Downloaded from Blogs on 23.11.2026 05:22

By PwC Deutschland | 04 November 2020

Erkennung als anschaffungsnahe Herstellungskosten oder sofort abzugsfähige Erhaltungsaufwendungen

Bei der Prüfung, ob die Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen zu anschaffungsnahen Herstellungskosten i.S. von § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG führen, ist bei einem aus mehreren Einheiten bestehenden Gebäude dann auf das Gebäude insgesamt abzustellen, wenn das Gesamtgebäude nicht in unterschiedlicher Weise genutzt wird und somit nicht in verschiedene Wirtschaftsgüter aufzuteilen ist. Dies hat das Finanzgericht Nürnberg in einem aktuellen Urteil entschieden.

Downloaded from Blogs on 23.11.2026 05:22

Sachverhalt

Streitig ist, ob Aufwendungen für Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten bei einer erworbenen Immobilie anschaffungsnahe Herstellungskosten i.S. des § 6 Abs. 1 Nr. 1a Einkommensteuergesetz (EStG) oder sofort abzugsfähige Erhaltungsaufwendungen sind.

Der Kläger erwarb mit notariellem Kaufvertrag vom 19.04.2013 ein Grundstück, dass mit einem Haus bebaut ist, das aus einem „Haupthaus“ und einem „Nebenhaus“ (einem später erfolgten Anbau) besteht.

Im Anschluss an die Durchführung einiger Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten vermietete der Kläger die Wohnungen im Haupthaus zu Wohnzwecken. Hinsichtlich des Nebenhauses versuchte er zunächst, ein neues Mietverhältnis mit gewerblicher Nutzung abzuschließen. Der Kläger beauftragte ein Immobilienunternehmen damit, für die Praxis-/Gewerberäume in der rechten Haushälfte einen Mietvertrag zu vermitteln. Da insoweit eine Vermietung nicht gelang, baute der Kläger die früheren Praxisräume in eine Wohnung über zwei Etagen um. Diese Wohnung vermietete der Kläger.

Den in den Jahren 2013 und 2014 gezahlten Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand erklärten die Kläger in ihren Einkommensteuererklärungen jeweils als sofort und voll abzuziehenden Erhaltungsaufwand.

Das Finanzamt vertrat hingegen die Auffassung, dass die hinsichtlich der nachträglichen Herstellungskosten auf das Gesamtgebäude zu beziehende 15%-Grenze überschritten sei und die Bauaufwendungen als anschaffungsnahe Herstellungskosten i.S. von § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG zu qualifizieren seien.

Richterliche Entscheidung

Die Klage vor dem Finanzgericht Nürnberg hatte keinen Erfolg.

Bei der Prüfung, ob die Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen zu anschaffungsnahen Herstellungskosten i.S. von § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG führen, ist bei einem aus mehreren Einheiten bestehenden Gebäude dann auf das Gebäude insgesamt abzustellen, wenn das Gesamtgebäude nicht in unterschiedlicher Weise genutzt wird und somit nicht in verschiedene Wirtschaftsgüter aufzuteilen ist (Umkehrschluss aus BFH-Urteil vom 25. September 2007, IX R 28/07).

Im Streitfall hat der Kläger mit notariellem Kaufvertrag vom 19.04.2013 ein mit „Gebäude- und Freifläche“ bezeichnetes Grundstück erworben. Eine Aufteilung des Grundstücks oder des Kaufpreises in ein „Haupt-„ und ein „Nebenhaus“ wurde im notariellen Vertrag nicht vorgenommen. Die Aufteilung des Kaufpreises auf die beiden Haushälften wurde wohl durch Immobilienunternehmen vorgenommen. Das Haus wird in beiden Teilen nach Abschluss der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen für Vermietung zu fremden Wohnzwecken und damit in einem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang genutzt. Damit ist auf das gesamte Gebäude und nicht Gebäudeteile abzustellen. Die Aufwendungen sind dem Kläger ausschließlich für die Vermietung zu fremden Wohnzwecken entstanden, nicht aber - auch nicht teilweise - für eine geplante gewerbliche Tätigkeit.

Es kommt nicht auf die frühere Nutzung durch den Veräußerer oder die ursprünglich vom Kläger

Downloaded from Blogs on 23.11.2026 05:22

beabsichtigte Nutzung der ehemaligen Praxisräume zu fremdbetrieblichen Zwecken an, sondern entscheidend ist, dass nach der Änderung der Zweckbestimmung für das Nebenhaus alle Gebäudeteile zur Wohnvermietung genutzt werden und der Steuerpflichtige tatsächlich nie eine gewerbliche Vermietung oder gewerbliche Nutzung vorgenommen hat.

Laut NWB ist das Urteil rechtskräftig.

Fundstelle

Finanzgericht Nürnberg, Urteil vom 15. Juli 2020 (3 K 1215/19); rkr.

Keywords

Einkommensteuerrecht, Erhaltungsaufwand, anschaffungsnahe Herstellungskosten