

## Schuldzinsen nach Hausverkauf

### EINKOMMENSTEUER Neue Handhabung der Finanzverwaltung

Von Rudolf Schollmaier

Wer eine Immobilie vermietet, muss die erzielten Einnahmen im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung versteuern. Im Gegenzug können die mit der Vermietung in Zusammenhang stehenden Ausgaben als sogenannte Werbungskosten gegengerechnet werden. Das gilt auch für Kreditzinsen, die aus einem für die Renovierung der Immobilie aufgenommenen Darlehen herrühren.

Wird später die vermietete Immobilie verkauft, waren nach bisheriger Ansicht der Finanzverwaltung die Schuldzinsen auch dann weiterhin als nachträgliche Werbungskosten steuerlich abziehbar, wenn der erzielte Verkaufspreis zur Tilgung der noch vorhandenen restlichen Schulden ausgereicht hätte, die Tilgung aber nicht erfolgt war. Das hat sich nun geändert, wie die folgenden Beispiele zeigen.

**Beispiel 1:** Klara Fall erwarb im Jahr 1994 ein Mietshaus. Im Jahr 2009 führt sie eine Generalrenovierung durch. Sie zieht den Erhaltungsaufwand mit 100.000 € als Werbungskosten bei den Mieteinkünften ab.

Klara finanziert den Erhaltungsaufwand über ein Bankdarlehen mit einer Laufzeit und Zinsfestschreibung von zehn Jahren. Als sie im Jahr 2012 das Mietshaus verkauft, hat sie noch eine Restschuld in Höhe von 70.000 Euro bei der Bank. Klara löst das Bankdarlehen nicht aus dem Verkaufserlös ab, weil sie ansonsten der Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 5.000 Euro zahlen müsste. Sie erwirbt aus dem



Verkaufserlös ein Einfamilienhaus, das sie künftig selbst nutzt. Damit hat sie zusätzlich einen Steuervorteil. Denn hätte sie das alte Darlehen abgelöst und für das Einfamilienhaus ein neues Darlehen aufgenommen, wären diese Schuldzinsen wegen der Selbstnutzung des Einfamilienhauses nicht abzugsfähig. So konnte sie die Schuldzinsen aus dem „alten Darlehen“ weiterhin steuerlich geltend machen. Diese Handhabung wurde mit Schreiben des Bundesfinanzministers (BMF) vom 03.05.2006 von der Finanzverwaltung ausdrücklich anerkannt.

Nun hat Klara eine Freundin, die im Jahr 2014 ähnliches vorhat.

**Beispiel 2:** Lotte R. Leben möchte ihr Mietshaus im Jahr 2014 verkaufen. Auch sie hat noch ein laufendes Darlehen, das sie für Renovierungskosten aufgenommen hatte. Den vollständigen Erlös aus dem Verkauf hat sie schon verplant: Sie wird ihre Spielschulden

bezahlen und einen teuren italienischen Sportwagen anschaffen, ihr Traumauto. Da käme es ihr gerade recht, wenn sie die Schuldzinsen für das bisherige Darlehen weiterhin als nachträgliche Werbungskosten abziehen könnte. Denn sonst hätte sie ein neues Darlehen aufnehmen müssen, um den fehlenden Teilbetrag zum Erwerb des Sportwagens zu finanzieren. Und diese Schuldzinsen hätte sie steuerlich nicht abziehen können, da sie den Sportwagen ausschließlich privat nutzt.

Leider macht das Finanzamt Lotte einen Strich durch die Rechnung. Denn mit BMF- vom 15.01.2014 wurde die bisher günstige Handhabung für alle Verkäufe von Mietobjekten ab dem Jahr 2014 gestrichen. Künftig sind daher Schuldzinsen aus Darlehen, die für Renovierungen aufgenommen wurden, nach Hausverkauf nur noch dann teilweise abziehbar, wenn der Verkaufserlös nicht zur vollständigen Tilgung ausgereicht hätte. Diese Rechtsfolge wird aus dem Urteil des Bundesfinanzhofes vom 20.06.2012 abgeleitet, in dem das höchste deutsche Steuergericht entschieden hatte, dass ein Abzug von Schuldzinsen nach Verkauf nur infrage komme, wenn der Verkaufserlös zur Tilgung nicht ausreicht.

**TIPP:** Für alle Hausverkäufe vor 2014 gilt die bisherige, günstige Handhabung weiter.

---

Der Autor ist Steuerberater und Rechtsbeistand, Bürstädter Str. 48, 68623 Lampertheim, Telefon: 06206 / 94000, Email [schollmaier@schollmaier.de](mailto:schollmaier@schollmaier.de), Internet [www.schollmaier.de](http://www.schollmaier.de)