

**B & P Steuer-Tipp**

10/2012

**Absetzbarkeit von Schuldzinsen als nachträgliche Werbungskosten bei Immobilienverkauf****Ausgangslage**

Sie sind Eigentümer einer im Privatvermögen gehaltenen Immobilie, welche in den letzten Jahren nach Anschaffung deutlich an Wert verloren hat? Wenn diese Immobilie bei Anschaffung fremdfinanziert wurde, stellt sich aufgrund aktueller BFH-Rechtsprechung die Frage, ob der heute bei Veräußerung erzielte Erlös ausreichen würde, um die verbleibende Darlehensverbindlichkeit zu tilgen.

**Rechtslage**

Mit Urteil vom 20.06.2012 IX 67/10 hat der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden, dass Schuldzinsen für ein Darlehen, das ursprünglich zur Finanzierung einer zur Vermietung bestimmten Immobilie aufgenommen wurde, grundsätzlich auch dann noch als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden können, wenn das Gebäude veräußert wird, der Veräußerungserlös aber nicht ausreicht, um die verbleibende Darlehensverbindlichkeit zu tilgen. Der BFH stellt damit

nach eigenem Bekunden die notwendige Gleichbehandlung von nachträglichen Schuldzinsen bei den Gewinn- und bei den Überschusseinkünften (wieder) her.

Hintergrund für diese Rechtsprechungsänderung ist die Tatsache, dass der Gewinn aus der Immobilienveräußerung innerhalb einer Frist von 10 Jahren nach Anschaffung und damit die in der Zeit eingetretene Wertsteigerung -analog zu Wirtschaftsgütern im Betriebsvermögen- im Rahmen der privaten Einkommensteuer als Veräußerungsgewinn voll steuerpflichtig ist.

**Unser Tipp**

Sollten Sie Eigentümer einer Immobilie sein, bei der die unter der Ausgangslage beschriebenen Effekte eingetreten sind und sie befinden sich noch im Spekulationszeitraum von 10 Jahren nach Anschaffung, so lohnt es sich zu berechnen, ob eine Veräußerung unter wirtschaftlichen Aspekten sinnvoll ist.

Neben den anfallenden Schuldzinsen, welche als nachträgliche Werbungskosten



steuermindernd bis zur vollständigen Ablösung des Darlehens jährlich angesetzt werden können, wird zusätzlich der Spekulationsverlust festgestellt. Dieser Verlust wird im Veranlagungsjahr oder in Folgejahren mit etwaigen Gewinnen aus gleichartigen Veräußerungsgeschäften vorrangig verrechnet. Vor diesem Hintergrund kann es durchaus sinnvoll sein, eine Ver-

äußerung mit Verlust einer etwaigen dauerhaften verlusteinbringenden Vermietung vorzuziehen.

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.

