

Schönheitsreparaturen: Wertung als anschaffungsnahe Herstellungskosten

Nach der gesetzlichen Regelung gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes seit 2004 auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, wenn die Aufwendungen 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen. Konsequenz: Die Aufwendungen können nicht sofort, sondern lediglich über die Gebäudeabschreibung als Werbungskosten angesetzt werden.

Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen, gehören nach der gesetzlichen Klarstellung nicht zu den anschaffungsnahe Herstellungskosten. Welche Aufwendungen als Erhaltungsarbeiten in diesem Sinne gelten, ist im Schrifttum umstritten. Insbesondere ist unklar, ob auch Schönheitsreparaturen (wie z.B. das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken) darunterfallen.

In seiner ersten Entscheidung zum Tatbestand der anschaffungsnahe Herstellungskosten führte der Bundesfinanzhof aus, dass er diese Streitfrage nicht zu beantworten braucht. Sofern alle Aufwendungen im Rahmen einer umfassenden Instandsetzung und Modernisierung anfallen, können sie nämlich nur im Zusammenhang betrachtet werden. Der typisierenden Regelung würde es nämlich widersprechen, wenn im Rahmen einer einheitlichen Modernisierungsmaßnahme einzelne Arbeiten isoliert betrachtet würden.

Hinweis: Um den sofortigen Werbungskostenabzug von üblichen Erhaltungsaufwendungen zu erreichen, müssen diese Maßnahmen demnach isoliert durchgeführt werden. Der Hausbesitzer muss sie also - sofern das möglich ist - in einem anderen Jahr durchführen. Alternativ muss er darauf achten, dass die 15-%-Grenze innerhalb der Drei-Jahres-Frist nicht überschritten wird. Dies gelingt in der Regel durch zeitliche Verschiebung der Maßnahmen (BFH-Urteil vom 25.8.2009, Az. IX R 20/08).