

Mandanteninformation

Mutwillige Zerstörung in einer neu angeschafften Mietwohnung

Mit dem Begriff Mietnomadentum haben inzwischen einige Immobilienbesitzer Bekanntschaft gemacht. Aber auch verärgerte Mieter hinterlassen nicht selten ihre zerstörerischen Spuren. Die daraus resultierenden Kosten sind i. d. R. nicht gerade gering. Hier stellt sich nunmehr grundsätzlich die Frage, wie diese Kosten einkommensteuerlich zu beurteilen sind.

In einem vom Bundesfinanzhof am 9.5.2017 entschiedenen Fall versagte das Finanzamt den Sofortabzug der Kosten bei einer neu angeschafften Wohnung, da es sich nach seiner Auffassung um sog. "anschaffungsnahe Herstellungskosten" handelt. Im entschiedenen Fall überschritt der zur Schadenbeseitigung aufgewendete Betrag 15 % der Anschaffungskosten für das Immobilienobjekt. Daher könnten die Kosten nur im Rahmen der Abschreibung anteilig mit 2 % über einen Zeitraum von 50 Jahren steuerlich geltend gemacht werden.

Demgegenüber kam der BFH zu dem Entschluss, dass Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen zur Beseitigung von Mieterschäden, die im Zeitpunkt der Anschaffung noch nicht vorhanden waren, sondern nachweislich erst zu einem späteren Zeitpunkt am Gebäude verursacht wurden, nicht den anschaffungsnahe Herstellungskosten zuzuordnen sind. Sie sind als sog. "Erhaltungsaufwand" und damit als Werbungskosten sofort abzugsfähig.