Downloaded from Blogs on 26.02.2026 16:52h

By PwC Deutschland | 21. Oktober 2022

Sofortabzug von Sanierungsaufwendungen nach Entnahme einer Wohnung

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in einem aktuellen Urteil entschieden, dass die Überführung eines Wirtschaftsguts vom Betriebsvermögen in das Privatvermögen keine Anschaffung i.S. des § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG darstellt.

Downloaded from Blogs on 26.02.2026 16:52h

Sachverhalt

Im Streitfall hatte der Kläger, der Inhaber einer Hofstelle war, im Jahr 2011 eine zu seinem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehörende Wohnung entnommen. Die Wohnung, die in allen Streitjahren vermietet war, sanierte und modernisierte er im Anschluss.

Das Finanzamt meinte, der Kläger könne die hierfür entstandenen Aufwendungen nicht sofort als Erhaltungsaufwand abziehen. Vielmehr lägen anschaffungsnahe Herstellungskosten (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a Einkommensteuergesetz (EStG)) vor, die bei der Ermittlung der Vermietungseinkünfte lediglich im Wege der Absetzungen für Abnutzung (AfA) über die Nutzungsdauer des Objektes verteilt steuerlich geltend gemacht werden könnten. Die hiergegen gerichtete Klage vor dem Finanzgericht Köln blieb erfolglos.

Entscheidung des BFH

Der BFH wies die Revision zwar zurück, soweit sie die Jahre 2011 und 2012 betraf, weil der Kläger infolge der Steuerfestsetzung auf 0 € nicht beschwert sei.

In Bezug auf die Jahre 2010 und 2013 sah er die Revision hingegen als begründet an. Das Finanzgericht habe die Aufwendungen für die Baumaßnahmen zu Unrecht als anschaffungsnahe Herstellungskosten beurteilt, denn eine Entnahme der Wohnung aus dem Betriebsvermögen sei keine Anschaffung i.S. des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG. Es fehle sowohl an der für eine entsprechende Anschaffung notwendigen Gegenleistung als auch an einem Rechtsträgerwechsel, sofern das Wirtschaftsgut in das Privatvermögen desselben Steuerpflichtigen überführt werde. § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG stelle die Überführung eines Wirtschaftsguts in das Privatvermögen des Steuerpflichtigen im Wege der Entnahme nicht durch Fiktion einer Anschaffung gleich.

Da noch zu klären ist, ob die Aufwendungen für die Baumaßnahmen in den Jahren 2010 und 2013 möglicherweise Herstellungskosten i.S. des § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB darstellen, die ebenfalls lediglich im Wege der AfA zu berücksichtigen wären, hat der BFH die Sache an das Finanzgericht zurückverwiesen.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 03. Mai 2022 (**IX R 7/21**); siehe auch die **Pressemitteilung des BFH 046/22**, veröffentlicht am 20. Oktober 2022**.**

Schlagwörter

Einkommensteuerrecht, Grundstücksentnahme, Sanierung, anschaffungsnahe Herstellungskosten