

Immobilienfinanzierung geschickt gestalten

Beim Erwerb einer Immobilie werden zur Finanzierung des Kaufpreises neben den vorhandenen eigenen finanziellen Mitteln im Allgemeinen auch Fremdmittel in Form von Darlehen verwendet. Soweit die Immobilie der Vermietung dient und Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt werden, sind die Aufwendungen für die Fremdfinanzierung, wie zum Beispiel der Zinsaufwand, als Werbungskosten absetzbar. Bei einer teilweisen Selbstnutzung durch den Erwerber zu Wohnzwecken sind jedoch nur die Aufwendungen abzugsfähig, die unzweifelhaft für den vermieteten Teil der Immobilie entstanden sind oder, falls die Aufwendungen die gesamte Immobilie betreffen, anteilig auf den vermieteten Teil entfallen. Dies gibt Anlass für eine Gestaltung bei der Objektfinanzierung, die jedoch sorgfältig umgesetzt werden muss. Das zeigt der folgende Fall.

Ein Steuerpflichtiger erwarb eine Immobilie mit mehreren Wohneinheiten. Von diesen Wohneinheiten vermietete er alle bis auf eine, die er mit seiner Familie selbst zu Wohnzwecken nutzte. Im Kaufvertrag der Immobilie war für jede Wohneinheit ein separater Kaufpreis ausgewiesen. Zur Finanzierung hatte der Steuerpflichtige für jede vermietete Wohneinheit ein separates Darlehen aufgenommen. Die selbstgenutzte Wohnung wollte er komplett durch Eigenmittel finanzieren.

Durch die Zuordnung der Darlehen zu den vermieteten Einheiten sollten die Zinsen als Finanzierungskosten zu 100 Prozent den abzugsfähigen Werbungskosten zugerechnet werden. Allerdings wurden Darlehens- und Eigenmittel zunächst auf dem Girokonto des Erwerbers zusammengeführt und von dort dann mit mehreren Einzelüberweisungen an den Verkäufer, getrennt nach Wohnein-

heit, gezahlt. In seiner Einkommensteuererklärung machte der Steuerpflichtige die Schuldzinsen aus den Darlehen wie geplant vollumfänglich als Werbungskosten geltend.

Das Finanzamt lehnte dies ab und vertrat die Auffassung, dass die Vermischung von Darlehens- und Eigenmitteln auf dem Girokonto dazu geführt habe, dass die Schuldzinsen nur anteilig abziehbar sind. Denn jede einzelne Einheit wurde dadurch letztlich gemischt mit Eigen- und Fremdmitteln finanziert. Die gegen diese Entscheidung des Finanzamts er-

hobene Klage hatte keinen Erfolg. Das Finanzamt habe nach Ansicht des Finanzgerichts Baden-Württemberg (Urteil vom 29. Oktober 2018, Az. 10 K 782/17) die Schuldzinsen zu Recht nur anteilig als Werbungskosten im Vermietungsbereich anerkannt.

Zwar kann ein Vermieter ein Darlehen mit steuerrechtlicher Wirkung gezielt einem bestimmten, der Einkünfteerzielung dienenden Gebäudeteil zuordnen. Dazu muss er aber die Anschaffungskosten, die einem vermieteten Teil gesondert zugeordnet werden sollen, auch gesondert mit Geldbeträgen aus dem dafür aufgenommenen Darlehen bezahlen. An dieser Voraussetzung fehlte es, denn die Darlehensmittel wurden vor der Kaufpreiszahlung auf dem Girokonto mit Eigenmitteln vermischt.

Der Zuordnungszusammenhang ist unterbrochen, wenn eine Zahlung von einem Konto bewirkt

wird, auf dem Eigen- und Fremdmittel zuvor zusammengeführt worden sind. Dies gilt nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung auch dann, wenn von diesem Bankkonto separate Überweisungen getrennt nach Eigen- und Fremdmitteln abgehen. Allerdings ist der Fall beim Bundesfinanzhof unter dem Aktenzeichen IX R 34/19 zur letztendlichen Klärung anhängig.

Bei einer sauber nachvollziehbaren Abwicklung der Finanzierung sowie strengen Trennung der einzelnen Geldflüsse lassen sich Vorgänge steuermindernd gestalten. Sollte dies jedoch nicht wie im vorgestellten Fall gelungen sein, ist eine spätere Heilung grundsätzlich nicht mehr möglich (FG Köln vom 5. Juli 2017, Az. 3 K 2048/16 und im Anschluss Bundesfinanzhof vom 12. März 2019, Az. IX R 2/18).

.....
wirtschaft@medienhausaaachen.de

**EGBERT
DAHLEY**
Steuerberater

