

VERMIETUNG

Nachträgliche Schuldzinsen: Risiko bei fehlender Einkunftserzielungsabsicht

| Schuldzinsen, die nach dem Verkauf einer vermieteten Immobilie entstehen bzw. verbleiben, sind generell als Werbungskosten abziehbar, wenn der Erlös aus dem Verkauf nicht reicht, um das Immobiliendarlehen vollständig zu tilgen. Das hat der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden (WISO 6/2014, Seite 13). Voraussetzung dafür ist aber, so der BFH in einem neuen Urteil, dass die Einkunftserzielungsabsicht zum Zeitpunkt des Verkaufs noch bestand. |

Dauerhafte Verkaufsabsicht ist schädlich

Hat der Vermieter aus der Vermietung aber jahrelang Verluste erzielt und deswegen seit längerem versucht, die Immobilie wegen fehlender Rentabilität zu verkaufen, fehlt es an der Einkunftserzielungsabsicht. Und zwar ab dem Zeitpunkt, ab dem die Verkaufsbemühungen aufgenommen wurden. Die fehlende Einkunftserzielungsabsicht vor dem Immobilienverkauf führt dazu, dass keine nachträglichen Schuldzinsen steuerlich abziehbar sind (BFH, Urteil vom 21.1.2014, Az. IX R 37/12; Abruf-Nr. 141570).

PRAXISHINWEIS | Machen Sie nachträgliche Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung geltend, werden die Sachbearbeiter also künftig auch beleuchten, seit wann Sie versucht haben, die Immobilie zu verkaufen. Sorgen Sie deshalb stets für Nachweise, dass für Sie eine Neuvermietung oberste Priorität gegossen hatte und der Verkauf sich letztlich ungeplant ergeben hat. Gut ist es hier, wenn Sie dem Finanzamt beweisen, dass Ihre Immobilienanzeigen und Aufträge gegenüber Maklern stets in punkto Vermietung und nicht Verkauf ergangen sind.

Finanzamt muss jede einzelne vermietete Immobilie betrachten

Haben Sie zwei Immobilien verkauft und der Verkaufserlös reicht nicht aus, um die Immobiliendarlehen zu tilgen, muss das Finanzamt die Einkunftserzielungsabsicht für beide Objekte getrennt prüfen. Auch das haben die BFH-Richter im aktuellen Urteil (vom 21. Januar 2014) klargestellt.

■ Beispiel

Vermieter Huber verkauft zwei bislang mit Verlust vermietete Immobilien. Immobilie 1 wollte er schon seit fünf Jahren verkaufen. Immobilie 2 wollte er nachweislich stets vermieten.

Folge: Reicht der Verkaufserlös zur Schuldentilgung nicht aus, wären nachträgliche Schuldzinsen aus Vermietung und Verpachtung wegen der Aufgabe der Einkunftserzielungsabsicht nur für Immobilie 1 ausgeschlossen. Nachträgliche Schuldzinsen für Immobilie 2 sind dagegen steuerlich zu berücksichtigen.

Verkaufsanstrengung lässt auf fehlende Einkunftserzielungsabsicht schließen

Auf Nachfragen des Finanzamts gefasst sein

Einkunftserzielungsabsicht je verkaufter Immobilie zu prüfen