Deloitte.

URL: http://mobile.deloitte-tax-news.de/steuern/private-einkommensteuer/bmf-voraussetzungen-des-abzugs-von-schuldzinsen-als-nachtraegliche-werbungskosten-bei-den-einkuenften-aus-vermietung-und-verpachtung.html

22.01.2014

Private Einkommensteuer

BMF: Voraussetzungen des Abzugs von Schuldzinsen als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

Schuldzinsen für darlehensfinanzierte sofort abziehbare Werbungskosten (Erhaltungsaufwendungen) sind nach der Veräußerung des Mietobjekts nur dann als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar, wenn der Verkaufserlös zur Tilgung der Darlehensverbindlichkeit nicht ausreicht. Wird das Darlehen wegen einer bestehenden bzw. neu entstehenden relevanten privaten Motivation nicht abgelöst, kann dies den ursprünglichen wirtschaftlichen Zusammenhang überlagern.

Hintergrund
Der BFH hatte mit Urteil vom 12.10.2005 (BStBl 2006 II S. 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 blieben. Dies sollte sogar dann gelten, wenn ein etwaiger Veräußerungserlös zur Schuldentilgung ausgereicht hätte. Das BMF hatte sich dieser Rechtsauffassung angeschlossen (BMF-Schreiben vom 03.05.2006, BStBl I S. 363)

Diese für den Steuerpflichtigen günstige Rechtsprechung schränkte der BFH mit seinen Urteilen vom 20.06.2012 (BFH IX R 67/10 zu Schuldzinsen aus der Finanzierung eines später veräußerten Mietshauses, BStBl II 2013, S. 275) und vom 28.03.2007 (BFH X R 15/04 zum Schuldzinsenabzug nach Betriebsaufgabe, BStBl. II 2007, S. 642) jedoch ein. Wenn ein (ehemals) zur Einkünfteerzielung genutztes Darlehen trotz eines ausreichend hohen Verkaufserlöses nicht oder nicht im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten zurückgeführt werde, beruhe die Verbindlichkeit auf einer privaten Motivation, die den ursprünglichen Veranlassungszusammenhang überlagere (sog. Grundsatz des Vorrangs der Schuldentilgung).

Verwaltungsanweisung
Mit seinem Schreiben vom 15.01.2014 folgt das BMF – unter Berücksichtigung des Grundsatzes der steuerlichen Gleichbehandlung von nachträglichen Schuldzinsen bei Gewinn- und Überschusseinkunftsarten – den Einschränkungen der BFH-Urteile vom 20.06.2012 und vom 28.03.2007 hinsichtlich der Abziehbarkeit nachträglicher Werbungskosten.

Der nachträgliche Werbungskostenabzug für Schuldzinsen bei darlehensfinanzierten Erhaltungsaufwendungen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung solle in Zukunft nur noch möglich sein, wenn der Verkaufserlös nicht ausreiche, um die Darlehensverbindlichkeit zu tilgen. Der Zusammenhang des Darlehens zur Finanzierung sofort abziehbarer Werbungskosten mit der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung bleibe zwar auch nach Beendigung der Vermietungstätigkeit bestehen. Allerdings könne dieser Zusammenhang durchbrochen werden, wenn eine bestehende bzw. neu entstehende relevante private Motivation für die Beibehaltung des Darlehens – obwohl es getilgt werden könnte – den ursprünglichen wirtschaftlichen Zusammenhang überlagere (sog. Grundsatz des Vorrangs der Schuldentilgung).

Bestünden mehrere Darlehensverbindlichkeiten mit einer Verbindung zum veräußerten Mietobjekt, so müssten die Verbindlichkeiten wie von einem ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsmann, also nach Maßgabe der konkreten Vertragssituation marktüblich und wirtschaftlich unter Berücksichtigung der Zinskonditionen, getilgt werden, damit die Verwendung des Verkaufserlöses steuerlich anerkannt werden könne.

Das Schreiben sei erstmals anzuwenden auf Schuldzinszahlungen, wenn der Vertrag über den Verkauf des Mietobjekts nach dem 31.12.2013 rechtswirksam abgeschlossen worden sei. Für vor dem 01.01.2014 rechtswirksam abgeschlossene Verträge bleibe das BMF-Schreiben vom 03.05.2006 weiter anwendbar.

Betroffene Norm
§ 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG, § 9 Abs. 1 S. 3 Nr. 1 S. 1 EStG, § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG

Fundstelle
BMF, Schreiben vom 15.01.2014, IV C 1 - S 2211/11/10001

Weitere Fundstellen
BFH, Urteil vom 20.06.2012, IX R 67/10, siehe Deloitte Tax-News
BMF, Schreiben vom 03.05.2006, BStBl. I S. 363

www.deloitte-tax-news.de

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.