

Artikel in der

## Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 13.04.2007

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

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

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

### **Getrennte Konten sind ratsam**

Schuldzinsenabzug bei teilvermieteten Gebäuden dann einfacher

---

In einem Schreiben des Bundesfinanzministers aus dem Jahr 2004 wird noch einmal bestätigt, dass Schuldzinsen grundsätzlich dann abzugsfähig sind, soweit diese auf die Finanzierung des vermieteten Gebäudeteils entfallen. Wird ein teilweise eigengenutztes und zum Teil vermietetes Gebäude unter Einsatz von Eigenmitteln und Fremdmitteln finanziert, so sind nur die Finanzierungskosten abzugsfähig, soweit diese tatsächlich auf die Finanzierung des vermieteten Gebäudeteils entfallen. Wenn keine gesonderte Finanzierung des vermieteten Anteils vorliegt, so können die Schuldzinsen nur anteilig entsprechend dem Verhältnis des vermieteten Gebäudeteils zu dem selbst genutzten Gebäudeteil als Werbungskosten berücksichtigt werden.

#### Gleiche Regelung für Zinsen bei Hausreparaturen

Die Oberfinanzdirektion Koblenz hat die Finanzämter bereits im Jahr 2005 angewiesen, diese Regelungen auch bei solchen Schuldzinsen anzuwenden, die bei Finanzierungen von Reparaturen für teilweise eigengenutzte und zum Teil vermietete Häuser anfallen. In der Praxis ist daher zu empfehlen, dass in einem solchen Fall zwei getrennte Bankkonten eingerichtet werden. Auf das eine Bankkonto fließen die Kreditmittel für die Finanzierung der Reparaturkosten des vermieteten Gebäudeteils, so dass dann diesbezüglich der volle Zinsabzug steuerlich gewährleistet ist.

#### Vorteile durch zweites Bankkonto

Auf dem zweiten Bankkonto werden die vorhandenen Eigenmittel und die restlichen Fremdmittel eingezahlt und von diesem Konto erfolgt die Bezahlung der Reparaturkosten, soweit diese auf die eigene Wohnung entfallen. Durch diese Gestaltung erreicht man nämlich den optimalen Zinsabzug, weil bekanntlich stets nur ein Werbungskostenabzug möglich ist, soweit die Zinsen den vermieteten Teil betreffen. Weil aber bei der Eigennutzung keine Versteuerung des Mietwertes erfolgt, können eben auch insoweit keinerlei Werbungskosten abgezogen werden. Bei der Planung der Hausreparaturen sollte frühzeitig darauf geachtet werden, dass jeweils für die unterschiedlich genutzten Gebäudeteile möglichst auch getrennte Rechnungen erteilt werden. Ist dies nicht erfolgt, so sind die Rechnungssummen nach dem Verhältnis der Nutzflächen aufzuteilen und möglichst auch entsprechend getrennt zu überweisen.

Stand April/ 2007

Alle Angaben ohne Gewähr  
Copyright © 2005 Korte & Partner