

Nachträgliche Schuldzinsen bei Vermietung und Verpachtung

Eyk Nowak

Bereits im Steuertipp der ZWP-Ausgabe 12/2013 habe ich über die Änderung der Rechtsprechung im Zusammenhang mit nachträglichen Schuldzinsen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berichtet. Zunächst hatte der Bundesfinanzhof lediglich einen Fall zu entscheiden, in dem die Veräußerung einer Immobilie innerhalb des zehnjährigen Spekulationszeitraumes stattfand und der Veräußerungserlös nicht ausreichte, um die Darlehensverbindlichkeiten aus der Anschaffung der Immobilie vollständig zu tilgen. Tenor der Entscheidung war, dass für den Teil des Darlehens, der nicht durch den erzielten Veräußerungserlös getilgt werden konnte, nunmehr auch weiterhin ein Schuldzinsabzug als nachträgliche Werbungskosten im Bereich der Vermietungs- und Verpachtungseinkünfte möglich ist. Diese Entscheidung änderte die bisherige Rechtsprechung des BFH grundsätzlich.

Das Bundesfinanzministerium hat diese neue Rechtsprechung mit Schreiben vom 28.3.2013 bzw. vom 15.1.2014 grundsätzlich anerkannt. Weiter offen blieb die Frage, ob bei einer entsprechenden Fallkonstellation, aber einem Verkauf außerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist, ebenfalls ein nachträglicher Werbungskostenabzug möglich ist. Da ein Verkauf einer Immobilie im Privatvermögen nach Ablauf der Zehnjahresfrist grundsätzlich steuerfrei ist, gab es hier divergente Entscheidungen verschiedener Finanzgerichte. Im oben genannten Artikel habe ich seinerzeit, unter Bezug auf ein Urteil des Finanzgerichtes Niedersachsen vom 30.8.2013 (Az. 11 K 31/13), dargelegt, dass ein solcher Werbungskostenabzug auch nach Ablauf der Zehnjahresfrist möglich sein müsste.

Nunmehr hat der BFH seine neue Rechtsprechung ergänzt und einen nachträglichen Schuldzinsabzug auch außerhalb der zehnjährigen Veräußerungsfrist für zulässig erklärt. Im Urteil des IX. Senats vom 8.4.2014 (Az. IX R 45/13) hat das höchste deutsche Finanzgericht klargestellt, dass, um die notwendige steuerrechtliche Gleichbehandlung von nachträglichen Schuldzinsen bei den Gewinn- und den Überschusseinkünften wiederherzustellen, auch für den beschriebenen Fall der nachträgliche Schuldzinsabzug möglich sein muss. Im Leitsatz des Urteils heißt es: „Schuldzinsen, die auf Verbindlichkeiten entfallen, welche der Finanzierung von Anschaffungskosten eines zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzten Wohngrundstücks dienen, können auch nach einer nicht steuerbaren Veräußerung der Immobilie grundsätzlich weiter als (nachträgliche) Werbungskosten abgezogen werden, wenn und soweit die Verbindlichkeiten durch den Veräußerungserlös nicht getilgt werden können.“ Damit ist der BFH dem Finanzgericht Niedersachsen gefolgt, welches

im oben genannten Urteil dem BFH bereits eine entsprechende „Steilvorlage“ geliefert hatte.

Interessant in diesem Zusammenhang bleibt dagegen die Frage, inwieweit eine Vorfälligkeitsentschädigung wegen einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens an die Bank ebenfalls zu abzugsfähigen Werbungskosten führt. Hier hat der BFH mit Urteil vom 11.2.2014 (Az. IX R 42/13) entschieden, dass eine solche Vorfälligkeitsentschädigung dann nicht als Werbungskosten abzugsfähig ist, wenn diese entstanden ist, um ein vermietetes Objekt im Rahmen einer Veräußerung lastenfrei zu übergeben. In diesem Fall, so der BFH, ist der Veranlassungszusammenhang der Verkauf der Immobilie und nicht mehr die Einkunfterzielungsabsicht aus der Vermietung. Fraglich bleibt, ob die Vorfälligkeitsentschädigung zumindest für den Anteil des Darlehens, der durch den Verkaufserlös nicht getilgt werden kann, als nachträgliche Werbungskosten abzugsfähig wäre, denn wirtschaftlich kann der Steuerpflichtige das verbleibende Darlehen auch „stehen lassen“ und, nach der neuen Rechtsprechung des BFH, den hierfür entstehenden Zins als nachträgliche Werbungskosten geltend machen. Die vorzeitige Rückführung dieses Darlehensanteils und die hierfür zu entrichtende Vorfälligkeitsentschädigung ist wirtschaftlich nur eine vorgezogene Bezahlung der ohnehin anfallenden Zinsen. Über diese Fragestellung dürfte der BFH wohl in nicht allzu ferner Zukunft ebenfalls zu entscheiden haben.



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

Nowak GmbH Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Eyk Nowak
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater
Amalienbadstraße 41, 76227 Karlsruhe
Tel.: 0721 91569156
info@nowak-steuerberatung.de
www.nowak-steuerberatung.de