

# Steuerliche Behandlung eines Brandschadens



# Zerstörung Gebäudesubstanz

ganz

teilweise

Kosten Entsorgung/Freimachung Grundstück

Wiederaufbau  
Gebäude

Sanierung der  
zerstörten  
Gebäudeteile





**Betriebsvermögen**

**Privatvermögen**

vermietet

eigengenutzt

gemischt genutzt





## **Betriebsvermögen**

Einkünfte aus:

- Gewerbebetrieb
- Selbständiger Tätigkeit
- Land- und  
Forstwirtschaft

## **Privatvermögen**

Einkünfte aus:

- Vermietung und
- Verpachtung

## Beispiel:

Verkehrswert Gebäude	€ 600.000,00
Buchwert	€ 400.000,00
Kosten Entsorgung	€ 100.000,00
Kosten Neubau	€ 800.000,00
Versicherungsentschädigung für Gebäude	€ 800.000,00



# Betriebsvermögen

Teilwertabschreibung in Höhe des Buchwertes	- € 400.000,00
Kosten Entsorgung / Freimachung Grundstück	- € 100.000,00
Versicherungsentschädigung	<u>€ 800.000,00</u>
Überschuss	€ 300.000,00
Einstellung in Rücklage für Ersatzbeschaffung ( gewinnmindernd EStR 6.6)	
AfA aus Gebäudeherstellungskosten nach Übertragung Rücklage	€ 500.000,00
3 % = 15.000,00 €	



# Privatvermögen

vermietetes Objekt (Wohnhaus/Wohnung)

ao AfA in Höhe des Buchwertes	- € 400.000,00
Kosten Entsorgung / Freimachung Grundstück	- <u>€ 100.000,00</u>
Zwischensumme	- € 500.000,00
Versicherungsentschädigung	<u>€ 800.000,00</u>
Überschuss (steuerfrei)	€ 300.000,00

AfA aus Gebäudeherstellungskosten

€ 800.000,00

2 % = 16.000,00 €



# Privatvermögen

eigengenutztes Wohnhaus/Wohnung  
-> keine Einkunftsart



- Schaden steuerlich nicht berücksichtigungsfähig
- **Außergewöhnliche Belastung ?**
- Außergewöhnliche Belastung nur für Ersatz **existentiell notwendiger Vermögengegenstände**
- Strittig, wie Brandschäden am Gebäude zu betrachten sind, wenn eine bestehende Versicherung nicht oder nur teilweise greift
- Wochenendhaus, Keller, Garage, Außenanlage, Freizeit- und Hobbyräume **ausdrücklich nicht**
- ggf. Reparaturen am Eigentum, vorübergehende Hotelunterbringung, Vollverpflegungsmehrkosten etc. als außergewöhnliche Belastung abzugsfähig

## **Argument:**

Auch das Dach über dem Kopf ist lebensnotwendig  
im Sinne der bisherigen Rechtsprechung.