

URL: <http://www.deloitte-tax-news.de/steuern/unternehmensteuer/bfh-kein-nachtraeglicher-schuldzinsenabzug-nach-aufgabe-der-einkuenfteerzielungsabsicht.html>

 28.05.2014

Unternehmensteuer

BFH: Kein nachträglicher Schuldzinsenabzug nach Aufgabe der Einkünfteerzielungsabsicht

Das BMF hat mit Schreiben vom 27.07.2015 die Grundsätze des BFH-Urteils vom 21.01.2014 übernommen, mehr siehe unter Anmerkungen.

Fällt die Einkünfteerzielungsabsicht bereits vor der Veräußerung des Immobilienobjekts weg, kommt ein Abzug nachträglicher Schuldzinsen nicht mehr in Betracht. Ob eine Einkünfteerzielungsabsicht (noch/erneut) vorliegt, ist objektbezogen für jeden (einzeln) vermieteten Gebäudeteil und nicht in Bezug auf das gesamte Grundstück, auf dem sich die Gebäudeteile befinden, zu prüfen.

Sachverhalt

Der Kläger erwarb 1999 ein vermietetes Grundstück, das mit einer Gaststätte, einer Pächterwohnung sowie sieben Ferienwohnungen bebaut war. Das Mietverhältnis bestand für das gesamte Objekt. Die Anschaffungskosten finanzierte der Kläger durch ein Darlehen. Im März 2003 kündigte der Kläger das Mietverhältnis, da der Mieter wegen Insolvenz die Mietzinszahlungen eingestellt hatte, anschließend wurde die Gaststätte in eine Wohnung umgebaut und anderweitig – zu einem geringeren Preis – vermietet. Die Ferienwohnungen wurden nun separat vermietet. Im Jahr 2008 veräußerte der Kläger das Grundstück an seine Tochter.

In den Streitjahren 2003 bis 2006 erzielte der Kläger aufgrund geringer Mieteinnahmen hohe Werbungskostenüberschüsse, die das Finanzamt nicht anerkannte, weil der Kläger ab 2003 keine ernsthaften und nachhaltigen Vermietungsbemühungen hinsichtlich der Ferienwohnungen entfaltet habe. Ein nachträglicher Schuldzinsenabzug sei beim Übergang von der Vermietungstätigkeit zur Liebhaberei nicht möglich.

Das nach erfolglosem Einspruch angerufene FG ging zwar auch davon aus, dass der Kläger seine Einkünfteerzielungsabsicht schon 2003 aufgegeben habe, berücksichtigte aber dennoch die in den Streitjahren vom Kläger gezahlten „nachträglichen Schuldzinsen“ nach den Grundsätzen der BFH-Rechtsprechung (BFH-Urteil vom 20.06.2012) zum nachträglichen Schuldzinsenabzug nach Immobilienveräußerung als Werbungskosten einkünftermindernd.

Entscheidung

Ein nachträglicher Schuldzinsenabzug hänge davon ab, ob der Kläger seine Einkünfteerzielungsabsicht bereits vor der Veräußerung aufgegeben und nicht wieder aufgenommen habe. Das FG habe die Einkünfteerzielungsabsicht zu Unrecht auf das gesamte Grundstück bezogen.

Den objektiven Tatbestand der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i.S. des § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG verwirklicht, wer unbewegliches Vermögen vermietet. Vermiete der Steuerpflichtige – wie vorliegend – mehrere Objekte auf der Grundlage verschiedener Rechtsverhältnisse, so sei jede Tätigkeit grundsätzlich je für sich zu beurteilen. Dies gelte auch dann, wenn sich die Objekte auf einem Grundstück befänden (vgl. BFH-Urteil vom 01.04.2009).

So sei auch die Einkünfteerzielungsabsicht objektbezogen. Sofern der Steuerpflichtige verschiedene auf einem Grundstück gelegene Gebäudeteile einzeln vermiete, beziehe sich die Einkünfteerzielungsabsicht auch jeweils nur auf das entsprechende Objekt (vgl. BFH-Urteil vom 12.05.2009).

