

BMF: Schuldzinsen als nachträgliche Werbungskosten

Mit Schreiben vom 27.07.2015 (IV C 1 – S 2211/11/10001) hat das BMF sich zur steuerlichen Behandlung von Schuldzinsen als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geäußert. Durch das Schreiben reagiert das BMF auf die Rechtsprechung des BFH. Die bisherigen BMF-Schreiben zur Thematik (v. 28.03.2013 – IV C 1 S 2211/11/10001 sowie v. 15.01.2014 – IV C 1 – S 2211/11/10001) werden durch das aktuelle ersetzt. Außerdem wird die Berücksichtigung von Schuldzinsen für fremdfinanzierte Erhaltungsaufwendungen thematisiert und zeitliche Anwendungsregelungen werden festgelegt.

*BMF-Schreiben v. 27.07.2015 – IV C 1 – S2211/11/10001

Hintergrund des BMF-Schreibens vom 27.07.2015

Wird ein Grundstück, welches bisher im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung genutzt wurde, veräußert, bleibt oft noch eine Restschuld aus einem entsprechenden Finanzierungsdarlehen zurück. Mit Urteil vom 20.06.2012 – IX R 67/10, BStBl II 2013, 275 hatte der BFH entschieden, dass Schuldzinsen nach einer gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG steuerbaren Veräußerung noch als nachträgliche Werbungskosten abziehbar sein können. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass der Veräußerungserlös insoweit nicht zur Tilgung des Darlehens ausreicht. In einem weiteren Fall hat der BFH einen Schuldzinsenabzug verneint, sofern die Absicht des Steuerpflichtigen zu einer (weiteren) Einkünfteerzielung bereits vor der Veräußerung des Mietobjekts aus anderen Gründen weggefallen ist (BFH, Ur. v. 21.01.2014 – IX R 37/12). Nach Ansicht des BFH ist in diesen Fällen der entsprechende Veranlassungszusammenhang zwischen den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sowie den Schuldzinsen nicht mehr gegeben. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn der Steuerpflichtige neben der Vermietung bereits ernsthafte Veräußerungsbemühungen bezüglich des Objekts zeigt. Im Urteil des BFH vom 11.02.2014 (IX R 42/13) ging es um die Frage einer Vorfälligkeitsentschädigung im Zusammenhang mit einer Darlehensschuld, die im Rahmen der lastenfreien Veräußerung des Mietobjekts zu entrichten war. Hier hat der BFH angenommen, dass die Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung im Zuge der Veräußerung des Vermietungsobjekts einen bestehenden wirtschaftlichen Zusammenhang mit der bisherigen Vermietungstätigkeit überlagert. Die Vorfälligkeitsentschädigung steht dann im Zusammenhang mit der Veräußerung. Ist diese aufgrund des Ablaufs der Zehn-Jahresfrist nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG steuerfrei, kann die Vorfälligkeitsentschädigung im Ergebnis nicht mehr einkünftermindernd berücksichtigt werden. Im Urteil vom 08.04.2014 (IX R 45/13) hatte der BFH den nachträglichen Schuldzinsenabzug für den Fall zugelassen, dass der Vorrang der Schuldentilgung beachtet wird. Außerdem ist nach Ansicht des BFH auch von Belang, wie der Veräußerungsgewinn verwendet wird. Bei Anschaffung einer neuen Immobilie zum Zweck der Erzielung von Vermietungseinkünften besteht hierbei weiterhin ein Veranlassungszusammenhang zu den Schuldzinsen.

Schuldzinsen für Herstellungskosten nach Veräußerung

Für nachträgliche Schuldzinsen aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten im Fall von nach dem 31.12.1999 getätigten Veräußerungen gilt der Grundsatz des Vorrangs der Schuldentilgung. Demnach ist eine Berücksichtigung als nachträgliche Werbungskosten möglich, wenn und soweit die Verbindlichkeiten nicht durch den Erlös getilgt werden können. Der Vorrang der Schuldentilgung besteht nur dann, wenn der Veräußerungserlös auch tatsächlich ausgezahlt wurde. Entsprechend den Grundsätzen des BFH-Urteils vom 21.01.2014 darf die Absicht Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen nicht bereits aus anderen Gründen weggefallen sein. Es ist außerdem auch für den nachträglichen Werbungskostenabzug unerheblich, ob die Veräußerung nach § 23 EStG steuerpflichtig ist oder nicht. Bei mehreren Darlehen ist für die steuerliche Anerkennung entscheidend, dass die jeweilige Finanzierung nach Maßgabe der konkreten Vertragssituationen marktüblich und wirtschaftlich unter Berücksichtigung der Zinskonditionen abgelöst wird. Hier hat der Steuerpflichtige wie ein „ordentlicher und gewissenhafter Geschäftsmann“ zu handeln. Hiermit dürfte gemeint sein, dass bei mehreren Darlehen für gewöhnlich die Finanzierung mit der höchsten Zinsbelastung abzulösen ist,

da so langfristig die niedrigste Belastung eintritt. Auch Laufzeiten und sonstige Darlehenskonditionen sind hier jedoch in die Überlegung einzubeziehen. Im Einzelfall könnten sich hieraus Streitfälle ergeben. Die genannten Grundsätze sind ebenso auf Refinanzierungs- oder Umschuldungsdarlehen anzuwenden, soweit die Valuta des Umschuldungsdarlehens nicht über den abzulösenden Restdarlehensbetrag hinausgeht und die Umschuldung sich im Rahmen einer üblichen Finanzierung bewegt. Für nachträgliche Schuldzinsen im Zusammenhang mit einer Veräußerung vor dem 01.01.1999 ist kein nachträglicher Schuldzinsenabzug möglich, das BMF beruft sich hierbei auf frühere Rechtsprechung (BFH, Urt. v. 12.11.1991 – IX R 15/90, BStBI II 1992, 289).

