

## Veränderte Rechtsprechung zu nachträglichen Schuldzinsen

Eyk Nowak

Mit Urteil vom 16.3.2010 (VIII R 20/08; BStBl II 2010, 787) hat das höchste deutsche Finanzgericht, der Bundesfinanzhof in München (BFH), entschieden, dass nachträgliche Schuldzinsen als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung steuerlich geltend gemacht werden können, und zwar dann, wenn der erzielte Kaufpreis im Fall einer Veräußerung einer Immobilie nicht ausreicht, um die zum Zeitpunkt der Veräußerung noch vorhandenen Verbindlichkeiten zu tilgen.

Dem Urteil lag als Sachverhalt zugrunde, dass die Veräußerung innerhalb der Zehn-Jahres-Frist stattfand, in der ggfs. auch noch ein steuerlicher Veräußerungsgewinn steuerpflichtig gewesen wäre. Ein solcher steuerlicher Veräußerungsgewinn entsteht in der Differenz aus dem Verkaufspreis (abzgl. Verkaufskosten wie z.B. Maklergebühren) und dem Buchwert zum Zeitpunkt der Veräußerung. Der steuerliche Buchwert errechnet sich aus der Differenz der ursprünglichen Anschaffungskosten der Immobilie abzüglich der in der Zwischenzeit geltend gemachten Abschreibung.

Bisher galt der Grundsatz, dass Darlehenszinsen als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nur so lange geltend gemacht werden konnten, solange die mit dem entsprechenden Darlehen finanzierte Immobilie zur Einkunfterzielung, also zur Vermietung, genutzt wurde. Mit Aufgabe der Vermietungsabsicht durch den Verkauf der Immobilie entfiel bisher auch der Werbungskostenabzug der Darlehenszinsen. Dies galt auch für den Teil der Darlehensschuld, der durch den erzielten Verkaufserlös nicht getilgt werden konnte.

Gerade in der jetzigen Marktsituation, in der sicherlich einige Immobilienbesitzer aufgrund der großen Nachfrage und den dadurch erzielbaren guten Verkaufspreisen sich über eine Veräußerung ihrer Immobilie Gedanken machen, ist dieses BFH-Urteil und die dadurch eingeleitete grundsätzliche Änderung der Rechtsprechung von großem Interesse. Dies betrifft auch den Fall, dass durch eine Veräußerung das zugehörige Darlehen vorzeitig zurückgeführt werden soll und die Bank dafür eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangt.

Auch hier war der Fall bisher klar. Auch hier galt, dass aufgrund der Aufgabe der Einkunfterzielungsabsicht durch den Verkauf der Immobilie ein weiterer Werbungskostenabzug ausgeschlossen war. Somit konnte auch eine Vorfälligkeitsentschädigung, die ja wirtschaftlich einer Schadensersatzzahlung für den Zinsschaden der Bank durch die vorzeitige Darlehensrückführung ist, steuerlich nicht angesetzt werden (vgl. bspw. BFH Urteile vom 23.1.1990 IX R 8/85; BStBl II 1990, 464).

Die Vorfälligkeitsentschädigung war bisher nicht den bis zur Veräußerung erzielten laufenden Einkünften, sondern dem Veräußerungsvorgang zuzurechnen. Nachträgliche Werbungskosten, wie oben beschrieben, wurden auch in diesem Fall nicht anerkannt.

Der BFH hat aber, vor allem aufgrund der durch den Gesetzgeber geänderten Spekulationsfrist für den Verkauf von Immobilien von ursprünglich zwei auf mittlerweile zehn Jahre, mit dem oben genann-

