

B & K Steuer-Tipp

01/2018

Aufwendungen für die Erneuerung einer Einbauküche in einem vermieteten Immobilienobjekt – Welche Aufwendungen sind steuerlich absetzbar?

I. Ausgangslage

Sie besitzen eine vermietete Wohnung und möchten nach vielen Jahren die Einbauküche komplett erneuern bzw. zumindest den Herd und/oder die Spüle austauschen. Nunmehr stellt sich für Sie die Frage, wie die Aufwendungen für die Erneuerung der Küche bzw. einzelner Geräte steuerlich zu behandeln sind.

II. BFH-Urteil vom 03.08.2016 - Änderung der Rechtsprechung

Nach bisheriger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes (BFH) wurden die Grundelemente einer Küche, wie Spüle, Herd, etc. bei Erstanschaffung als Gebäudeherstellungskosten behandelt. Bei Erneuerung solcher Elemente konnten daher sofort abzugsfähige Erhaltungsaufwendungen angenommen werden. Die restlichen Bestandteile einer Küche konnten ggf. als geringwertige Wirtschaftsgüter qualifiziert werden, die ebenfalls zu einem Sofortabzug der Aufwendungen führten.

Mit Urteil vom 03.08.2016 hat der BFH seine bisherige Rechtsauffassung aufge-

geben und betrachtet nunmehr eine Einbauküche mit ihren einzelnen Elementen als ein eigenständiges und einheitliches Wirtschaftsgut, welches über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren abzuschreiben ist. Bei Erneuerung einer Einbauküche können daher die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten lediglich zeitanteilig im Wege der Abschreibungen berücksichtigt werden.

Gem. dem o.g. BFH-Urteil soll eine Ausnahme von den neuen Grundsätzen – also der Einordnung der Einbauküche als einheitliches Wirtschaftsgut mit einer Nutzungsdauer von 10 Jahren – nur dann gelten, wenn die Einbauküche durch Einpassen in die für sie bestimmte Stelle mit den sie umschließenden Gebäudeteilen (Seitenwände und Rückwand) vereinigt wird. In diesem Fall sollen lt. BFH wesentliche Gebäudebestandteile vorliegen, so dass in diesem Fall die bisherigen Kriterien für die Annahme von Erhaltungsaufwand weiterhin Anwendung finden.

III. BMF-Schreiben vom 16.05.2017

Die Finanzverwaltung hat sich der neuen BFH-Rechtsprechung mit Schreiben des Bundesministeriums für Finanzen (BMF) vom 16.05.2017 angeschlossen. Damit finden die Grundsätze des neuen BFH-Urteils auf alle noch offenen Fälle Anwendung.

Für alle noch offenen Steuerfestsetzungen bis einschließlich 2016 kann der Steuerpflichtige jedoch auf Antrag noch die bisherige Rechtsprechung anwenden, wonach die Spüle und der Herd als wesentliche Bestandteile des Gebäudes behandelt wurden und deren Erneuerung zu sofort abzugsfähigem Erhaltungsaufwand führte.

IV. Unser Tipp

Nehmen Sie für noch offene Fälle bis einschließlich 2016 die vom BMF eingeräumte Übergangsregelung in Anspruch. Ab 2017 ist die vollständige Erneuerung einer

Einbauküche i.d.R. als eigenständiges und einheitliches Wirtschaftsgut zu behandeln.

Die Aufwendungen können dann nur noch anteilig als Abschreibungen über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren geltend gemacht werden. Nur in dem vom BFH in seinem Urteil geschilderten Ausnahmefall wird noch ein sofortiger Abzug als Erhaltungsaufwand möglich sein.

Gerne sind wir Ihnen bei der steuerlichen Einordnung Ihrer Einbauküche behilflich.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.