

## 120

Est

**Schuldzinsenabzug nach einer nicht steuerbaren Veräußerung eines Mietwohngebäudes?**

EStG §§ 9, 21, 23

*Der BFH hat mit geänderter Rechtsprechung<sup>1</sup> kürzlich entschieden, dass Schuldzinsen für ein zur Anschaffung eines Mietobjekts aufgenommenes Darlehen nach einer gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG steuerbaren Veräußerung dieser Immobilie als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden können, wenn und soweit der Veräußerungserlös nicht zur Tilgung der Darlehensverbindlichkeit ausreicht. In der Literatur wird verschiedentlich die Auffassung vertreten, dass die neue Rechtsprechung auch nach Ablauf der 10-Jahresfrist (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 1 EStG) gelten muss, weil der – nach der Veräußerung des Grundstücks fortbestehende – Zusammenhang zwischen Schuldzinsen und Vermietungseinkünften nicht dadurch gelöst würde, dass die Immobilie länger als 10 Jahre gehalten wurde.*

**Sachverhalt**

A hat den Kauf eines bislang vermieteten Wohngebäudes im Jahr 2000 mit einem Kredit finanziert. Anfang 2012 verkaufte er das Mietwohngebäude. Der Veräußerungserlös reichte nicht aus, um das Restdarlehen in voller Höhe ablösen zu können. In 2012 entstanden A daher noch Schuldzinsen i. H. von 2.000 Euro.

**Frage**

Sind die Schuldzinsen als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar?

**Antwort**

Nein, die Schuldzinsen sind nicht als Werbungskosten abziehbar (strittig).

**Begründung**

Der BFH hat seine geänderte Rechtsprechung hauptsächlich damit begründet, dass durch die Verlängerung der Spekulationsfrist durch § 23 Abs. 1 Satz 1 EStG in seiner seit 1999 geltenden Fassung für

*Geänderte BFH-Rechtsprechung zum nachträglichen Schuldzinsenabzug*

<sup>1</sup> BFH vom 20.06.2012 (BStBl 2013 II S. 275).

10 Jahre das bisher von der Rechtsprechung bemühte Argument, der Fortbestand eines den Verkaufserlös der veräußerten Einkunftsquelle übersteigenden Restdarlehens habe seine Ursache in dem im privaten Vermögensbereich nicht steuerbaren Veräußerungsverlust erlitten, nicht länger gelten kann. Aus diesem Grund können nachträgliche Schuldzinsen auch im Bereich der Überschusseinkünfte der Finanzierung eines steuerrechtlich erheblichen Veräußerungs- oder Aufgabeverlustes dienen. Dies würde besonders an der Regelung des § 23 Abs. 3 Satz 4 EStG deutlich, wonach im Rahmen der Gewinnermittlung nach § 23 Abs. 3 Satz 1 EStG die Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines veräußerten Wirtschaftsguts sich um Absetzungen für Abnutzung, erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen minderten. Dadurch werde das private Veräußerungsgeschäft mit der bisherigen steuerbaren und steuerpflichtigen Vermietung verknüpft und bewirkt, dass die Ermittlung des Gewinns aus einem nach § 23 Abs. 1 Satz 1 EStG steuerbaren privaten Veräußerungsgeschäft der Ermittlung eines Gewinns aus der Veräußerung eines Wirtschaftsguts des Betriebsvermögens gleichgestellt wird. Dementsprechend sah es der BFH als geboten an, den nachträglichen Schuldzinsenabzug bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung auszuweiten, um die notwendige steuerrechtliche Gleichbehandlung zwischen Gewinn- und Überschusseinkünften herzustellen.<sup>2</sup>

*BMF und FG zur Veräußerung außerhalb des 10-Jahres-Zeitraums*

Hier hat A das Mietwohngebäude außerhalb der 10-Jahres-Frist veräußert. Die Frage, ob ein nachträglicher Schuldzinsenabzug auch bei einer nicht steuerbaren Veräußerung außerhalb der 10-Jahres-Frist in Betracht kommt, hatte der BFH offengelassen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung<sup>3</sup> ist ein nachträglicher Schuldzinsenabzug bei einer nicht steuerbaren Veräußerung zu versagen. Dieser Auffassung hat sich auch das FG Düsseldorf<sup>4</sup> angeschlossen, weil die Situation des Veräußerers, der nicht unter § 23 EStG fällt, gerade nicht mit der Situation des Veräußerers von Betriebsvermögen zu vergleichen ist. Dementsprechend greifen die Gründe, die den BFH dazu bewogen haben, seine Rechtsprechung auszuweiten, bei einer nicht steuerbaren Veräußerung nicht ein. A kann daher die Schuldzinsen i. H. von 2.000 Euro nicht als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend machen.

<sup>2</sup> Vgl. auch StSem 2012 S. 319.

<sup>3</sup> BMF vom 28.03.2013 – IV C 1 – S 2211/11/10001:001 (BStBl 2013 I S. 508).

<sup>4</sup> FG Düsseldorf vom 16.01.2013 7 K 3506/12 F, rkr.; bestätigt durch Urteil vom 11.09.2013 7 K 545/13.

**Anmerkung:** Anderer Auffassung ist allerdings das Niedersächsische FG,<sup>5</sup> das den Schuldzinsenabzug auch **nach** Ablauf der 10-Jahres-Frist zugelassen hat.

Verfasser: Finanzwirt Christian Weber, Rothenbach

---

<sup>5</sup> Urteil vom 30.08.2013 11 K 31/13.