Downloaded from Blogs on 03.11.2026 02:28

By PwC Deutschland | 20 February 2024

Zur Frage einer teleologischen Reduktion des Begriffs anschaffungsnaher Herstellungskosten bei Renovierungskosten an einem Gebäude im zeitlichen Zusammenhang mit einem Brandschaden

Das Finanzgericht Düsseldorf hatte sich mit Fragen der Abgrenzung sofort abzugsfähiger Werbungskosten von anschaffungsnahen Herstellungskosten auseinanderzusetzen.

https://blogs.pwc.de/en/steuern-und-recht/article/241995/

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 02:28

Sachverhalt

Der Kläger hatte im Jahr 2015 eine mängelbehaftete Immobilie zu einem Kaufpreis von 35.000 Euro erworben und sodann gegen monatliche Mietzahlung i.H.v. 260 Euro vermietet. Das Mietverhältnis war für die Dauer von fünf Jahren befristet, weil der Kläger beabsichtigte, das Gebäude abzureißen bzw. eine Kernsanierung vorzunehmen. Im Jahr 2016 wurde das Gebäude durch einen Brand erheblich beschädigt.

In ihrer Einkommensteuererklärung machten die Kläger Erhaltungsaufwendungen geltend, die sich zum einen aus Brandbeseitigungskosten und zum anderen aus sonstigen Renovierungskosten zusammensetzten.

Das beklagte Finanzamt beurteilte die Aufwendungen hingegen insgesamt als anschaffungsnahe Herstellungskosten, die lediglich im Rahmen der AfA zu berücksichtigen seien.

Richterliche Entscheidung

Das Finanzgericht Düsseldorf hielt die Klage für teilweise begründet. Zwar handele es sich bei Beseitigung der unmittelbaren Brandschäden um sofort abzugsfähige Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Zutreffend habe der Beklagte dagegen die übrigen vom Kläger geltend gemachten Aufwendungen für die durchgeführten Renovierungsmaßnahmen den anschaffungsnahen Herstellungskosten zugeordnet.Durch die typisierende Annahme von anschaffungsnahen Herstellungskosten solle die ungleiche steuerliche Behandlung des Erwerbers eines renovierten gegenüber dem eines heruntergewirtschafteten Gebäudes,das er nach dem Erwerb selbst renoviere,vermieden werden.

Es seiim vorliegenden Fall auch keine teleologische Reduktion des§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG geboten. Der Bundesfinanzhof habe in seiner Rechtsprechung eine solche bisher nur für Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen zur Beseitigung eines Schadens bejaht, der im Zeitpunkt der Anschaffung nicht vorhanden und auch nicht „angelegt" war, sondern nachweislich erst zu einem späteren Zeitpunkt durch das schuldhafte Handeln eines Dritten verursacht worden ist. Vorliegend habe aber nicht festgestellt werden können, dass der Schaden durch die Mieterin verursacht worden sei. Ferner könne dahinstehen, ob eine teleologische Reduktion auch für die Beseitigung von Schäden geboten sei, die im Dreijahreszeitraum durch höhere Gewalt entstanden sind,da weder vorgetragen noch sonst erkennbar sei, dass der Brandschaden durch höhere Gewalt verursacht worden sei.

Fundstelle

Finanzgericht Düsseldorf, Urteil vom 28. November 2023 (**10 K 2184/20 E**); die Nichtzulassungsbeschwerde ist beim BFH unter dem Az. IX B 2/24 anhängig, siehe den Newsletter Februar 2024 des Finanzgerichts.

Keywords

Einkommensteuerrecht, Werbungskosten, anschaffungsnahe Herstellungskosten