ten Urteil festgehalten, dass durch die „Verbreiterung der Besteuerungsgrundlage durch den Gesetzgeber“ im Gegenzug für den Steuerpflichtigen nun auch nachträgliche Werbungskosten unter den oben beschriebenen Voraussetzungen abzugsfähig sein müssen. Dieser Auffassung hat sich nunmehr auch das Bundesfinanzministerium mit seinem Schreiben vom 28.03.2013 (BStBl I 2013, 508) angeschlossen. Allerdings wendet die Finanzverwaltung das neue BFH-Urteil nur für die Fälle an, bei denen ein Verkauf der Immobilie innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist erfolgte. Da nach Ablauf der Zehn-Jahres-Frist auch ein eventueller Veräußerungsgewinn steuerfrei sei, können nachträgliche Werbungskosten in diesem Fall aber durch den Steuerpflichtigen ebenfalls nicht mehr geltend gemacht werden. Dieser Auffassung schließt sich auch das Finanzgericht Düsseldorf in seinem ganz aktuellen Urteil vom 11.9.2013 (Az. 7 K 545/13 E) an. Das Finanzgericht lehnt die steuerliche Anerkennung einer Vorfälligkeitsentschädigung mit den hier dargelegten Gründen ab.

Anders dagegen hat das Finanzgericht Niedersachsen mit einem ebenfalls brandaktuellen Urteil vom 30.8.2013 (Az. 11 K 31/13) entschieden. Nach diesem wird durch eine Veräußerung des Vermietungsobjekts der wirtschaftliche Zusammenhang der Schuldzinsen zu den ursprünglichen durch Vermietung und Verpachtung verursachten Aufwendungen nicht aufgehoben. Dies gelte – entgegen BMF-Schreiben vom 28.3.2013 – auch bei einer Veräußerung nach Ablauf des Spekulationszeitraums. Auch in diesem Fall könnten die Zinsaufwendungen somit als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt werden.

Die Revision für beide Urteile wurde zugelassen. Es empfiehlt sich daher dringend, in allen vergleichbaren Fällen Einspruch einzulegen und unter Verweis auf die aktuelle Rechtsprechung die eigene Veranlagung so lange offenzuhalten, bis in dieser Frage weitere klarstellende höchstrichterliche Urteile ergangen sind.

### Nowak GmbH Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Eyk Nowak

Amalienbadstraße 41

76227 Karlsruhe

Tel.: 0721 91569156

E-Mail: [info@wn-projekt.de](mailto:info@wn-projekt.de)

[www.nowak-steuerberatung.de](http://www.nowak-steuerberatung.de)



Dipl.-Wirtsch.-Ing.  
Eyk Nowak  
Infos zum Autor

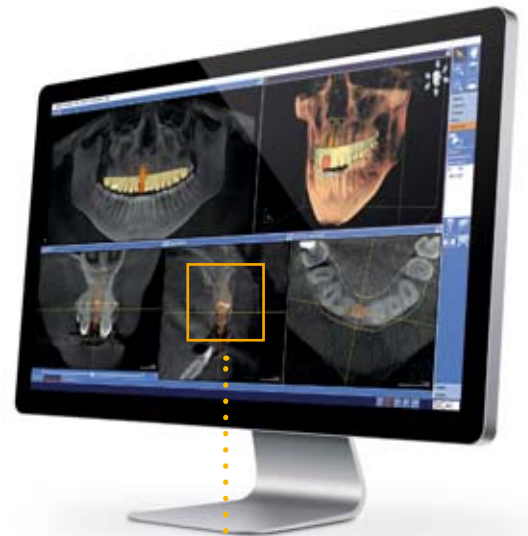


## **MEIN VORSPRUNG AN SICHERHEIT – JEDER FALL ZÄHLT**

Vertrauen bringt Erfolg. Deshalb sichert SICAT Implant Ihren Praxis-Workflow für Diagnose, Planung und Umsetzung implantologischer Therapien ab. Mit intuitiver Software für 3D-Daten aller DVT- und CT-Systeme. Und mit den voll digital gefertigten SICAT **OPTIGUIDE** Bohrschablonen, dem schnellsten und direktesten Weg zur Insertion. Garantierte Genauigkeit erhalten Sie damit zu einem Preis von 190 Euro pauschal für beliebig viele Pilotbohrungen. **MAKE EVERY CASE COUNT.**

Lernen Sie SICAT Implant jetzt kennen – den Workflow des Innovationsführers! Durch den SICAT Außendienst in Ihrer Praxis und im Netz:

[WWW.SICAT.DE](http://WWW.SICAT.DE)



# SICAT.

a **Sirona** company