Zwar sei das FG zutreffend davon ausgegangen, dass der Kläger den objektiven Tatbestand zunächst in Bezug auf das einheitlich vermietete Grundstück erfüllt habe und, dass die Vermietungsabsicht des Klägers indiziell fortbestehe, bis festgestellt werden könne, dass er sie endgültig aufgegeben habe (vgl. BFH-Urteil vom 11.12.2012). Allerdings habe das FG – nachdem es den (zwischenzeitlichen) Wegfall der Einkünfteerzielungsabsicht bejaht hatte – die Frage, ob der Kläger zu einem späteren Zeitpunkt seine Einkünfteerzielungsabsicht erneut aufgenommen habe, wiederum auf das gesamte Grundstück bezogen, obwohl

einzelne Grundstücksteile unter unterschiedlichen rechtlichen Voraussetzungen (Abschluss eines auf Dauer ausgerichteten Mietvertrages, Abschluss von Mietverträgen über befristete Ferienaufenthalte) an verschiedene Personen vermietet worden seien. Dies widerspreche dem Grundsatz, dass eine Einkünfteerzielungsabsicht objektbezogenen zu prüfen sei.

Das FG müsse im zweiten Rechtsgang der Frage nachgehen, ob und bezogen auf welche Objekte der Kläger hinsichtlich der auf dem Grundstück befindlichen Gebäudeteile mit Einkünfteerzielungsabsicht gehandelt habe. Sollte die Einkünfteerzielungsabsicht bereits vor der Veräußerung der Immobilienobjekte aufgegeben und nicht wieder aufgenommen worden sein, sei ein fortdauernder Veranlassungszusammenhang von nachträglichen Schuldzinsen mit früheren Einkünften i.S.d. § 21 EStG nicht mehr anzunehmen (BFH-Urteil vom 20.06.2012). Habe der Kläger seine Einkünfteerzielungsabsicht jedoch hinsichtlich einzelner Objekt auf dem Grundstück wieder aufgenommen, seien die Schuldzinsen anteilig zu berücksichtigen.

Betroffene Norm

§ 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG

Streitjahre 2003-2006

Anmerkung

BMF-Schreiben vom 27.07.2015

Mit [Schreiben vom 27.07.2015](#) hat das BMF zu Schuldzinsen als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach Veräußerung des Mietobjekts oder nach Wegfall der Einkünfteerzielungsabsichtwie folgt Stellung genommen: Schuldzinsen, die auf Verbindlichkeiten entfallen, welche der Finanzierung von Anschaffungskosten oder Herstellungskosten einer zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzten Immobilie dienten, können nach deren Veräußerung weiter als nachträgliche Werbungskosten abgezogen werden, wenn und soweit die Verbindlichkeiten nicht durch den Veräußerungserlös hätten getilgt werden können (BFH-Urteil vom 20.06.2012, siehe [Deloitte Tax-News](#)). Voraussetzung ist, dass die Absicht, (weitere) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen, nicht bereits vor der Veräußerung der Immobilie aus anderen Gründen weggefallen ist (siehe vorliegendes BFH-Urteil vom 21.01.2014). Es ist für den Werbungskostenabzug unmaßgeblich, ob die Veräußerung innerhalb der zehnjährigen Veräußerungsfrist erfolgt und steuerbar ist (BFH-Urteil vom 08.04.2014, siehe [Deloitte Tax-News](#)).

Vorinstanz

[Finanzgericht Düsseldorf](#), Urteil vom 04.07.2012, 9 K 4673/08 E

Fundstelle

BFH, Urteil vom 21.01.2014, [IX R 37/12](#)

[Pressemitteilung](#) Nr. 38/14 vom 21.05.2014

Weitere Fundstellen

BFH, Urteil vom 08.04.2014, IX R 45/13, siehe [Deloitte Tax-News](#)

BFH, Urteil vom 20.06.2012, IX R 67/10, siehe [Deloitte Tax-News](#)

BFH, Urteil vom 11.12.2012, IX R 15/12, nicht amtlich veröffentlicht, siehe [Deloitte Tax-News](#)

BFH, Urteil vom 01.04.2009, IX R 39/08, BStBl II 2009, S. 776

BFH, Urteil vom 12.05.2009, IX R 18/08, nicht amtlich veröffentlicht

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.