Downloaded from Blogs on 30.10.2026 11:11h

By PwC Deutschland | 30. Oktober 2026

Herstellungskosten bei Aufwendungen auf den Grund und Boden

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in einem aktuellen Urteil entschieden, dass Aufwendungen für die Beseitigung von Bergschäden an einem Grundstück als sofort abziehbare Werbungskosten führen können.

Downloaded from Blogs on 30.10.2026 11:11h

Content

Sachverhalt 3

Verfahrensgang 3

Entscheidung des BFH 3

Downloaded from Blogs on 30.10.2026 11:11h

Sachverhalt

Ein Ehepaar erwarb 1990 ein Grundstück in einer Bergbauregion. Auf diesem Grundstück befand sich ein ehemaliger, verfüllter Versorgungsschacht eines Bergwerks. Der Ehemann nutzte seine Hälfte im Rahmen seines Einzelunternehmens; die Ehefrau erzielte Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Durch Bergschäden war die Standsicherheit und Bebaubarkeit des Grundstücks beeinträchtigt. Daher entnahm der Ehemann seine Grundstückshälfte aus dem Betriebsvermögen. Die Eheleute investierten ca. 135.000 € in die Sanierung, um den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Anschließend sollte das Grundstück bebaut und vermietet werden.

Verfahrensgang

Die Sanierungskosten machten die Eheleute als sofort abziehbare Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend. Das Finanzamt lehnte dies ab, ebenso das Finanzgericht (FG) in erster Instanz.

Entscheidung des BFH

Der BFH hob das FG-Urteil auf und verwies den Fall zurück. Nach Ansicht des BFH sind Aufwendungen, die den ursprünglichen Zustand eines Grundstücks wiederherstellen, grundsätzlich sofort abziehbare Werbungskosten. Herstellungskosten liegen nur dann vor, wenn das Grundstück über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert wird.

Der ursprüngliche Zustand des Grundstücks entspricht dem Zustand zum Zeitpunkt der Anschaffung. Wurde das Grundstück im Betriebsvermögen gehalten und währenddessen eine Teilwertabschreibung wegen eines Wertverlustes vorgenommen, gilt der Zustand nach dieser Abschreibung als Ausgangsbasis.

Die Aufwendungen sind mit dem zum Zeitpunkt der Sanierung erreichten Zustand zu vergleichen. Das FG muss hierzu noch Ermittlungen durchführen.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 21. August 2026 (**IX R 13/25**), veröffentlicht am 29. Oktober 2026, vgl. die **Pressemitteilung** 060/26.

Schlagwörter

Einkommensteuerrecht, Herstellungskosten, Werbungskosten