Downloaded from Blogs on 23.11.2026 05:22

By PwC Deutschland | 21 February 2022

Mieterabfindungen können Herstellungskosten darstellen

Das Finanzgericht Münster hat in einem aktuellen Urteil entschieden, dass an Mieter gezahlte Abfindungen für die vorzeitige Räumung der Wohnungen zum Zweck der Durchführung von Renovierungsmaßnahmen zu anschaffungsnahem Herstellungsaufwand führen.

https://blogs.pwc.de/en/steuern-und-recht/article/228915/

Downloaded from Blogs on 23.11.2026 05:22

Sachverhalt

Die Klägerin ist eine GbR, deren Gesellschaftszweck die Vermietung von Grundstücken ist. Im Jahr 2016 erwarb sie eine denkmalgeschützte Immobilie mit vier Wohnungen für 1,2 Mio. €, die sie in den folgenden zwei Jahren für 615.000 € renovierte. Vom Kaufpreis entfielen 836.818 € auf das Gebäude.

Um die früheren Mieter zum vorzeitigen Auszug zu bewegen und die Renovierungsarbeiten dadurch einfacher zu gestalten, zahlte die Klägerin Mieterabfindungen von insgesamt 35.000 €. Diesen Betrag machte sie als sofort abzugsfähige Werbungskosten geltend.

Das Finanzamt behandelte die Abfindungen dagegen als anschaffungsnahe Herstellungskosten.

Richterliche Entscheidung

Das Finanzgericht Münster hat die Klage abgewiesen.

Die Mieterabfindungen seien gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1a Einkommensteuergesetz (EStG) als anschaffungsnahe Herstellungskosten zu behandeln. Der Wortlaut dieser Vorschrift sei so gefasst, dass als Aufwendungen „für“ Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht nur Baukosten im technischen Sinne in Betracht kämen. Vielmehr reiche ein unmittelbarer Zurechnungs- bzw. Veranlassungszusammenhang zu der baulichen Maßnahme aus.

Für dieses weite Verständnis spreche der Sinn und Zweck der Vorschrift, wonach die Renovierung einer Immobilie unmittelbar nach deren Erwerb steuerlich mit dem Erwerb einer bereits renovierten und damit teureren Immobilie gleichgestellt werden solle. Im letztgenannten Fall hätten sich vom Verkäufer zum Zweck der Renovierung getragene Mieterabfindungen in einem höheren Kaufpreis niedergeschlagen. Wäre eine Differenzierung danach erforderlich, ob Aufwendungen unmittelbar für eine bauliche Maßnahme aufgewendet werden, könne der mit der typisierenden Regelung verfolgte Zweck der Rechtsvereinfachung und -sicherheit nicht erreicht werden.

Diese Auslegung stehe auch mit der Systematik weiterer gesetzlicher Regelungen in Einklang. Dem Herstellungskostenbegriff nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 EStG, § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB liege ebenfalls ein weites Verständnis zugrunde. Insoweit sei geklärt, dass Abstandszahlungen an Mieter zur vorzeitigen Räumung einer Immobilie mit dem Ziel einer Neubebauung zu den Herstellungskosten des neuen Gebäudes zählten.

Hierfür spreche auch die Entstehungsgeschichte des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG, wodurch eine frühere Verwaltungsvorschrift gesetzlich festgeschrieben worden sei. Diese Verwaltungsvorschrift habe eine Typisierung des Herstellungsfalls der wesentlichen Verbesserung enthalten, sodass die Grundsätze zum Herstellungskostenbegriff auch bei anschaffungsnahem Aufwand anzuwenden seien.

Unter Einbeziehung der weiteren Renovierungskosten sei die im Gesetz genannte 15%-Grenze in Bezug auf die Anschaffungskosten des Gebäudes überschritten. Die Abfindungen seien auch unmittelbar durch die Renovierungsmaßnahmen veranlasst, weil diese durch den Auszug der Mieter schneller und einfacher durchzuführen gewesen seien.

Downloaded from Blogs on 23.11.2026 05:22

Das Finanzgericht hat wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtsfrage die Revision zum Bundesfinanzhof zugelassen.

Fundstelle

Finanzgericht Münster, Urteil vom 12. November 2021 (4 K 1941/20 F), die Revision ist beim BFH unter dem Az. IX R 29/21 anhängig; siehe auch den Newsletter Dezember 2021 des Finanzgerichts.

Keywords

Einkommensteuerrecht, Mieterabfindungen, anschaffungsnahe Herstellungskosten