Werbungskosten: Aufwand für Abriss im Anschluss an Vermietungsphase

Wird ein Gebäude im Anschluss an die Vermietung abgerissen, weil es aufgrund von Baumängeln nicht mehr vermietet werden kann, können die Abbruchkosten und der Restwert des Gebäudes als Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften berücksichtigt werden. Das gilt selbst dann, wenn anstelle des abgerissenen Gebäudes ein selbstgenutzter Neubau errichtet wird.

Im Urteilsfall hatte ein Ehepaar 1990 ein Grundstück erworben. Das darauf in den 50iger Jahren errichtete Zweifamilienhaus vermieteten sie zunächst. Eine Wohnung stand ab Mai 1998 leer. Auch der Mietvertrag für die zweite Wohnung wurde wegen erheblicher baulicher Mängel gekündigt. Weil die Sanierung teurer werden würde als ein Neubau, entschlossen sich die Eheleute nach vorheriger Beratung mit ihrem Architekten für einen Neubau. Das Ehepaar machte die Abbruchkosten und den „Restbuchwert“ des Gebäudes als Werbungskosten bei ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend. Der Bundesfinanzhof gab ihnen recht, weil der Grund für den Abriss zumindest ganz überwiegend während der Vermietung des Grundstücks entstanden war. Denn die Vielzahl der Baumängel und der sich daraus ergebende wirtschaftliche Verbrauch des Gebäudes war während der Vermietungsphase entstanden. Damit ist der Abbruch als durch die Vermietung veranlasst anzusehen.

Hinweis: In ähnlich gelagerten Fällen sollte rechtzeitig ein Gutachten in Auftrag gegeben werden, welches insbesondere die Baumängel ausweist (BFH-Urteil vom 31.7.2007, Az. IX R 51/05).