



Nur per E-Mail

Oberste Finanzbehörden
der Länder

BETREFF **Schuldzinsen für darlehensfinanzierte sofort abziehbare Werbungskosten
(Erhaltungsaufwendungen) nach Veräußerung des Mietobjekts als nachträgliche
Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung**

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

DOK **2014/0019176**

(bei Antwort bitte GZ und DOK angeben)

Der BFH hatte mit Urteil vom 12. Oktober 2005 (BStBl 2006 II Seite 407) entschieden, dass Zinsen für ein Darlehen, mit dem sofort abziehbare Werbungskosten (Erhaltungsaufwendungen) finanziert worden sind, als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar sind; es kam danach nicht darauf an, ob ein etwaiger Veräußerungserlös zur Schuldentilgung ausgereicht hätte.

Einer unveränderten Anwendung des BFH-Urteils stehen die aktuellen BFH-Urteile vom 20. Juni 2012 (BStBl 2013 II Seite 275) und vom 28. März 2007 (BStBl 2007 II Seite 642) und der Grundsatz der steuerlichen Gleichbehandlung von nachträglichen Schuldzinsen bei Gewinn- und Überschusseinkunftsarten entgegen.

Im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder ist daher Voraussetzung für den nachträglichen Werbungskostenabzug für Schuldzinsen bei darlehensfinanzierten Erhaltungsaufwendungen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, dass nach Veräußerung des Mietobjekts der Veräußerungserlös nicht ausreicht, um die Darlehensverbindlichkeit zu tilgen.

Der durch die tatsächliche Verwendung des Darlehens zur Finanzierung sofort abziehbarer Werbungskosten geschaffene Zusammenhang mit der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung bleibt zwar grundsätzlich nach Beendigung der Vermietungstätigkeit bestehen. Wird der Veräußerungserlös aber nicht zur Tilgung dieses Darlehens verwendet, kann eine daneben bestehende bzw. neu entstehende relevante private Motivation für die Beibehaltung

des Darlehens den ursprünglich gesetzten wirtschaftlichen Veranlassungszusammenhang überlagern und damit durchbrechen.

Bestehen im Zusammenhang mit dem veräußerten Mietobjekt mehrere Darlehensverbindlichkeiten, ist für die steuerliche Anerkennung der Verwendung des Veräußerungserlöses zur Tilgung der Verbindlichkeiten - entsprechend der Beurteilung durch einen ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsmann - entscheidend, dass die Darlehen nach Maßgabe der konkreten Vertragssituationen marktüblich und wirtschaftlich unter Berücksichtigung der Zinskonditionen abgelöst werden.

Diese Rechtsgrundsätze sind erstmals anzuwenden auf entsprechende Schuldzinszahlungen, wenn das obligatorische Veräußerungsgeschäft des Mietobjekts nach dem 31. Dezember 2013 rechtswirksam abgeschlossen ist.

Wurde das obligatorische Veräußerungsgeschäft des Mietobjekts vor dem 1. Januar 2014 rechtswirksam abgeschlossen, bleibt das BMF-Schreiben vom 3. Mai 2006 (BStBl I Seite 363) weiter auf entsprechende Schuldzinszahlungen anwendbar.

Dieses Schreiben wird im Bundessteuerblatt Teil I veröffentlicht.

Im Auftrag

Dieses Dokument wurde elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet.