ANLAGEVERMITTLUNG

Nachträgliche Schuldzinsen beim Verkauf von Schrottimmobilien: BFH macht die Bahn frei

| Reicht der Erlös aus dem Verkauf einer vermieteten Immobilie nicht aus, um die Darlehensschulden zu tilgen, kann der Verkäufer nachträgliche Schuldzinsen als Werbungskosten geltend machen. Das gilt unabhängig davon, wie lange die Immobilie im Besitz des Verkäufers war. Diese Entscheidung des BFH ist eine Chance für Eigentümer, die sich eine überteuerte Immobilie „haben andrehen" lassen und daher mit dem Gedanken spielen, diese besser heute als morgen zu verkaufen. |

Die Entscheidung des BFH

BFH lässt nach Verkauf noch anfallende Schuldzinsen...

Reicht der Veräußerungserlös für eine vermietete Immobilie nicht aus, um die Darlehensschuld im Zusammenhang mit der Finanzierung der Immobilie zu tilgen, liegen nachträgliche Schuldzinsen vor. Weil das Darlehen aufgenommen wurde, um Vermietungseinkünfte zu erzielen, sind diese Schuldzinsen als nachträgliche Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung abziehbar. Wie lange sich die Immobilie im Eigentum des Verkäufers befand, spielt keine Rolle (BFH, Urteil vom 8.4.2014, Az. IX R 45/13; Abruf-Nr. 141515).

... unabhängig von der Besitzdauer der Immobilie zum Abzug zu

PRAXISHINWEIS | Das BMF lässt nachträgliche Schuldzinsen aus Vermietung bisher nur dann zum Abzug zu, wenn die Immobilie innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG verkauft wurde (BMF, Schreiben vom 28.3.2013, Az. IV C 1 – S 2211/11/10001: 001; Abruf-Nr. 131114). Diese willkürliche Voraussetzung, die dem Grundsatz der Besteuerung nach dem Verursachungs- und Leistungsprinzip widerspricht, lehnen die BFH-Richter ausdrücklich ab.

Beispiel

Herbert Maier hat sich im Jahr 1990 im Osten Deutschlands unbesehen eine Immobilie gekauft, die sich als Schrottimmobilie entpuppte. Er erzielt jährliche Mieteinnahmen von 3.600 Euro und muss pro Jahr 7.000 Euro Schuldzinsen zahlen. Deshalb beschließt Maier, sich von der Immobilie zu trennen. Das Immobiliendarlehen hat im Zeitpunkt des Verkaufs noch einen Saldo von 140.000 Euro. Der Verkaufserlös beträgt jedoch nur 90.000 Euro. Folge: Maier kann die nach dem Verkauf anfallenden Schuldzinsen für das Restdarlehen als nachträgliche Werbungskosten in der Anlage V geltend machen. Die Steuerersparnis kann er zur Tilgung verwenden.

Schrottimmobilie als typischer Anwendungsfall

Darlehensstand vor Verkauf	140.000 Euro
./. Tilgung durch Verkaufspreis	./. 90.000 Euro
Verbleibendes Restdarlehen	= 50.000 Euro
Jährliche Schuldzinsen bei Verzinsung von fünf Prozent	2.500 Euro

Umschuldungsdarlehen ist unschädlich für Werbungskostenabzug

Wichtig | Die BFH-Richter haben eine weitere wichtige Frage zum Wohle der Steuerzahler beantwortet, nämlich ob der nachträgliche Schuldzinsenabzug nur dann zulässig ist, wenn das Darlehen beibehalten wird oder auch noch dann gilt, wenn wegen günstigerer Konditionen umgeschuldet wird. Nach Ansicht der BFH-Richter steht das Umschuldungsdarlehen dem Grunde nach noch in einem mittelbaren und damit ausreichendem Veranlassungszusammenhang mit den früheren Einkünften. Damit steht einem Werbungskostenabzug (auch) bei einer Umschuldung nichts im Wege.

So prüft das Finanzamt bei nachträglichen Schuldzinsen

Nach der Urteilsbegründung werden die Finanzämter künftig nur zwei Zahlen prüfen, wenn ein Steuerzahler nachträgliche Schuldzinsen als Werbungskosten aus Vermietung geltend macht:

- Den Saldo des Immobiliendarlehens im Verkaufszeitpunkt
- Den tatsächlich erzielten Verkaufserlös

In diesen Fällen ist kein Abzug mehr möglich

Ist der Verkaufserlös höher als der Saldo des Immobiliendarlehens, ist kein Werbungskostenabzug mehr möglich. Gleiches gilt, wenn der Steuerzahler den Verkaufserlös privat verwendet und das Immobiliendarlehen stehenlässt. Dann fehlt der Veranlassungszusammenhang des Darlehens mit den früheren Vermietungseinkünften. Er wird von einer privat motivierten Entscheidung – der Nichtablösung des Darlehens – ersetzt.

Besonderheit bei vermögensverwaltender Gesellschaft

BFH-Richter gießen Wasser in den Wein

In ihrem dritten Leitsatz schütten die BFH-Richter Steuerzahlern, die an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft beteiligt sind, etwas Wasser in den Wein. Nach Ansicht des BFH ist das Darlehen nämlich einem Steuerzahler grundsätzlich in dem Umfang zuzurechnen, in dem ihm vormals auch Einkünfte zuzurechnen waren. Und das hat bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften Auswirkungen auf den Werbungskostenabzug von Schuldzinsen, die nach dem Verkauf noch anfallen.

Beispiel

Lisa Müller verkauft eine Immobilie, die sie zusammen mit ihrer Schwester gekauft und vermietet hatte (Grundstücks-GbR). Frau Müller hielt 70 Prozent der GbR-Anteile. Nach dem Verkauf übernimmt Frau Müller das komplette noch bestehende Restdarlehen. Dafür fallen jährlich 2.000 Euro Schuldzinsen an.

Folge: In diesem Fall dürften nur 1.400 Euro pro Jahr als nachträgliche Schuldzinsen als Werbungskosten abziehbar sein (2.000 Euro x 70 Prozent).

IHR PLUS IM NETZ
wvv.iww.de

WEITERFÜHRENDER HINWEIS

- Den Wortlaut des BFH-Urteils finden Sie, indem Sie auf wvv.iww.de rechts oben die Nummer 141515 eingeben.