

# Steuertipp

## Zinsen auch nach Immobilienverkauf absetzbar

Immobilien, die zur Vermietung und Verpachtung gekauft werden, finanziert man meistens über ein Darlehen. Doch manchmal wird die Immobilie auch wieder verkauft, solange das Darlehen noch nicht abbezahlt ist. Geschieht dies außerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist, ist der Gewinn steuerfrei. Doch was ist, wenn auch nach der Veräußerung Schuldzinsen anfallen, weil der Erlös nicht zur Abdeckung des Darlehens reicht?

Bisher war es strittig, ob diese Schuldzinsen bei einem steuerfreien Verkauf nachträglich geltend gemacht werden können. Das hat sich mit einem Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 16. September 2015 geklärt. Auch nach einer „nicht steuerbaren Veräußerung der Immobilie“ können die Schuldzinsen weiter als nachträgliche Werbungskosten abgezogen werden. Allerdings ist das nur möglich, wenn der gesamte Erlös aus dem Verkauf zur Schuldentilgung verwendet wurde und trotzdem Schulden aus dieser Immobilieninvestition übrig bleiben. Auch auf ein Refinanzierungs- oder Umschuldungsdarlehen gezahlte Schuldzinsen können abgesetzt werden, sofern sie durch die frühere Absicht veranlasst wurden, Einkünfte durch Vermietung und Verpachtung der Immobilie zu erzielen.



Joachim Schramm ist Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Vorsitzender der Steuerpolitischen Kommission von „Die Familienunternehmer“, Berlin.

## Kapitallebensversicherung geschützt

In dem Urteil wird auch klargestellt, dass der Immobilienverkäufer nicht dazu gezwungen werden kann, eine Kapitallebensversicherung zu kündigen, die dazu gedacht war, den Kaufpreis der Immobilie abzusichern und auch nach dem Verkauf den Darlehensrestbetrag absichern soll. Der BFH argumentierte, dass von dem Immobilienverkäufer nicht ein „für ihn nachteiliges und dem Grunde nach wirtschaftlich unsinniges Verhalten“ erwartet werden könne. Würde er die Kapitallebensversicherung vorzeitig kündigen und stattdessen ein unbesichertes Annuitätendarlehen aufnehmen, müsse er sogar mit einem höheren Zinssatz rechnen. ■

► [WWW.SCHRAMM-UND-PARTNER.DE](http://WWW.SCHRAMM-UND-PARTNER.DE)