

12

Est

Aufteilung der Anschaffungs- und Finanzierungskosten bei teilweise vermietetem und teilweise eigengenutztem Gebäude

EStG §§ 6, 7, 9, 21

Sachverhalt

Die Eheleute V und M sind Eigentümer eines Zweifamilienhauses mit einem Verkehrswert von 300.000 Euro (Grund und Boden: 60.000 Euro, Gebäude: 240.000 Euro). Das Haus enthält im Erd- und Obergeschoss zwei gleich große Wohnungen. Die Wohnung im Obergeschoss ist vermietet, das Erdgeschoss wird von der gemeinsamen Tochter T bewohnt.

Im Dezember 2011 übertragen V und M mit notariellem „Kauf- und Übergabevertrag“ im Wege der vorweggenommenen Erbfolge das Gebäudegrundstück auf T. Der Vertrag bestimmt, dass die vermietete Wohnung im Obergeschoss des Gebäudes zu einem Kaufpreis von 150.000 Euro einschließlich Anteil am Grund und Boden verkauft, die Erdgeschosswohnung dagegen unentgeltlich übertragen wird.

Der notarielle Vertrag enthält ferner den Passus, dass T zur Finanzierung der Anschaffungskosten ein Darlehen von 150.000 Euro aufgenommen hat und damit die erworbene Obergeschosswohnung bezahlt werden soll. Nach Abschluss des notariellen Vertrags überweist T die Darlehensmittel auf das Notaranderkonto. Von dort werden sie an V und M weiterüberwiesen.

Frage

1. Ist die Aufteilung des Kaufpreises auf die beiden Wohnungen steuerlich anzuerkennen?
2. Kann T die Zinsen für das Darlehen in voller Höhe als Werbungskosten bei ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehen?

Antwort

1. Ja, die Aufteilung ist anzuerkennen.
2. T kann die Zinsen in voller Höhe als Werbungskosten abziehen.

Begründung

Zu 1: Bei Immobilienübertragungen im Wege vorweggenommener Erbfolge gibt es mehrere Varianten. Oft geht die Immobilie durch reine Schenkung auf die nächste Generation über. Es gibt aber auch Gestaltungen, in denen es sinnvoll und notwendig ist, dass der Nachfolger eine Gegenleistung für die Vermögensübertragung erbringen muss. Hat der Übertragende z. B. mehrere Kinder und will er die Immobilie nur einem Kind übertragen, muss der Nachfolger i. d. R. Ausgleichszahlungen an andere potenzielle Miterben erbringen. Es handelt sich dann um eine teilentgeltliche Übertragung.

Entsprechendes gilt, wenn Ausgleichszahlungen an den Übergeber erbracht werden. Probleme bereitet in der Praxis in diesen Fällen die Aufteilung der Anschaffungs- und Finanzierungskosten bei einem teilweise vermieteten und teilweise selbstgenutzten Grundstück.

*Ertragsteuerlich
zwei WG*

Der BFH¹ hat vorliegende Vertragsgestaltung in einer Grundsatzentscheidung anerkannt. Das von T erworbene Zweifamilienhaus ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzung ertragsteuerrechtlich in zwei Wirtschaftsgüter aufzuteilen, nämlich in die vermietete Wohnung im Obergeschoss, aus der T Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt, und die Wohnung im Erdgeschoss, die von T zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Werden mehrere Wirtschaftsgüter zu einem Gesamtkaufpreis erworben, ist dieser Kaufpreis auf die einzelnen Wirtschaftsgüter aufzuteilen. Das geschieht bei Wirtschaftsgütern des Privatvermögens prinzipiell nach dem **Verhältnis der Verkehrswerte** zueinander.

*Kaufpreis-
aufteilung*

Vorliegend ist allerdings kein Gesamtkaufpreis für die beiden Wohnungen vereinbart worden. Vielmehr haben die Vertragsparteien vereinbart, dass für die vermietete Obergeschosswohnung ein Kaufpreis von 150.000 Euro zu zahlen ist und die Wohnung im Erdgeschoss unentgeltlich übertragen wird.

Die von den Vertragsparteien vorgenommene Kaufpreisaufteilung ist zwar zivilrechtlich nicht möglich, da bürgerlich-rechtlich ein Gebäude wesentlicher Bestandteil des Grund und Bodens ist und nicht in der Weise aufgeteilt werden kann, dass der eine Teil verkauft und der andere Teil verschenkt werden könnte. Dieses Aufteilungsverbot gilt jedoch im Einkommensteuerrecht nicht, soweit Grundstücke oder Grundstücksteile wegen ihrer unterschiedlichen Nutzung für einkommensteuerrechtliche Zwecke in verschiedene Wirtschaftsgüter aufzuteilen sind. Bei einem gemischt genutzten Grundstück ist eine von

1 BFH vom 27.07.2004 IX R 54/02 (BStBl 2006 II S. 9).

den Vertragsparteien vorgenommene Aufteilung des Kaufpreises auf einen vermieteten und einen selbstgenutzten Grundstücksteil grundsätzlich steuerlich anzuerkennen. Die Bemessungsgrundlage, von der T ihre AfA für die vermietete Wohnung berechnen darf, beträgt folglich 120.000 Euro (Kaufpreis vermietete Wohnung 150.000 Euro \times Anteil Grund und Boden 30.000 Euro).

Zu 2: Im vorliegenden Fall bestreitet T die Ausgleichszahlung aus Darlehensmitteln. Werden die Darlehensmittel lediglich teilweise zur Einkünfteerzielung verwandt, sind auch die Darlehenszinsen nur anteilig als Werbungskosten abziehbar (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 EStG). Der Stpfl. kann dabei ein Darlehen mit steuerrechtlicher Wirkung gezielt einem bestimmten, der Einkünfteerzielung dienenden Gebäudeteil zuordnen. Die Zinsen aus diesem Darlehen sind in vollem Umfang abzugsfähig, wenn die so zugeordneten Anschaffungskosten mit Geldbeträgen aus dem dafür aufgenommenen Darlehen gesondert bezahlt werden.²

Zuordnung eines Darlehens

Im notariellen Vertrag ist das Darlehen der vermieteten Obergeschosswohnung zugeordnet worden. T kann daher die Zinsen für dieses Darlehen in voller Höhe als Werbungskosten bei ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehen.

Verfasser: Hans Walter Schoor, Steuerberater, Kemmenau

² BFH vom 01.04.2009 IX R 35/08 (BStBl 2009 II S. 663).