

Urteilsbesprechung

Aufwendungen für Schadstoffgutachten können Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung sein

Aufwendungen für ein Schadstoff-Gutachten, das der Feststellung der durch einen Mieter verursachten Untergrund- und Boden-Verunreinigung dient, können als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar sein.*

BFH, Urteil vom 17.07.2007 – IX R 2/05

EStG § 9 Abs. 1, § 21 Abs. 1
DStR 2007, 2007

Problem/Sachverhalt

Die Klägerin war Eigentümerin eines größeren Grundstücks, welches sie an einen Kraftfahrzeug-Zubehörhandel vermietete. Die Mieter nutzten auch die auf dem Grundstück befindliche Tankstelle, wodurch das Grundstück teilweise mit Öl und Benzin verunreinigt wurde. Deshalb wurde Anfang 1993 ein Schadstoffgutachten in Auftrag gegeben, welches eine mögliche Kontamination des Bodens und der Bausubstanz untersuchen sollte.

Hierfür zahlte die Klägerin ca. DM 50.000,00 an Kosten und begehrten diese zum Abzug bei ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Nach erfolglosem Einspruch wies das Finanzgericht die Klage ab. Es war der Ansicht, eine direkte Veranlassung aus dem Mietverhältnis habe nicht bestanden und die Aufwendungen wäre für den Grund und Boden gewesen.

Entscheidung

Hiergegen wendete sich die Klägerin mit der Revision, und zwar erfolgreich! Die Revision war begründet und führte zur Stattgabe der Klage. Werbungskosten sind Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahme. Bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung muss nur ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit der auf Vermietung und Verpachtung gerichteten Tätigkeit bestehen. In diesem Zusammenhang sind grundsätzlich auch Aufwendungen, die den Grund und Boden betreffen, abziehbar, denn bei der Vermietung von Gebäuden gehört die damit verbundene Nutzungsüberlassung des Grund und Bodens auch zum Einkünftebestand. Lediglich müssen diese Aufwendungen nicht als Anschaffungskosten auf dem Grund und Boden anzusehen sein.

Dies ist aber hier nicht der Fall. Die Kosten seien im vorliegenden Fall bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung anzusetzen, denn durch das Schadstoffgutachten sei belegt, dass durch die nutzenden Mieter Untergrund und Boden verunreinigt und eine Kontamination vorgenommen wurde. Damit sei der erforderliche wirtschaftliche Veranlassungszusammenhang gegeben. Darauf käme es an und nicht auf die mögliche Wertveränderung des Grund und Bodens.

Praxishinweis

Der IX. Senat des BFH führt konsequent die Linie fort, die er in seiner ständigen Rechtsprechung hinsichtlich des Werbungskostenbegriffs eingeschlagen hat. Hiernach gilt ein weiter Werbungskostenbegriff, der keine direkte oder unmittelbare Veranlassung erfordert, sondern eine mittelbare Veranlassung genügen lässt. Deshalb sind regelmäßig auch die kompletten Betriebskosten, wie Grundsteuer oder Maklerprovision für die Vermittlung eines Mieters oder Steuerberaterkosten Werbungskosten.

RA/StB/vBP Dr. Marcel M. Sauren, Aachen