

Haus & Grund Bayern · Sonnenstraße 11 · 80331 München

Sonnenstraße 11/ III
80331 München

Telefon 089 / 5404133-0
Telefax 089 / 5404133-55

PRESSEINFORMATION

info@haus-und-grund-bayern.de
www.haus-und-grund-bayern.de

Ihr Zeichen
Unser Zeichen

München, den 05.01.2017

Bundesfinanzhof: Vermieter müssen Einbauküche über zehn Jahre abschreiben

Die Kosten für die Erneuerung einer Einbauküche in einer vermieteten Wohnung kann der Vermieter bei der Steuererklärung nicht sofort als Werbungskosten von den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehen. Er kann sie nur über zehn Jahre im Wege der Absetzungen für Abnutzung (AfA) abschreiben. Dies geht aus einer aktuellen Entscheidung des Bundesfinanzhofs hervor. Darauf weist Haus & Grund hin.

Ein Vermieter hatte die Einbauküchen in mehreren ihm gehörenden Mietobjekten entfernt und durch neue ersetzt. Die hierfür aufgewendeten Kosten von 3.000 Euro pro Wohnung wollte er als Werbungskosten sofort von der Steuer absetzen. Das Finanzamt ließ lediglich die Kosten für den Einbau von Herd und Spüle sowie für solche Elektrogeräte zum sofortigen Abzug zu, deren Gesamtkosten die Betragsgrenze für geringwertige Wirtschaftsgüter (410 Euro) nicht überstiegen. Die Aufwendungen für die Einbaumöbel verteilte das Finanzamt hingegen auf die voraussichtliche Nutzungsdauer von zehn Jahren.

Der Bundesfinanzhof hatte bislang die Auffassung vertreten, dass die in einer Einbauküche verbaute Spüle als Gebäudebestandteil anzusehen ist und dass dies nach Maßgabe regional ggf. unterschiedlicher Verkehrsauffassung auch für den Herd gilt. Deshalb waren Aufwendungen für die Erneuerung dieser Gegenstände als Erhaltungsaufwand sofort abziehbar. Nun hat der Bundesfinanzhof (Urteil vom 3. August 2016 – Aktenzeichen: IX R 14/15) seine Auffassung geändert. Er geht jetzt davon aus, dass Spüle und Herd keine unselbständigen Gebäudebestandteile sind. Die gesamten Anschaffungs- und Herstellungskosten einer Einbauküche sind daher nach der geänderten Auffassung des Bundesfinanzhofs nur über zehn Jahre im Wege der AfA steuerlich zu berücksichtigen.

Haus & Grund bietet umfassenden Service rund um die Immobilie – von der kostenlosen Beratung für Mitglieder bis zum günstigen Versicherungsschutz. In Bayern gibt es 105 Haus & Grund-Vereine, die die Interessen von rund 130.000 Mitgliedern – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Bayern – vertreten. Die bayerischen Haus & Grund-Vereine sind unter dem Dach des Landesverbandes **Haus & Grund Bayern** zusammengeschlossen. Der Landesverband engagiert sich in Politik und Gesellschaft, damit die Interessen der privaten Eigentümer etwa in Gesetzgebungsverfahren gehört werden. Haus & Grund Bayern ist Mitglied von **Haus & Grund Deutschland**. Dem Dachverband in Berlin gehören über die 22 Landesverbände etwa 900 Haus & Grund-Vereine sowie rund 1 Mio. Mitglieder an.