

Ihr Ansprechpartner:



Roland Franz
Steuerberater

Tel. 0201 81 09 50
Mail: kontakt@franz-partner.de

Essen, 30.08.2023

AKTUELLES

Mieterabfindungen sind keine anschaffungsnahe Herstellungskosten. Es handelt sich um sofort abzugsfähige Werbungskosten.

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Finanzamt hatte die Mieterabfindung als Herstellungskosten behandelt und über die Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Mandanten hatten den sofortigen Abzug als Werbungskosten beantragt.

Die Begründung des Finanzamtes: Grundsätzlich gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, wenn die Aufwendungen ohne die Umsatzsteuer 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (anschaffungsnahe Herstellungskosten).

Der Streitfall zwischen Mandant und Finanzamt landete vor dem Bundesfinanzhof.

In dem vom Bundesfinanzhof entschiedenen Fall hatte eine GbR eine denkmalgeschützte Immobilie mit vier Wohnungen gekauft und in den folgenden zwei Jahren renoviert. Um Mieter aufgrund von den geplanten Renovierungsarbeiten zum vorzeitigen Auszug zu bewegen, zahlte die GbR den Mietern Abfindungen. Die beantragte den sofortigen Werbungskostenabzug, das Finanzamt behandelte die Abfindungen dagegen als anschaffungsnahe Herstellungskosten, weil unter Einbeziehung der weiteren Renovierungskosten die im Gesetz genannte 15 Prozent-Grenze in Bezug auf die Anschaffungskosten des Gebäudes überschritten waren.

Die Entscheidung des Bundesfinanzhofs lautete:

Abfindungen, die ein Wohnungskäufer den bisherigen Mietern zahlt, damit sie die Wohnungen vorzeitig räumen, um geplante Renovierungsmaßnahmen schneller durchführen zu können, sind keine anschaffungsnahe Herstellungskosten. **Es handelt sich um sofort abzugsfähige Werbungskosten.**

BFH ([Urteil v. 20.09.2022, IX R 29/21](#))

***Haben Sie noch Fragen? Gerne können Sie uns per Telefon oder E-Mail erreichen.
Wir sind für Sie da!***

Weitere Informationen über unser Unternehmen erhalten Sie im Internet unter
www.franz-partner.de