

## B & K Steuer-Tipp

04/2014

### **Schuldzinsen für darlehensfinanzierte, sofort abziehbare Werbungskosten (Erhaltungsaufwendungen) als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung**

#### **I. Ausgangslage**

Sie haben vor einigen Jahren Darlehen aufgenommen, um größere Instandhaltungsmaßnahmen an einem Mietobjekt zu finanzieren. Die Instandhaltungsmaßnahmen konnten Sie als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung geltend machen. Ebenso führten die Darlehenszinsen zu jährlich zu berücksichtigenden abzugsfähigen Aufwendungen. Sie beabsichtigen, nunmehr das Objekt zu veräußern; das seinerzeit aufgenommene Darlehen ist noch nicht vollständig getilgt.

#### **II. Rechtslage**

##### **I. Bisherige Rechtslage**

Bis zum Jahr 2006 konnten Schuldzinsen zur Finanzierung von Erhaltungsaufwendungen nach dem Verkauf der Immobilie nur insoweit als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden, als der Veräußerungserlös nicht zur Schuldentilgung ausreichte.

Danach galt lange Jahre, gestützt auf das Urteil des BFH vom 12.10.2005, dass unabhängig davon, ob und inwieweit der bei der Veräußerung erzielte Veräußerungserlös zur Schuldentilgung ausgereicht hätte, ein Abzug dieser Zinsen als nachträgliche Werbungskosten möglich war. Es kam somit nicht mehr darauf an, wie der Veräußerungserlös verwendet wurde, der Grundsatz der „vorrangigen Schuldentilgung“ war somit unbeachtlich.

##### **II. Neue Rechtslage**

Gestützt auf den Grundsatz der steuerlichen Gleichbehandlung von nachträglichen Schuldzinsen bei Gewinn- und Überschusseinkunftsarten und aktuellerer BFH-Urteile, bspw. vom 20.06.2012, hat das Bundesministerium der Finanzen (BMF) mit dem Schreiben vom 15.01.2014 eine Kehrtwende vollzogen und lässt die einschränkenden Voraussetzungen nunmehr wieder aufleben. Demnach knüpft das BMF den nachträglichen Werbungskostenabzug entsprechender Schuldzinsen nun wieder an die Voraussetzung, dass mit dem Veräußerungserlös vorrangig die Darlehen zu tilgen sind und ein Abzug

nachträglicher Schuldzinsen nur noch möglich ist, wenn der Veräußerungserlös nicht zur Darlehenstilgung ausgereicht hätte. Auch wenn der ehemals geschaffene Zusammenhang zwischen der Einkünfteerzielung und den Schuldzinsen grundsätzlich auch nach Verkauf und Beendigung der Vermietungstätigkeit weiter besteht, sieht das BMF in der Nichtvornahme der Tilgung eine private Motivation, die den Veranlassungszusammenhang durchbricht und infolgedessen den Schuldzinsenabzug untersagt.

Bestehen mehrere Darlehen, ist für die steuerliche Anerkennung nachträglicher Werbungskosten erforderlich, dass die Darlehen „nach Maßgabe der konkreten Vertragssituation marktüblich und wirtschaftlich abgelöst werden“.

Anwendung findet das BMF-Schreiben auf Zinszahlungen für alle obligatorischen Veräußerungsgeschäfte, welche nach dem 31.12.2013 rechtswirksam abgeschlossen wurden.

### III. Fremdfinanzierte Anschaffungskosten

Wurde bereits der Erwerb der vermieteten Immobilie fremdfinanziert und wird diese veräußert, so ging die Rechtsprechung bisher grundsätzlich davon aus, dass nach der Veräußerung anfallende Schuldzinsen der nicht steuerbaren Vermögenssphäre

zuzurechnen seien und ein (nachträglicher) Werbungskostenabzug somit ausgeschlossen war. Hier hat der Bundesfinanzhof seine Rechtsprechung jedoch zu Gunsten der Steuerpflichtigen für den Fall geändert, dass der Veräußerungserlös einer vermieteten und innerhalb der Spekulationsfrist veräußerten Immobilie nicht zur vollständigen Tilgung ausreichte. Die nach der Veräußerung anfallenden Schuldzinsen konnten im zugrunde liegenden Fall als nachträgliche Werbungskosten abgezogen werden. Ob dies auch für nach Ablauf der Spekulationsfrist veräußerte Immobilien gilt blieb offen. Die Finanzverwaltung wendet die Rechtsprechungsänderung daher nur auf vergleichbare Fälle an.

### IV. Unser Tipp

Sollten Sie beabsichtigen Ihre Immobilie zu veräußern oder einer anderen Nutzung zuzuführen, sprechen Sie uns an, damit bereits im Vorfeld eine steueroptimale Lösung zum Erhalt des Schuldzinsenabzugs gefunden werden kann.

#### Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.