

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 17.03.2006

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Mit der Lebensversicherung eine Immobilie bezahlen

Urteil: Finanzamt muss Anlaufverluste akzeptieren

Ein Ehepaar hatte beim Finanzamt hohe Verluste aus der Vermietung einer Immobilie steuerlich geltend gemacht. Ursache für die unverhältnismäßig hohen Verluste war, dass die Finanzierung über eine Lebensversicherung erfolgte, so dass ein krasses Missverhältnis vorlag zwischen der Höhe der Mieteinnahmen und den Zinszahlungen. Nachdem die hohen Darlehen getilgt waren, übertrugen die Eltern diese Immobilie auf ihre Tochter.

Finanzamt muss Anlaufverluste akzeptieren

Der Bundesfinanzhof hatte im Jahr 2005 darüber zu entscheiden, ob in einem solchen Fall überhaupt eine Einkünfteerzielungsabsicht vorliegt und die steuerlichen Verluste steuerlich anerkannt werden können.

Im Urteilsfall hatten die Bauherren die Anschaffungskosten und die Schuldzinsen durch Darlehen fremdfinanziert, welche erst bei Fälligkeit durch den Einsatz parallel laufender Lebensversicherungen abgelöst werden sollten. Hierdurch entstanden erhöhte Zinskosten in Höhe von 60.000,00 DM – 160.000,00 DM jährlich, so dass die Verluste bis zu 153.000,00 DM jährlich ausmachten. Das oberste Finanzgericht bestätigte, dass in einem solchen Fall die Vermietungsverluste ungeschmälert abzugsfähig wären. Es störte die Richter auch nicht, dass es insgesamt gesehen bei den Eltern über die 16-jährige Besitzzeit gerechnet nicht zu einem positiven Vermietungsüberschuss gekommen ist. Vor der Übertragung auf die Tochter wurden durch die Entschuldung mittels Lebensversicherung kurzfristig Mietüberschüsse erzielt.

Schenkung war nicht vorhersehbar

Die Immobilieneigentümer konnten das Finanzamt wohl davon überzeugen, dass der Verkauf oder die Schenkung in der Familie nicht vorhersehbar oder geplant war. Hätte das Finanzamt das Gegenteil beweisen können, so wäre die Entscheidung der obersten Finanzrichter sicherlich anders ausgefallen, denn ein langfristig geplanter Übertrag nach einer langen Verlustphase ist sicherlich bezüglich der Anerkennung der steuerlichen Verluste ein hohes Risiko.

Stand März/ 2006

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner