

Werbungskosten: Wer Wände hochzieht, darf sie sofort dem Fiskus zeigen

Lässt der Eigentümer einer vermieteten Immobilie Rigipswände in ein Großraumbüro einbauen, um die Flächen künftig neu strukturiert zu vermieten, so darf er den Aufwand dafür direkt als Werbungskosten bei seinen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehen. Das Finanzamt kann nicht mit dem Argument durchdringen, durch die Wände wäre eine Funktions- und Wesensänderung eingetreten, die lediglich im Rahmen der Abschreibung über Jahre steuerlich zu berücksichtigen sei. Eine solche Änderung liegt beispielsweise beim Umbau von Mietwohnungen in Praxisräume vor.

Quelle: Wolfgang Büser

Berücksichtigung von Aufwendungen für den Einbau von Rigips-Zwischenwänden in ein Büro bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung; Zurechnung der Aufwendungen für den Einbau von Wänden bei den über die Absetzung für Abnutzung (AfA) zu erfassenden Herstellungskosten

Gericht: BFH

Entscheidungsform: Beschluss

Datum: 21.10.2005

Referenz: JurionRS 2005, 26849

Aktenzeichen: IX S 16/05

ECLI: [keine Angabe]

Rechtsgrundlage:

§ 69 Abs. 3 FGO

Fundstellen:

BFH/NV 2006, 291-292

GuT 2006, 165

BFH, 21.10.2005 - IX S 16/05

Gründe

1 **1.**

Der Antrag ist zulässig.

2 Nach § 69 Abs. 3 Satz 1 der Finanzgerichtsordnung (FGO) kann das Gericht der Hauptsache die Vollziehung eines angefochtenen Verwaltungsaktes ganz oder teilweise aussetzen.

3 Ein diesbezüglicher Antrag ist nach § 69 Abs. 4 FGO nur zulässig, wenn die Behörde einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung ganz oder teilweise abgelehnt hat. Da die Antragstellerin Nichtzulassungsbeschwerde erhoben hat, ist der Bundesfinanzhof (BFH) das Gericht der Hauptsache i.S. von § 69 Abs. 3 FGO. Auch sind die Zugangsvoraussetzungen des § 69 Abs. 4 FGO für die unmittelbare Anrufung des BFH erfüllt. Der Beklagte und Antragsgegner (das Finanzamt --FA--) hat einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung abgelehnt.

4 **2.**

Der Antrag ist begründet.

- 5 Es bestehen ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angefochtenen Bescheids i.S. des § 69 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 2 FGO .
- 6 Solche ernstlichen Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angefochtenen Steuerbescheids können schon dann bestehen, wenn ernstlich mit einer Zulassung der Revision zu rechnen ist (vgl. z.B. Gräber/Koch, Finanzgerichtsordnung, 5. Aufl., § 69 Rz. 97, m.w.N. aus der Rechtsprechung des BFH); auf Grund der mit Beschluss vom heutigen Tage erfolgten Zulassung der Revision sind ernstliche Zweifel im Sinne der Vorschrift gegeben.
- 7 Das FA wie auch das Finanzgericht (FG) haben die streitigen Aufwendungen für den Einbau von Rigips-Zwischenwänden in ein Großraumbüro nicht den bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zu berücksichtigenden Erhaltungsaufwendungen, sondern den nur über die Absetzung für Abnutzung (AfA) zu erfassenden Herstellungskosten zugerechnet.
- 8 Diese Beurteilung ist ernstlich zweifelhaft. Nach der Rechtsprechung des BFH kommt bei einem Einbau in vorhandene Einrichtungen die Annahme von Herstellungsaufwand nur bei einer wesentlichen Verbesserung in Betracht; die mit dem Einbau verbundene (geringfügige) Erweiterung tritt insoweit hinter dem Merkmal Verbesserung zurück (BFH-Urteile vom 20. August 2002 IX R 98/00 , BFHE 200, 231, BStBl II 2003, 604 [BFH 20.08.2002 - IX R 98/00] zum Einbau einer Sprechanlage in eine vorhandene Elektroinstallation; vom 14. Juli 2004 IX R 52/02 , BFHE 206, 441, BStBl II 2004, 949, betr. "Solaranlage").
- 9 Dementsprechend ist auch Erhaltungs- und nicht Herstellungsaufwand angenommen worden, wenn Vorhandenes in zeitgemäßer Form erweitert wurde (vgl. BFH-Urteil vom 22. Januar 2003 X R 9/99 , BFHE 201, 256 [BFH 22.01.2003 - X R 9/99] , BStBl II 2003, 596). So erhöht das Entfernen oder Versetzen von Zwischenwänden unter dem Gesichtspunkt der wesentlichen Verbesserung den objektiven Gebrauchswert des Hauses nicht notwendigerweise (BFH-Urteile vom 17. Juni 1997 IX R 30/95 , BFHE 183, 470, BStBl II 1997, 802; vom 13. Oktober 1998 IX R 72/95, BFH/NV 1999, 761; Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen --BMF-- vom 16. Dezember 1996 IV B 3 -S 2211-69/96, BStBl I 1996, 1442, Tz. 2.3), solange nicht durch die Baumaßnahme ein größerer Raum geschaffen und damit zugleich die Wohnfläche vergrößert wird (vgl. BFH-Entscheidung in BFHE 201, 256 [BFH 22.01.2003 - X R 9/99] , BStBl II 2003, 596 unter Bezugnahme auf BFH-Urteile vom 9. Mai 1995 IX R 88/90 , BFHE 178, 32, BStBl II 1996, 628, und IX R 69/92, BFHE 178, 36, BStBl II 1996, 630; in BFH/NV 1999, 761).
- 10 Aufwendungen für eine reine Umgestaltung von vermieteten Räumen durch Verlegung und Entfernen von Zwischenwänden sind danach nicht als (nachträgliche) Herstellungskosten zu qualifizieren, solange die neu eingefügten Gebäudeteile dem Gesamtgebäude nicht das bautechnische Gepräge geben, z.B. wenn sie --anders als im Streitfall-- verbrauchte Teile ersetzen, die für die Nutzungsdauer bestimmend sind (vgl. BFH-Urteil vom 3. Dezember 2002 IX R 64/99 , BFHE 201, 148, BStBl II 2003, 590).
- 11 Die Tatsache allein, dass die Baumaßnahme für die Vermietbarkeit förderlich ist, genügt deshalb entgegen der Ansicht des FG nicht zur Annahme von Herstellungskosten (vgl. BFH-Urteil vom 13. Oktober 1998 IX R 38/95 , BFH/NV 1999, 603). Sie kommt lediglich in Betracht, wenn die Baumaßnahme zu einer Funktions- und Wesensänderung des Vermietungsobjekts --wie z.B. bei Umbau von Mietwohnungen in Arztpraxen-- führt (vgl. BFH-Urteil vom 23. November 2004 IX R 59/03 , BFH/NV 2005, 543).

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.