

Auf den Schulden sitzengeblieben

EINKOMMENSTEUER Verbesserungen für Hausverkäufer

Von Rudolf Schollmaier

Wer eine Immobilie vermietet, muss die erzielten Einnahmen im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung versteuern. Im Gegenzug können die mit der Vermietung in Zusammenhang stehenden Ausgaben als sogenannte Werbungskosten gegengerechnet werden. Das gilt auch für Kreditzinsen, die aus einem für die Anschaffung oder Renovierung der Immobilie aufgenommenen Darlehen herrühren. Wird später die vermietete Immobilie verkauft, waren nach früherer Ansicht der Finanzverwaltung die Schuldzinsen ab dem Verkauf nicht mehr steuerlich abzugsfähig, weil die ehemalige Einkunftsquelle Mietobjekt weggefallen war. Das galt selbst dann, wenn der Verkaufserlös nicht zur Tilgung der Restschulden ausreichte.

Dem ist das höchste deutsche Steuergericht, der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteilen in den Jahren 2012 bis 2014 entgegengetreten. Die Finanzverwaltung lehnte einen so weit gefassten Abzug nachträglich anfallender Schuldzinsen ab. Die Finanzämter wurden angewiesen, danach zu unterscheiden, ob der Verkauf der bisher vermieteten Immobilie vor Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist oder erst danach erfolgte.

Bei einem Verkauf vor Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist sollten Zinsen für Schulden, die nicht aus dem Verkaufserlös getilgt werden konnten, weiterhin abzugsfähig sein. Dagegen sollte es keine weitere Berücksichtigung der sogenannten nachlaufenden Schuldzinsen geben, wenn der Verkauf außerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist erfolgte.

Diese Rechtsansicht wurde nun von der Finanzverwaltung zugunsten der Steuerbürger gelockert. Schuldzinsen, die auf Verbindlichkeiten entfallen,



welche der Finanzierung von Anschaffungskosten oder Herstellungskosten einer zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzten Immobilie dienen, können auch nach deren Veräußerung weiter als nachträgliche Werbungskosten abgezogen werden, wenn und soweit die Verbindlichkeiten nicht durch den Veräußerungserlös hätten getilgt werden können (Grundsatz des Vorrangs der Schuldentilgung).

Beispiel: Franz erwarb im Jahr 2002 ein Zweifamilienhaus für 300.000 Euro, das er vermietete. Den Kaufpreis finanzierte er mit einem langfristigen Darlehen. Leider stellte sich nach Jahren heraus, dass der Baugrund kontaminiert ist. Im Jahr 2014 verkaufte er das Haus zu einem Preis von 200.000 Euro. Wegen der Kontamination war nicht mehr zu erzielen. Für Franz war der Verkauf ein Ende mit Schrecken. Den Verkaufserlös verwendete er zur Ablösung des Darlehens. Leider blieb noch eine Restschuld in Höhe von 20.000 Euro

übrig. Die Raten dieses Darlehens zahlt Franz bis zur endgültigen Tilgung weiter. Damit fallen auch weiterhin Schuldzinsen an. Diese Schuldzinsen kann Franz weiterhin als nachträgliche Werbungskosten zu den Einkünften aus Vermietung abziehen. Dass Franz seine Immobilie nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist verkaufte, ist unerheblich.

Wäre für das Darlehen noch eine Zinsbindung vorhanden und Franz hätte für die vorzeitige Tilgung nach Verkauf eine sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung leisten müssen, wäre diese steuerlich nicht abziehbar. Denn die Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung ist in diesem Fall durch die Veräußerung veranlasst. Damit wäre diese bei der Ermittlung eines Spekulationsgewinnes oder –verlustes zu berücksichtigen und nicht bei den Einkünften aus Vermietung. Da Franz außerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist verkaufte, entfällt somit jegliche Verrechnungsmöglichkeit.

Tipp: Hätte Franz bei noch laufender Vermietung und vor seiner Entscheidung das Haus zu verkaufen, die Finanzierung umgestellt und eine Vorfälligkeitsentschädigung an die Bank bezahlt, wäre diese in voller Höhe als Werbungskosten abzugsfähig gewesen.

Der Autor ist Steuerberater und Rechtsbeistand, Bürstädter Str. 48, 68623 Lampertheim, Telefon: 06206 / 94000, Email schollmaier@schollmaier.de, Internet www.schollmaier.de