

ESt Wohnungseigentum BFH Urteil vom 19.9.1995 IX R 37/93, BStBl. II 1996, 131

- 1. Ob Instandsetzungs- oder Modernisierungsaufwendungen für ein Gebäude, das in Teileigentumsanteile nach dem WEG aufgeteilt ist, sofort abziehbare Werbungskosten oder Herstellungskosten sind, ist grundsätzlich für die jeweiligen Teileigentumsanteile gesondert zu entscheiden.**
- 2. Diese Prüfung ist zunächst bezogen auf das gesamte Gebäude durchzuführen, soweit Aufwendungen auf das gemeinschaftliche Eigentum entfallen; die danach ermittelten Werbungskosten oder Herstellungskosten sind sodann grundsätzlich entsprechend den Miteigentumsanteilen den einzelnen Teileigentumsanteilen zuzuordnen. Soweit Aufwendungen auf die im Sondereigentum stehenden Räume entfallen, ist die Prüfung jeweils für das einzelne Sondereigentum vorzunehmen.**

Zum Sachverhalt

Der Kläger ist Eigentümer eines mit einem Vorderhaus und einem Hinterhaus bebauten Grundstücks. Die beiden im Jahre 1956 erbauten Häuser sind in 12 Teileigentumsanteile aufgeteilt, die dem Kläger gehören und fremdvermietet sind. In den Jahren 1985 bis 1987 ließ der Kläger umfangreiche Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen an den Häusern durchführen. Streitig ist, ob die Aufwendungen zu Herstellungskosten oder zu Werbungskosten führen.

Aus den Gründen

Werden an einem Gebäude, das in Eigentumswohnungen oder - wie im Streitfall - in nicht zu Wohnzwecken dienende Teileigentumsanteile nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt ist, Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt, hat sich die Prüfung, ob Herstellungs- oder sofort abziehbare Werbungskosten vorliegen, an den Regelungen des WEG zu orientieren; danach ist Wohnungseigentum oder Teileigentum das Sondereigentum an bestimmten Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 2 u. 3 WEG); gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen (§ 1 Abs. 5 WEG). Der Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum wird für Zwecke der Besteuerung dem jeweiligen einzelnen Eigentümer zugerechnet, so dass dieser die Einkünfte aus der Vermietung der Eigentumswohnung oder des Teileigentumsanteils allein erzielt (BFH.Urt. v. 9.7.1987 IV R 87/85, BFHE 150, 345, 348 f., BStBl. II 1988, 342). Ob Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen Werbungskosten oder Herstellungskosten sind, ist danach jeweils für die einzelne Eigentumswohnung oder den einzelnen Teileigentumsanteil gesondert zu entscheiden. Diese Prüfung hat mit Rücksicht auf die Unterscheidung zwischen Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum in mehreren Schritten zu geschehen: Soweit Aufwendungen auf das gemeinschaftliche Eigentum entfallen, sind die Tatbestandsmerkmale des § 255 Abs. 2 S. 1 HGB bezogen auf das gesamte Gebäude zu prüfen; in einem zweiten Schritt sind diese Aufwendungen als Werbungskosten oder Herstellungskosten grundsätzlich entsprechend den Miteigentumsanteilen der einzelnen Eigentumswohnungen/Teileigentumsanteilen zuzuordnen. Soweit Aufwendungen dagegen auf die im Sondereigentum stehenden Räume entfallen, sind die Voraussetzungen des § 255 Abs. 2 S. 1 HGB jeweils für das einzelne Sondereigentum zu prüfen.

Nach diesen Maßstäben erweist sich die Vorentscheidung schon deshalb als rechtsfehlerhaft, weil das FG die nach den vorstehenden Grundsätzen gebotene mehrstufige Prüfung nicht durchgeführt hat. Eine solche Prüfung war nicht deshalb entbehrlich, weil alle Teileigentumsanteile im Eigentum des Klägers stehen. Trotz der Zusammenfassung des Eigentums in einer Hand handelt es sich um getrennt zu beurteilende Wirtschaftsgüter. Das angefochtene Urteil ist danach aufzuheben.