

# Urteil vom 24. January 2012, IX R 16/11

## Keine nachträglichen Werbungskosten bei Tankausbau im Zuge einer nicht steuerbaren Veräußerung - Veranlassungszusammenhang

BFH IX. Senat

EStG § 9 Abs 1 S 1, EStG § 9 Abs 1 S 2, EStG § 21, EStG § 22 Nr 2, EStG § 23 Abs 1 S 1 Nr 1

vorgehend FG Köln, 29. March 2011, Az: 9 K 3079/10

## Leitsätze

NV: Wer im Zuge einer nicht steuerbaren Veräußerung seines bislang von ihm vermieteten Grundstücks auf Verlangen des Käufers einen schon lange nicht mehr genutzten Erdtank ausbaut, kann die hierfür aufgewandten Kosten nicht als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung absetzen .

## Tatbestand

- 1 I. Die Beteiligten streiten über die Abziehbarkeit von Ausbaurkosten für einen Öltank als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.
- 2 Die Klägerin und Revisionsklägerin (Klägerin) ist eine Hausgemeinschaft, die im Streitjahr (2008) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielte. Mit Wirkung zum 30. April des Streitjahres veräußerte sie ihr bis dahin vermietetes Grundstück nicht steuerbar an Dritte, und zwar nach dem notariellen Kaufvertrag "wie besichtigt". Ferner erklärte sie, unsichtbare Sachmängel oder Anhaltspunkte für Altlasten seien ihr nicht bekannt.
- 3 Auf dem Grundstück gab es einen seit längerem nicht mehr genutzten Erdtank. Die Erwerber forderten die Klägerin durch anwaltliches Schreiben vom Juli des Streitjahres dazu auf, den Erdtank entsprechend der Vereinbarungen im Kaufvertrag auszubauen. Der Klägerin entstanden hierdurch Kosten in Höhe von 6.785 €.
- 4 Diese Aufwendungen machte sie in ihrer Feststellungserklärung für das Streitjahr erfolglos als nachträgliche Werbungskosten geltend. Das Finanzgericht (FG) wies die Klage ab: Bei den Aufwendungen fehle der Bezug zur Vermietertätigkeit. Die Klägerin habe den Erdtank erst anlässlich der Veräußerung und nach dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums beseitigt. Damit bestehe ein Veranlassungszusammenhang ausschließlich zu dem Veräußerungsvorgang.
- 5 Hiergegen richtet sich die Revision der Klägerin, die sie mit Verletzung materiellen Rechts begründet. Die Kosten für den Ausbau des Öltanks seien mit Blick auf das Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 16. März 2010 VIII R 20/08 (BFHE 229, 151, BStBl II 2010, 787) als nachträgliche Werbungskosten zu beurteilen.
- 6 Die Klägerin beantragt,  
  
das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das FG zurückzuverweisen.
- 7 Das Finanzamt beantragt,  
  
die Revision als unbegründet zurückzuweisen.

## Entscheidungsgründe

- 8 II. Die Revision ist unbegründet und nach § 126 Abs. 2 der Finanzgerichtsordnung (FGO) zurückzuweisen. Zutreffend hat das FG die Abziehbarkeit der Aufwendungen zur Beseitigung des Erdtanks als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verneint.

- 9** 1. Werbungskosten i.S. des § 9 Abs. 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes i.d.F. des Streitjahres (EStG) sind nach § 9 Abs. 1 Satz 2 EStG bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung abzuziehen, wenn sie bei ihr erwachsen, und das heißt, durch die sie veranlasst sind (ständige Rechtsprechung, vgl. z.B. das BFH-Urteil vom 28. September 2010 IX R 42/09, BFHE 230, 567, BStBl II 2011, 271). Daran fehlt es, soweit die Aufwendungen ganz überwiegend durch die nicht steuerbare Veräußerung des Mietwohnobjekts veranlasst sind (ständige Rechtsprechung, vgl. BFH-Urteil vom 31. Juli 2007 IX R 51/05, BFH/NV 2008, 933, m.w.N.).
- 10** 2. Nach diesen Grundsätzen hat das FG in revisionsrechtlich nicht zu beanstandender Weise den für die Aufwendungen "auslösenden Moment" ausschließlich im Veräußerungsvorgang gesehen. Die Käufer hatten den Ausbau des Öltanks auf der Grundlage des Kaufvertrags explizit verlangt. Ist damit ein Zusammenhang der geltend gemachten Aufwendungen mit der Vermietung des Grundstücks durch die nicht steuerbare Veräußerung unterbrochen, kann unerörtert bleiben, ob dieser Zusammenhang --was nach dem festgestellten Sachverhalt nahe liegt (seit längerem keine Nutzung des Öltanks)-- schon weit vor der Veräußerung des Grundstücks entfallen war.
- 11** 3. Eine andere Würdigung des Veranlassungszusammenhangs folgt auch --mit dem FG-- nicht aus der neuen Rechtsprechung zur Abziehbarkeit von nachträglichen Schuldzinsen bei Veräußerung einer Beteiligung i.S. des § 17 EStG. Denn bei den nachträglichen Schuldzinsen war der ursprüngliche Veranlassungszusammenhang nicht unterbrochen, weil sie dazu dienten, einen steuerrechtlich erheblichen Veräußerungs- oder Aufgabeverlust zu finanzieren (BFH-Urteil in BFHE 229, 151, BStBl II 2010, 787 Rz 26). Im Gegensatz dazu stehen die Aufwendungen, um die es hier geht, in ausschließlichem Zusammenhang mit einer gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 22 Nr. 2 EStG steuerrechtlich unerheblichen Veräußerung und sind deshalb ebenfalls steuerrechtlich unerheblich, mithin nicht absetzbar.

Quelle: [www.bundesfinanzhof.de](http://www.bundesfinanzhof.de)