

Radio Primaton

20. Interview: Nachträgliche Schuldzinsen

- 1) Hallo Herr Geis, Sie haben heute Neuigkeiten für so machen Vermieter dabei, die steuerlich zu einer erheblichen Verbesserung führen.

Genau, denn im April hat der Bundesfinanzhof entschieden, dass auch nachträgliche Schuldzinsen als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden können – und zwar selbst dann wenn die Immobilie selbst zuvor steuerfrei verkauft wurde.

- 2) Und das war nicht schon immer so?

Nein, bisher konnten nach dem Verkauf einer Immobilie Schuldzinsen aus einem Darlehen, das mit dem Verkaufspreis nicht getilgt werden konnte, auch nicht mehr angesetzt werden, weil ja auch keine Mieteinnahmen mehr erzielt werden.

Dieser Fall ist gar nicht so selten wie man denkt – Stichwort: Ost-Immobilien.

- 3) Ja, da hat sich so mancher Investor eine blutige Nase geholt, obwohl ja „blühende Landschaften“ versprochen wurden.

Ja, das ist leider so.

Aber immerhin gibt's jetzt auch für diese Fälle Abhilfe, indem zumindest die weiterhin zu zahlenden Schuldzinsen steuerlich abgezogen werden können. Neu ist jetzt wie gesagt, dass das sogar dann gilt, wenn die Immobilie steuerfrei verkauft wurde. Das ist schon eine erhebliche Verbesserung zur alten Rechtslage!

- 4) Da gibt es doch sicher auch einen Haken, oder?

Naja, nur bedingt.

Das Finanzamt fordert natürlich, dass man mit dem Verkaufserlös zunächst das offene Darlehen bei der Bank tilgt. Es funktioniert also nicht, die Schuldzinsen in voller Höhe weiter steuerlich anzusetzen, wenn man sich bewusst gegen die Tilgung des Darlehens entschieden hat.

Ebenso muss die Darlehensvereinbarung mit der Bank eine Regelung beinhalten, wie die Schuld regelmäßig getilgt wird. Ein Stehenlassen des Darlehens ohne Tilgung funktioniert auf Dauer also auch nicht.

- 5) Was ist nun kurzfristig zu tun?

Wir empfehlen allen unseren Mandanten, von denen wir wissen, dass ein solcher Fall vorliegt, uns die gezahlten Zinsen mitzuteilen, damit wir sie steuerlich ansetzen können. Dabei kann es sich durchaus auch um Immobilien-Darlehen handeln, wo die Immobilie selbst bereits vor Jahren verkauft wurde. Jeder Steuerpflichtige, bei dem dieser Sachverhalt vorliegt, sollte also in seiner Steuererklärung die entsprechenden Bankzinsen ansetzen und auf das neue Urteil des Bundesfinanzhofs hierzu verweisen.