

## Wenn nach der Immobilie noch Schulden übrig sind - BFH lässt erstmalig Zinsabzug nach Immobilienverkauf zu

**Bei fehlgeschlagenen Immobilieninvestitionen war man als privater Investor bisher doppelt gestraft: Aus dem Immobilienverkauf erleidet man einen Verlust und muss das Darlehen aus anderem Einkommen "abstottern", weil der Verkaufspreis zur Tilgung nicht ausreicht. Die Zinsen aus dem nachlaufenden Darlehen konnte man aber ...<br />**

08.10.2012 - Bei fehlgeschlagenen Immobilieninvestitionen war man als privater Investor bisher doppelt gestraft: Aus dem Immobilienverkauf erleidet man einen Verlust und muss das Darlehen aus anderem Einkommen "abstottern", weil der Verkaufspreis zur Tilgung nicht ausreicht. Die Zinsen aus dem nachlaufenden Darlehen konnte man aber steuerlich nicht abziehen, so die bisherige Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH). Zur Erleichterung der Immobilieninvestoren haben die Richter nun ihre Meinung geändert: Wenn der Verkaufspreis nicht ausreicht, um das Darlehen zurückzahlen kann man die nach dem Verkauf anfallenden Zinsen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehen.

Zu entscheiden hatten die Richter über einen Fall aus Baden-Württemberg: Ein Investor hatte im Jahre 1994 eine Wohnimmobilie erworben und vermietet. In 2004, noch während der zehnjährigen "Spekulationsfrist", verkaufte er die Immobilie mit Verlust. Der Verkaufspreis reichte zur Darlehenstilgung nicht aus. Das Finanzamt lehnte ab, die Zinsen aus dem noch bestehenden Restdarlehen zum Abzug zuzulassen. Auch das Finanzgericht lehnte einen Abzug ab. Anders der BFH: Da der Gesetzgeber die Spekulationsfrist auf zehn Jahre verlängerte und die bisher abgezogenen Abschreibungen beim steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn wieder hinzurechnet, ist es nur sachgerecht, wenn auch nachlaufende Kosten, wie in diesem Falle Zinsen, zum Abzug zuzulassen. Voraussetzung ist aber, dass der Investor aus dem Verkaufspreis zunächst das Darlehen tilgt. Damit besteht nun bei nachlaufenden Zinsen aus Anschaffungsdarlehen die gleiche Situation wie bei Darlehen, mit denen Instandhaltungsaufwendungen oder andere Werbungskosten finanziert wurden.

Offen ist, ob der Abzug nur möglich ist, wenn man seine Immobilie innerhalb der Spekulationsfrist veräußert oder ob er auch für Verkäufe außerhalb der Frist gilt.

Eine Übersicht, ob nachlaufende Zinsen abzugsfähig sind, finden Sie auf unserer Homepage:  
<http://www.gpc-tax.de/public/1262916>

Kontakt:

Daniel Ziska  
- Steuerberater -  
Tel.: 030 / 68 08 57 - 0  
E-Mail: [d.ziska@gpc-tax.de](mailto:d.ziska@gpc-tax.de)

GPC Tax Unternehmerberatung AG  
Steuerberatungsgesellschaft  
Dudenstrasse 10  
10965 Berlin  
Webseite: [www.gpc-tax.de](http://www.gpc-tax.de)

### **Über die GPC Tax**

Die GPC Tax Unternehmerberatung AG Steuerberatungsgesellschaft berät und begleitet bundesweit und international in den Feldern Steuern und Rechnungswesen.

gpc\_tax