

Aussicht auf Schuldzinsenabzug nach Verkauf der Mietimmobilie

Die Frage, ob nachträgliche Schuldzinsen bei den Mieteinkünften als Werbungskosten zu berücksichtigen sind, wenn der Veräußerungserlös nicht zur Tilgung der zur Finanzierung aufgenommenen Darlehen ausreicht, beschäftigt weiter die Finanzgerichte. Nachdem das Finanzgericht Baden-Württemberg einen entsprechenden Abzug abgelehnt hat und damit die Meinung der Finanzverwaltung bestätigt, macht das Finanzgericht Düsseldorf den Steuerpflichtigen Hoffnung und hat in einem aktuellen Fall die Vollziehung des Steuerbescheides ausgesetzt.

Für das Finanzgericht Düsseldorf bestehen erhebliche Anhaltspunkte dafür, dass der Bundesfinanzhof zugunsten der Steuerpflichtigen entscheiden wird. Die Richter stützen diese Einschätzung u.a. darauf, dass der Bundesfinanzhof die Revision gegen das Urteil des Finanzgerichts Baden-Württemberg aufgrund der erhobenen Nichtzulassungsbeschwerde zugelassen hat. Des Weiteren verweist das Finanzgericht auf namhafte Stimmen der Fachliteratur, die ebenfalls Bedenken gegen die Nichtberücksichtigung äußern.

Zum Hintergrund

Auslöser ist die geänderte Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zu wesentlichen Beteiligungen an Kapitalgesellschaften. Danach können Schuldzinsen nach dem Verkauf von GmbH-Anteilen nachträgliche Werbungskosten darstellen, wenn der Veräußerungserlös nicht zur Kredittilgung ausreicht. Die Finanzverwaltung überträgt diese Rechtsprechung derzeit aber nicht auf Fälle, in denen eine fremdvermietete Immobilie veräußert wird (FG Düsseldorf, Beschluss vom 30.5.2011, Az. 9 V 1474/11 A (F); FG Baden-Württemberg, Urteil vom 1.7.2010, Az. 13 K 136/07, Rev. BFH Az. IX R 67/10; BFH-Urteil vom 16.3.2010, Az. VIII R 20/08; OFD Frankfurt vom 21.1.2011, Az. S 2211 A - 17 - St 214).