

Schuldzinsen steuerlich unterbringen (Teil III)

In Schuldzinsen I. und II. Teil stellten wir den Schuldzinsenabzug bei Gewinneinkünften vor. In diesem Beitrag erhalten Sie einen Überblick über ausgewählte Probleme bei anderen Einkünften.

Überschusserzielung bei der Vermietung?

Bei einer langfristigen Vermietung überprüft der Fiskus grundsätzlich nicht, ob insgesamt ein finanzieller Überschuss entsteht. Denn im Normalfall wird in einem Zeitraum von 30 Jahren ein sogenannter Totalüberschuss erzielt. In der Folge werden „Anlauf-Verluste“ aus einer Vermietung grundsätzlich ohne Überprüfung anerkannt. Von diesem Grundsatz gibt es allerdings einige Ausnahmefälle, bei denen mit einer Überprüfung zu rechnen ist:

- Verbilligte Vermietung

Eine verbilligte Vermietung liegt vor, wenn eine Miete von unter 75% der ortsüblichen Miete vereinbart wurde.

Hier gibt es zwei Varianten:

Bei Mieten von 56-75% der ortsüblichen Miete kann das Finanzamt einen Nachweis über die Einkünfteerzielungsabsicht, also eine Prognose für die nächsten 30 Jahre anfordern. Ergibt sich dabei ein Gesamtverlust, können die Werbungskosten nur prozentual, mit dem Anteil der Miete zur ortsüblichen Miete berücksichtigt werden.

Beträgt die Miete weniger als 56% der marktüblichen Miete, können die Werbungskosten grundsätzlich nur prozentual angesetzt werden.

- Fehlendes Finanzierungskonzept

Eine weitere Ausnahme besteht nach einem aktuellen Urteil des Bundesfinanzhofs, wenn ein krasses Missverhältnis zwischen Mieteinnahmen und Schuldzinsen besteht, weil der Vermieter nicht nur die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, sondern auch die anfallenden Schuldzinsen dieser Kredite fremdfinanziert und der Vermieter auch kein Finanzierungskonzept hat, nach dem die Schuldzinsen durch spätere positive Ergebnisse kompensiert werden.

Folge: Bei Auftreten dieser Gestaltung ist auf der Grundlage eines 30jährigen Prognosezeitraums ebenfalls die Einkünfteerzielungsabsicht nachzuweisen.

Hinweis: Ein Finanzierungskonzept besteht dann,

wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Vermietungsobjekts sowie anfallende Schuldzinsen mittels Darlehen finanziert, die zwar zunächst nicht getilgt, jedoch bei Fälligkeit durch den Einsatz von parallel laufenden Lebensversicherungen abgelöst werden sollen. In diesem Fall ist die Einkünfteerzielungsabsicht nicht zu prüfen. Kein Finanzierungskonzept existiert hingegen, wenn der Vermieter lediglich auf Vermögenswerte und vorhandene Lebensversicherungen hinweist, ohne sicherzustellen, dass und gegebenenfalls wann diese eingesetzt werden.

Gemischt genutzte Gebäude?

Bei Gebäuden, die zum Teil privat und zum Teil betrieblich oder zur Vermietung genutzt werden sollen, ist zu empfehlen, bereits bei Herstellung oder Anschaffung jeweils verschiedene Kredite für die einzelnen Nutzungsteile aufzunehmen. Ebenfalls sollten die Rechnungen, welche die unterschiedlichen Gebäudeteile betreffen, nach dem Verhältnis der Flächen zur Gesamtnutzfläche aufgeteilt werden, um diese von dem jeweiligen Kredit zu begleichen. Das bedeutet zwar einen Mehraufwand, sichert Ihnen aber die steuerliche Absetzbarkeit der anfallenden Schuldzinsen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen?

Auch Kapitaleinkünfte gehören zu den Überschusseinkünften und so könnte man auf die Idee kommen, Wertpapiere kreditfinanziert zu kaufen und die dabei entstehenden Zinsen steuerlich anzusetzen. Doch auch hier hat der Gesetzgeber neuerdings Grenzen gesetzt: Künftig können entstandene Werbungskosten im Zusammenhang mit Einkünften aus Kapitalvermögen nicht mehr angesetzt werden. Es ist einheitlich ein Pauschbetrag gültig.

Dr. Kerstin Arnold, Steuerberaterin, Pischel & Kollegen,
Kerstin.Arnold@Pischel.info