

## Optimal renovieren

### Teil 4 EINKOMMENSTEUER Verdeckte Mängel

Von Rudolf Schollmaier

---

Nach Erwerb einer gebrauchten Immobilie dürfen die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen innerhalb von drei Jahren nicht mehr als fünfzehn Prozent der Gebäudeanschaffungskosten betragen, um den steuerlichen Sofortabzug nicht zu verlieren. In den vorangegangenen Teilen dieses Beitrags wurden die Einschränkungen dargestellt.

Es stellt sich die Frage, ob unvermutet angefallene Kosten zur Wiederherstellung des zeitgemäßen Zustands eines Mietobjekts ebenfalls als anschaffungsnahe Herstellungskosten zu qualifizieren sind.

**Beispiel 6:** die Chemikerin Dr. Bea Esseff erwarb im Jahr 2012 eine vermietete Eigentumswohnung zum Kaufpreis von 60.000 €. Die anteiligen Anschaffungskosten für das Gebäude beliefen sich auf 40.000 €, der Rest entfiel auf den anteiligen Grund und Boden. In den Jahren 2013 und 2014 ließ Bea für insgesamt 12.000 € Instandhaltungsaufwendungen ausführen. Diese machte Bea als sofort abzugsfähige steuerliche Werbungskosten zu ihren Einkünften aus Vermietung geltend. Das Finanzamt versagte den steuerlichen Sofortabzug. Daraufhin führte Bea aus, die langjährige Mieterin sei kurz nach Erwerb der Wohnung plötzlich verstorben und die Wohnung hätte ohne Durchführung der Sanierungsmaßnahmen nicht erneut vermietet werden können. Das Finanzamt beharrte auf seinem Standpunkt. So landete der Fall letztlich vor dem höchsten deutschen Steuergesicht, dem Bundesfinanzhof (BFH). Dieser entschied in einem ähnlich gelagerten Fall mit Urteil vom 13.3.2018 (Az. IX R 41/17), dass die Aufwendungen steuerlich nicht sofort abzugsfähig seien, sondern vielmehr



als anschaffungsnahe Aufwendungen lediglich zusammen mit den Anschaffungskosten mit jährlich zwei Prozent abgeschrieben werden können. Denn auch Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen zur Beseitigung verdeckter, im Zeitpunkt der Anschaffung des Gebäudes jedoch bereits vorhandener Mängel seien den Anschaffungskosten zuzuordnen. Gleiches gilt für die Kosten zur Beseitigung von bei der Anschaffung des Gebäudes angelegten, aber erst nach dem Erwerb auftretenden, altersüblichen Mängeln und Defekte. Lediglich Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen zur Beseitigung eines Schadens, der im Zeitpunkt der Anschaffung nicht vorhanden und auch nicht im vorgenannten Sinne angelegt war, sondern nachweislich erst zu einem späteren Zeitpunkt durch das schuldhafte Handeln Dritter, beispielsweise durch Mieter, am Gebäude verursacht worden sind, können auch während des Dreijahreszeitraums nach Erwerb sofort in voller

Höhe als Erhaltungsaufwendungen steuerlich abgezogen werden.

---

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