



POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Finanzen, 11016 Berlin

Vorab per E-Mail

Oberste Finanzbehörden
der Länder

HAUSANSCHRIFT Wilhelmstraße 97, 10117 Berlin

TEL +49 (0) 30 18 682-0

E-MAIL poststelle@bmf.bund.de

DATUM 28. März 2013

BETREFF **Schuldzinsen für fremdfinanzierte Anschaffungskosten einer Immobilie nach Veräußerung dieser Immobilie als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung;
Anwendung des BFH-Urteils - IX R 67/10 - vom 20. Juli 2012 (BStBl 2013 I. S. XX)**

GZ **IV C 1 - S 2211/11/10001 :001**

DOK **2013/0146961**

(bei Antwort bitte GZ und DOK angeben)

In dem o. g. Urteil hat der Bundesfinanzhof (BFH) abweichend von der bisherigen BFH-Rechtsprechung und Auffassung der Finanzverwaltung entschieden, dass Schuldzinsen für ein zur Anschaffung eines Mietobjekts aufgenommenes Darlehen nach einer gemäß § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 EStG steuerbaren Veräußerung dieser Immobilie als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden können, wenn und soweit der Veräußerungserlös nicht zur Tilgung der Darlehensverbindlichkeit ausreicht.

Unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Erörterungen mit den obersten Finanzbehörden der Länder gelten für die Anwendung des o. g. BFH-Urteils folgende Grundsätze:

Voraussetzung für den Werbungskostenabzug bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist, dass die nach § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 EStG steuerbare Immobilienveräußerung innerhalb der zehnjährigen Veräußerungsfrist erfolgt ist, der Veräußerungserlös nicht ausreicht, um die Darlehensverbindlichkeit zu tilgen, und die Absicht, (weitere) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen, nicht bereits vor der Veräußerung des Immobilienobjekts aus anderen Gründen (vgl. BMF-Schreiben vom 8. Oktober 2004, BStBl I S. 933) weggefallen ist.

Der Werbungskostenabzug ist mangels Veranlassungszusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zu verneinen, soweit die Schuldzinsen auf Verbindlichkeiten entfallen, die durch den Veräußerungspreis der Immobilie hätten getilgt werden können (sog. Grundsatz des Vorrangs der Schuldentilgung).

Der Werbungskostenabzug ist ebenfalls in den Fällen einer nach § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 EStG nicht steuerbaren Immobilienveräußerung außerhalb der zehnjährigen Veräußerungsfrist zu versagen.

Für Grundstücksveräußerungen, bei denen die Veräußerung auf einem vor dem 1. Januar 1999 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrag oder gleichstehenden Rechtsakt beruht (sog. Altfälle) und die daher nicht unter den Anwendungsbereich des § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 EStG in der Fassung des Steuerentlastungsgesetzes 1999/2000/2002 fallen, gilt die bisherige Auffassung der Finanzverwaltung fort. Danach ist für Schuldzinsen, die auf die Zeit nach der Aufgabe der Vermietungsabsicht oder -tätigkeit entfallen, kein nachträglicher Werbungskostenabzug bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung vorzunehmen. Denn die Schuldzinsen stehen gem. bisheriger BFH-Rechtsprechung nicht mehr mit dieser Einkunftsart in wirtschaftlichem Zusammenhang im Sinne von § 9 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 EStG, sondern sind Gegenleistung für die Überlassung von Kapital, das im privaten Vermögensbereich nicht mehr der Erzielung von Einkünften dient (BFH-Urteil - IX R 15/90 - vom 12. November 1991, BStBl 1992 II S. 289).

Dieses Schreiben wird im Bundessteuerblatt Teil I veröffentlicht und steht auf der Internetseite des Bundesministeriums der Finanzen www.bundesfinanzministerium.de zur Ansicht und zum Abruf bereit.

Im Auftrag
Kraeusel