

Artikel in der

# Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 20.07.2007

Diplom-Finanzwirt  
**Werner F. Korte**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann  
**Dr. Michael S. Korte**  
Steuerberater

## **Aufwendungen für Damnum**

Wirtschaftlich als eine Art Zinsvorauszahlung zu betrachten

---

Vermieter können bei Neudarlehensaufnahmen oder Umschuldungen von Immobilienkrediten mit der Bank ein sogenanntes Disagio oder Damnum vereinbaren, welches wirtschaftlich eine Art Zinsvorauszahlung darstellt. Dieses ist grundsätzlich im Jahr der Zahlung voll als Werbungskosten abzugsfähig und mindert so die Steuerschuld im Jahr der Verausgabung. Dieser Gestaltung hat die Finanzverwaltung gewisse Grenzen aufgezeigt. Das Damnum bzw. Disagio ist als Werbungskosten abzugsfähig, soweit unter Berücksichtigung der jährlichen Zinszahlung die marktüblichen Beträge nicht überschritten werden. Von einer Marktüblichkeit geht die Finanzverwaltung bzw. nun der Gesetzgeber aus, wenn bei einem Darlehen mit einer Zinsfestschreibung von mindestens fünf Jahren ein Damnum bzw. Disagio in Höhe von bis zu 5 % vereinbart ist. Ein eventuell übersteigender Betrag ist auf den Zinsbindungszeitraum – beispielsweise 5 oder 10 Jahre -, also auf die Darlehenslaufzeit, zu verteilen.

Im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2007 sind nun die bisherigen Regelungen zur Abzugsfähigkeit von Damnum oder Disagio in das Einkommensteuergesetz übernommen worden, inhaltlich haben sich keine Änderungen ergeben.

Stand Juli /2007

Alle Angaben ohne Gewähr  
Copyright © 2005 Korte & Partner