müssen, wie das der Fall wäre, wenn diese im Eigentum der Mieter stünden. Für den Vermieter stellt sich dabei nach einigen Jahren die Frage, wie die Erneuerung einer vorhandenen Einbauküche in einer Mietwohnung steuerlich zu behandeln ist.

Beispiel: Frank Reich ist Eigentümer mehrerer Mietwohnungen. In drei Wohnungen lässt er die vorhandenen Einbauküchen für insgesamt 9.000 Euro erneuern. Frank ist der Meinung, dass es sich hierbei um sofort abzugsfähigen Erhaltungsaufwand handelt, weil er die Mietwohnungen komplett mit den Einbauküchen vermietet, sozusagen als untrennbare Einheit. Daher machte er in seiner Einkommensteuererklärung die 9.000 Euro als sofort abziehbare Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung geltend. Das Finanzamt erkannte das nicht an und vertrat die Auffassung, dass die Einbauküchen selbstständige



Wirtschaftsgüter und keinesfalls Teile des Gebäudes seien. Die Nutzungsdauer der Einbauküchen schätzte das Finanzamt auf zehn Jahre. Das ist in etwa auch der Zeitraum, nach dem Frank die alten Einbauküchen gegen neue austauschte. Aus diesem Grund wurde Frank nur ein jährlicher Abzug von einem Zehntel, mithin 900 Euro als abzugsfähige Werbungskosten gewährt. Franks dagegen gerichteter Einspruch blieb im Wesentlichen ohne Erfolg. Auch das anschließende angerufene Finanzgericht schloss sich der Meinung des Finanzamts an. So landete Franks Fall schließlich beim Bundesfinanzhof (BFH), dem höchsten deutschen Steuergericht. Der BFH

entschied diesen Fall mit Urteil vom 03.08.2016 (Az, IX R 14/15). Er führte aus, dass es sich bei einer modernen Einbauküche nicht um einen Gebäudebestandteil im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs handele. Vielmehr werde eine auf Maß hergestellte Einbauküche nur zu einem vorübergehenden Zweck in das Gebäude eingefügt. Eine Einbauküche stehe nicht in einem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang, sondern diene einem anderen Zweck, nämlich der Haushaltsführung. Dabei seien alle Teile der Einbauküche, also die Elektrogeräte, die Spüle, die Schränke und die Arbeitsplatte zusammen ein einheitliches Wirtschaftsgut, das separat abzuschreiben sei. Die vom Finanzamt geschätzte Nutzungsdauer von zehn Jahren wurde ebenfalls vom BFH bestätigt.

Fazit: Einbauküchen in vermieteten Wohnungen sind als sogenannte Sachgesamtheiten einheitlich auf zehn Jahre abzuschreiben. Lediglich Reparaturen an der Küche und das vorzeitige Ersetzen einzelner Elektrogeräte sind sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen im Jahr der Bezahlung.

Der Autor ist Steuerberater und Rechtsbeistand, Bürstädter Str. 48, 68623 Lampertheim, Telefon: 06206 / 94000, Email schollmaier@schollmaier.de, Internet www.schollmaier.de