Vorfälligkeitsentschädigungen bei Veräußerung

Eine Vorfälligkeitsentschädigung steht nach der neuen Rechtsprechung des BFH (Urt. v. 11.02.2014 – IX R 42/13) im Zusammenhang mit den Veräußerungskosten bei der Ermittlung der Einkünfte nach § 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG. Sie kann somit nicht im Rahmen von nachträglichen Werbungskosten berücksichtigt werden. Für Veräußerungsgeschäfte, die vor dem 27.07.2015 rechtswirksam abgeschlossen wurden, können die bisherigen Rechtsprechungsgrundsätze des BFH weiter herangezogen werden. Demnach können Vorfälligkeitsentschädigungen berücksichtigt werden, wenn sie als Finanzierungskosten eines neu erworbenen Mietobjekts zu beurteilen sind.

Wegfall der Einkünfteerzielungsabsicht

Fällt nach Aufgabe der Einkünfteerzielungsabsicht und vor der eigentlichen Veräußerung noch Zinsaufwand an, so stellt dieser von vornherein keinen nachträglichen Schuldzins i.V.m. den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dar. Dies gilt auch für den Zinsaufwand, der noch nach der Veräußerung anfällt (vgl. auch BFH, Urt. v. 21.01.2014 – IX R 37/12).

Finanzierte Erhaltungsaufwendungen

Auch bei fremdfinanzierten Erhaltungsaufwendungen für das Vermietungsobjekt, die als sofort abziehbare Werbungskosten anzusehen sind, ist die Voraussetzung für den nachträglichen Abzug von damit in Verbindung stehenden Schuldzinsen, dass der Erlös aus der Veräußerung des Mietobjekts nicht ausreicht, um die Darlehensverbindlichkeit zu tilgen. Wird der Veräußerungserlös nicht zur Tilgung des Darlehens verwendet, kann eine daneben bestehende bzw. neu entstehende relevante private Motivation für die Beibehaltung des Darlehens den ursprünglich gesetzten wirtschaftlichen Zusammenhang zu den Vermietungseinkünften überlagern. Für Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung von Erhaltungsaufwand gelten die Grundsätze entsprechend analog. Ebenso analog sind die Grundsätze zum Wegfall der Einkünfteerzielungsabsicht anzuwenden, wenn die Absicht nach dem 31.12.2014 aufgegeben wurde. Wurde die Einkünfteerzielungsabsicht vorher aufgegeben, bleibt das BMF-Schreiben vom 03.05.2006 anwendbar.

Veräußerung des Mietobjekts vor dem 01.01.2014

In diesem Fall gelten die Grundsätze des BMF-Schreibens vom 03.05.2006 (IV C 3 – S 2211 – 11/06) weiter. Danach kommt es aus Gründen des Vertrauensschutzes nicht darauf an, ob ein bei einer Veräußerung des Objekts erzielter Veräußerungserlös zur Tilgung des Darlehens ausgereicht hätte. Nach den damaligen Grundsätzen bestand der durch die tatsächliche Verwendung des Darlehens geschaffene Zusammenhang auch nach Aufgabe der Einkünfteerzielung weiter.

Hinweis:

Das BMF-Schreiben vom 27.07.2015 schafft etwas Ordnung in dem durch verschiedene BFH-Urteile unübersichtlich gewordenen Gebiet des nachträglichen Schuldzinsenabzugs bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Die Vertrauensschutzregelungen zur Anwendung der neuen Grundsätze sind als praxisfreundlich anzusehen. In einzelnen Punkten könnte es allerdings zu Diskussionen kommen, wie z.B. bei der Ablösung von mehreren Darlehensschulden. Hier dürfte das Darlehen abzulösen sein, welches in der Gesamtschau die höchste Belastung der Liquidität bedeutet. In diese Überlegung wären dann auch die Möglichkeit und die Höhe einer etwaigen Vorfälligkeitsentschädigung mit einzubeziehen. Außerdem kann die Nichtabzugsfähigkeit der Vorfälligkeitsentschädigung im Einzelfall eine vertiefte Prüfung erforderlich machen, ob nicht ggf. noch ein Verkauf des Objekts innerhalb der Zehn-Jahresfrist sinnvoll ist.

Ihre Steuerberater

Steuertermine Oktober 2015

- 12.10. Umsatzsteuer für Monatszahler u. Quartalszahler ohne Fristverlängerung
- 12.10. Lohn- und Kirchensteuer der Arbeitnehmer für Monatszahler u. Quartalszahler