Downloaded from Blogs on 03.11.2026 05:06

By PwC Deutschland | 15 July 2021

Update: Abbruchkosten und Restwert sind nach räumlicher und zeitlicher Nutzung des abgebrochenen Objekts aufzuteilen

Abbruchkosten und Restwert eines zuvor zeitweise vollständig fremdvermieteten und zeitweise teilweise selbst genutzten Gebäudes sind sowohl nach dem räumlichen als auch nach dem zeitlichen Nutzungsumfang aufzuteilen. Dies hat das Finanzgericht Münster in einem aktuellen Urteil entschieden.

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 05:06

Sachverhalt

Die Klägerin erwarb im Dezember 2011 einen Bungalow, den sie zunächst vollständig vermietete. Nach dem Tod der Mieterin vermietete sie ab dem 01. September 2014 lediglich einen Teil des Objekts mit Ausnahme der Kellerräume an eine neue Mieterin. Die Klägerin kündigte den Mietvertrag zum 31.Oktober 2016 und brach den Bungalow im März 2017 ab.

In der Folgezeit errichtete die Klägerin ein Mehrparteienhaus, das sie ausschließlich vermietete. Den Restwert des Bungalows, des Inventars sowie die Abbruchkosten machte die Klägerin im Streitjahr 2017 in vollem Umfang als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend.

Das Finanzamt kürzte den Werbungskostenabzug um den Anteil der nicht mitvermieteten Kellerräume.

Richterliche Entscheidung

Die Klage vor dem Finanzgericht Münster hatte Erfolg.

Das Finanzgericht hat zunächst ausgeführt, dass dem Grunde nach neben den Abbruchkosten auch die Restwerte des Gebäudes im Wege einer technischen oder wirtschaftlichen Abnutzung als Werbungskosten abzugsfähig seien. Sie seien vorrangig durch die bisherige Nutzung des Objekts veranlasst, weil es nicht in Abbruchabsicht erworben worden sei und auch noch kein vollständiger Verbrauch der Substanz eingetreten sei.

Abbruchkosten und Restwert seien allerdings grundsätzlich nicht in voller Höhe, sondern anteilig abzugsfähig. Die Aufteilung sei sowohl zeitanteilig als auch nach der Art der Nutzung der Flächen vorzunehmen. Maßgeblich sei die gesamte Nutzungsdauer der Immobilie seit der Anschaffung durch die Klägerin von 57 Monaten. Hiervon entfielen 31 Monate auf eine vollständige Vermietung und die übrigen 26 Monate auf eine flächenmäßig anteilige Vermietung zu 78,4 %. Dies führe zu einer privaten Veranlassung des Abbruchs von 9,8 %.

Nach den allgemeinen Grundsätzen zum Veranlassungsprinzip sei eine Veranlassung von unter 10 % steuerlich unerheblich und die Kosten in vollem Umfang abzugsfähig.

Update (15. Juli 2021)

Das Urteil ist laut LEXinform rechtskräftig. Die eingelegte Revision wurde zurückgenommen.

Update (20. November 2020)

Die vom Finanzgericht zugelassene Revision ist inzwischen unter dem Az. IX R 16/20 anhängig.

Fundstelle

Finanzgericht Münster, Urteil vom 21. August 2020 (**4 K 855/19 E**); rkr., vgl. die **Pressemitteilung Nr. 16** vom 15. September 2020.

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 05:06

Keywords

Abbruchkosten, Einkommensteuerrecht, Nichtabzugsfähigkeit, Restwert