



Steuertipp des Monats Juni 2014

## Schuldzinsenabzug möglich!

Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung

Im letzten Tipp des Monats ging es schon um Gebäude und wie es der Zufall will, so geht es auch dieses mal um Gebäude.

Was ist der Hintergrund. Im Frühjahr diesen Jahres gab es zwei Urteile vom Bundesfinanzhof (BFH) (8.4.14 IX R 45/13 und 21.1.14 IX R 37/12) die von nachträglichen Schuldzinsen handeln.

Bisher war es für Vermieter (Eigentümer) die ihre Immobilie über zehn Jahre hatten nicht möglich, bei einer aus dem Verkauf verbliebenden Restschuld die Zinsen als nachträgliche Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung geltend zu machen.

Mit dem Urteil vom 8.4.14 hat sich dieses nun geändert. Es gibt natürlich ein paar Voraussetzungen die eingehalten werden müssen.

Zum einem gilt diese Regelung nur für Vermietungen, das heißt man hatte in der Vergangenheit Mieteinkünfte, die gegenüber dem Finanzamt erklärt wurden. Eigengenutzte Immobilien zählen nicht.

Wer beides in einem Objekt hat, für den gilt es entsprechend anteilig. Wenn z.B. es sich um ein Objekt mit zwei gleichgroßen Wohneinheiten handelt, von denen eine privat genutzt und die andere vermietet wurde, so wäre das hier auf 50% der Zinsen möglich.

Gleiches gilt für Refinanzierungs- und Umschuldungsdarlehen, weil man z.B. nach Ende der Zinsbindung ein günstigeres Darlehen bekommen hat. Ebenfalls sind Darlehen für Erhaltungsaufwand zu berücksichtigen, weil größere Umbaumaßnahmen seinerzeit mit einem Darlehen finanziert wurden.

Anzuwenden ist es auf alle offenen Fälle (Erklärungen) und natürlich auch für diejenigen bei denen der Vorgang vielleicht schon ein bisschen länger her ist und man dafür aber immer noch zahlt. In letzteren Fällen muss man natürlich dem Finanzamt mehr Unterlagen zukommen lassen, damit geprüft werden kann ob es sich um entsprechende Zinsen handelt.

Eine weitere Voraussetzung ist, dass man nicht vor dem Verkauf die Einkunftsart Vermietung aufgegeben hat. Das ist der Fall wenn anstatt eines Mieters, ein Käufer für das Objekt gesucht wurde, hier grenzt das Urteil vom 21.01.14 die Möglichkeit ein.

Es sollte nichts dagegen sprechen, wenn man jetzt über einen längeren Zeitraum per Anzeige/Zeitung/Internet einen Mieter sucht, aber keinen findet und es ergibt sich per Zufall ein Verkauf.

Schauen Sie also nach ob Sie betroffen sind und wenden Sie sich bei Fragen oder Unklarheiten wie gewohnt an Ihren Steuerberater.

Ihr Steuerberater Sven Sievers

Alle Steuertipps ab dem Jahr 2002 finden Sie auf <http://www.stbsievers.de>

Steuerberater Sven Sievers - Glißmannweg 7 - 22457 Hamburg - Telefon 040 559 86 50 - Fax 040 559 86 525

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass zwischenzeitliche Änderungen im Steuerrecht die hier angegebenen Hinweise außer Kraft gesetzt, oder eingeschränkt haben können.

©opyright 2014 by Steuerberater S. Sievers, Hamburg