

Mandanteninformation

Übergangsregelung für Schönheitsreparaturen

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit drei Urteilen vom 14.6.2016 entschieden, dass zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten sämtliche Aufwendungen für bauliche Maßnahmen gehören, die im Rahmen einer Instandsetzung und Modernisierung im Zusammenhang mit der Anschaffung des Gebäudes anfallen. Dazu zählen sowohl Aufwendungen zur Herstellung der Betriebsbereitschaft durch Wiederherstellung funktionsuntüchtiger Gebäudeteile sowie Aufwendungen für eine über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung des Gebäudes und **auch die Schönheitsreparaturen**. Der BFH bezieht auch diese Aufwendungen - in Änderung seiner bisherigen Rechtsprechung - in die anschaffungsnahen Herstellungskosten ein, sodass insoweit kein sofortiger Werbungskostenabzug möglich ist.

Danach müssen sämtliche Kosten für bauliche Maßnahmen, die im Rahmen einer im Zusammenhang mit der Anschaffung des Gebäudes vorgenommenen Sanierung anfallen, zusammengerechnet werden. Übersteigt die Gesamtsumme der innerhalb von drei Jahren angefallenen Renovierungskosten - netto ohne Umsatzsteuer - sodann 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes, kann der Aufwand nur nach den AfA-Regelungen abgeschrieben werden.

Der BFH stellte zudem klar, dass bei der Prüfung, ob die Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu anschaffungsnahen Herstellungskosten führen, bei einem aus mehreren Einheiten bestehenden Gebäude nicht auf das gesamte Gebäude, sondern auf den jeweiligen selbstständigen Gebäudeteil abzustellen ist, wenn das Gesamtgebäude unterschiedlich genutzt wird. Maßgeblich ist insoweit, ob die Gebäudeteile in verschiedenen Nutzungs- und Funktionszusammenhängen stehen.

Das Bundesfinanzministerium teilt nunmehr in einem Schreiben vom 20.10.2017 mit, dass es die Grundsätze der BFH-Urteile in allen offenen Fällen anwenden will. Es soll jedoch nicht beanstandet werden, wenn **auf Antrag des Steuerpflichtigen** abweichend hiervon die bisherige BFH-Rechtsprechung zur Behandlung der Schönheitsreparaturen auf Sachverhalte weiter angewendet wird, **bei denen der Kaufvertrag bzw. ein ihm gleichstehender Rechtsakt vor dem 1.1.2017 abgeschlossen wurde**.