

Anschaffungsnahe Herstellungskosten einer Eigentumswohnung

Bei einer Eigentumswohnung bemisst sich die 15 %-Grenze für die Regelvermutung in § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1a EStG für anschaffungsnahe Herstellungskosten einerseits nach den Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten der angeschafften Wohnung – und nicht nach dem Wert des Gesamtgebäudes – und andererseits nach den innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung der Wohnung angefallenen Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen des vermietenden Eigentümers. Dazu zählen auch seine anteiligen Aufwendungen für Arbeiten an den im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteilen.

Grundsatz

Zu den (fiktiven) Herstellungskosten eines Gebäudes gehören nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 i. V. m. § 9 Abs. 5 Satz 2 EStG auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, wenn die Aufwendungen ohne die Umsatzsteuer 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (sog. anschaffungsnahe Herstellungskosten). Diese Aufwendungen erhöhen die AfA-Bemessungsgrundlage (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7 EStG), sie sind also nicht als Werbungskosten sofort abziehbar. Dabei findet die Vorschrift auch im Fall einer Eigentumswohnung Anwendung, die ebenfalls ein Gebäude im Sinne der Vorschrift ist.

Entscheidung

Bei der Prüfung, ob die Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen zu anschaffungsnahe Herstellungskosten i. S. v. § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG führen, ist bei einem aus mehreren Einheiten bestehenden Gebäude nicht auf das gesamte Gebäude, sondern auf den jeweiligen selbstständigen Gebäudeteil abzustellen, wenn das Gesamtgebäude in unterschiedlicher Weise genutzt wird und daher in verschiedene Wirtschaftsgüter aufzuteilen ist.

Maßgeblich ist insoweit, ob die einzelnen Gebäudeteile in verschiedenen Nutzungs- und Funktionszusammenhängen stehen. Bei Teil- und Wohnungseigentum ist danach auf die einzelne Einheit abzustellen.

Im Streitfall überstiegen die Instandsetzungsaufwendungen die nach den vorstehenden Grundsätzen ermittelte Wertgrenze, sodass § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG zur Anwendung kam.

Zu den Aufwendungen nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG gehören allerdings nach Satz 2 der Vorschrift nicht Aufwendungen für Erweiterungen i. S. des § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB, da es sich insoweit um Herstellungskosten handelt. Im Streitfall betraf dies Aufwendungen für die Kaminentfernungen, die als nachträgliche Herstellungskosten der AfA-Bemessungsgrundlage zuzurechnen waren.

Das FG stellte ferner klar, dass bei Prüfung des anschaffungsnahe Aufwands die auf das im

Gemeinschaftseigentum stehenden Bestandteile des Gesamtgebäudes entfallenden Aufwendungen nicht unberücksichtigt bleiben dürfen. Dies widerspräche insbesondere dem mit § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG verfolgten Vereinfachungszweck, weil sich Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen regelmäßig zugleich auf das Sondereigentum als auch auf Bereiche des Gemeinschaftseigentums beziehen und eine Aufteilung von hierfür einheitlich getragenen Aufwendungen auch im Schätzwege regelmäßig nur unter größten Schwierigkeiten möglich wäre.

FUNDSTELLE

- FG Hessen 18.6.24, 4 K 1736/19, NZB eingelegt, www.de/astw, Abruf-Nr. 245150