

/ BFH: Keine Pflicht zur Aktivierung eines Instandhaltungsanspruchs

27.04.2015

Steuerrecht

Wird ein Pachtvertrag abgeschlossen, hat der Verpächter dem Pächter die Pachtsache grundsätzlich nicht nur zu überlassen, sondern diesem auch während der Pachtzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten (gesetzlicher Regelfall). In diesem Fall entrichtet der Pächter eine Pacht, die nicht nur ein Entgelt für die Gebrauchsüberlassung, sondern auch für die Instandhaltung der Pachtsache darstellt. Der Verpächter erhält in diesem Fall eine höhere Pacht zur Deckung der Instandhaltungskosten und trägt zugleich die Instandhaltungskosten.

Übernimmt dagegen im Pachtvertrag der Pächter die Instandhaltung der Pachtsache, verringert sich regelmäßig der zu entrichtende Pachtzins, da beim Pächter zusätzlich die Instandhaltungskosten anfallen. Befindet sich der Pächter mit der Instandhaltung im Rückstand und bildet dieser deshalb in seiner Bilanz eine Rückstellung, war in einem aktuellen Fall vor dem BFH streitig, ob der Verpächter korrespondierend einen Instandhaltungsanspruch zu aktivieren hat. Dies verneint der BFH in seinem Urteil vom 12.2.2015 (IV R 29/12).

Der BFH begründet seine Entscheidung mit dem Fehlen von Anschaffungskosten, die für eine Aktivierung eines Wirtschaftsguts vorliegen müssen. Denn der Verpächter wende für den Erwerb der streitigen Instandhaltungsansprüche nichts auf. Zwar erspare sich der Verpächter durch die Übertragung der Instandhaltungspflicht auf den Pächter eigene Aufwendungen. Dafür erhalte er in der Regel einen geringeren Pachtzins. Darin seien allerdings keine Aufwendungen für den Erwerb des Instandhaltungsanspruchs zu sehen.

Die Nichtaktivierung des Instandhaltungsanspruchs gilt nach Auffassung des BFH sowohl für den Fall einer Verpachtung durch den Organträger an eine Organgesellschaft als auch für den Fall einer Verpachtung eines Gesellschafters an „seine“ Personengesellschaft. Auch im zweiten Fall sei der Instandhaltungsanspruch des verpachtenden Gesellschafters nicht nach den Grundsätzen der korrespondierenden Bilanzierung in dessen Sonderbilanz zu aktivieren, wenn die Gesellschaft in der Gesamthandsbilanz eine Rückstellung für rückständige Instandhaltungsverpflichtungen gebildet hat. Aktivierungsfähig seien in der Sonderbilanz nur Ansprüche des Gesellschafters, die als Gegenleistung für die Nutzungsüberlassung eines Wirtschaftsguts erbracht werden. Diese liegen im vorliegenden Fall aufgrund der – durch die vertraglich auf den Pächter übertragenen Instandhaltungspflichten -verminderten Gegenleistung gerade nicht vor.

Haben Sie Fragen? Kontaktieren Sie gerne: Dr. Oliver Trautmann und Nikolay Herber
Practice Group: [Steuerrecht & Private Clients](#)