

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 09.11.2007

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
Gregor-B. Sprißler
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Amt macht Unterschiede

Bei Schuldzinsen nach Immobilienverkauf ist einiges zu beachten

So mancher Hausbesitzer musste nach dem Verkauf seiner Immobilie die bittere Erfahrung machen, dass plötzlich Schuldzinsen aus Immobilienkrediten steuerlich nicht mehr absetzbar waren, wenn er sein Haus verkauft hatte bzw. verkaufen musste. Die steuerlichen Regelungen sind hier sehr schwierig und teilweise auch schwer nachvollziehbar. Die steuerliche Rechtsprechung ist aber sehr eindeutig, so dass in Einzelfällen es angezeigt ist, sich durch rechtzeitige Dispositionen möglichst eine steuergünstige Lösung zu sichern.

Wird das Haus verkauft und erfolgt noch eine Zinszahlung nach dem Hausverkauf aber für einen Zeitraum, der wirtschaftlich auf den vorherigen Zeitraum bis zum Verkauf entfällt, so gibt es mit dem Finanzamt keine Probleme, die Zinsen sind grundsätzlich voll abzugsfähig. Wird nach einem Hausverkauf das bestehende Darlehen nicht oder nicht ganz zurückgezahlt – weil z. B. eine Zinsbindungsfrist noch läuft und man keine Vorfälligkeitsentschädigungen zahlen will – und man entscheidet sich dafür, die entsprechenden Geldmittel aus dem Grundstückserlös zu verwenden für den Kauf einer anderen vermieteten Immobilie, so sind zweifelsfrei wegen des wirtschaftlichen Zusammenhanges die Schuldzinsen bei dieser neuen Immobilie steuerlich voll abzugsfähig. Wird die Schuld aber aus dem Grundstückserlös nicht ganz zurückgezahlt und verwendet man das Geld aber für den Erwerb einer selbstgenutzten Immobilie, so geht der Steuervorteil für die Schuldzinsen verloren, weil eben ein Zinsabzug bei selbstgenutzten Immobilien nicht möglich ist.

Darlehen für Reparaturkosten begünstigt

Wie man den Tageszeitungen entnehmen kann, sind zur Zeit in vielen Fällen die Immobilienpreise gesunken und die Zahl der Zwangsversteigerungen ist erheblich angestiegen. Dabei häufen sich die Fälle, dass der Kaufpreis nicht ausreicht, um die Schulden zu bezahlen. Wie sieht es jetzt aber aus, wenn der Erlös niedriger ist als die bestehenden Schulden? Nach der Rechtsprechung ist es so, dass die verbleibenden Schulden sich steuerlich nicht mehr auswirken und die Zinsen grundsätzlich nicht mehr absetzbar sind.

Es gibt nur eine einzige Ausnahme, die von der Rechtsprechung zugelassen wurde. Wurden mit den Darlehen Werbungskosten finanziert wie z. B. Reparaturen etc., so bleiben die diesbezüglichen Schuldzinsen auch nach dem Erwerb steuerlich abzugsfähig. Wenn man also plant, eine Immobilie zu veräußern, wobei es absehbar ist, dass der Erlös nicht ausreichen wird, um letzten Endes alle Schulden zu bezahlen, sollte über Gestaltungsmöglichkeiten rechtzeitig nachgedacht werden.

Stehen im Einzelfall z. B. Reparaturen an, so ist es angezeigt, diese vor der Veräußerung zu finanzieren und hierfür Fremdmittel aufzunehmen, weil diese Fremdmittel ja auch weiterhin nach der Veräußerung steuerbegünstigt sind. Andererseits kann man in einem solchen Fall mit den vorhandenen Mitteln die bestehenden übrigen Zahlungsverpflichtungen aus der Finanzierung der Anschaffungs- und Herstellungskosten mindern. Damit ist zumindest sichergestellt, dass man die Schulden von den Reparaturkosten auch nach der Veräußerung des Objektes weiterhin abziehen kann, wenn der Veräußerungserlös nicht ausreicht, um alle Verpflichtungen zu tilgen.

(AZ.: Schreiben BMF vom 03.05.2006, BStBl. 2006 I 513; BFH-Urteil vom 12.10.2005, BStBl. 2006 II 407)

Stand September/ 2007

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner