Gemischt genutzte Immobilie: Schuldzinsenabzug durch richtige Zuordnung optimieren

| **Die Art der Finanzierung (Eigen- oder Fremdfinanzierung)** und die damit verbundene Zuordnung auf die unterschiedlichen Gebäudeteile liegt im Ermessen des Steuerpflichtigen. Um den **Schuldzinsenabzug zu optimieren,** müssen die Kredite den vermieteten Gebäudeteilen und die Eigenmittel den zu eigenen Wohnzwecken genutzten Bereichen zugeordnet werden. Wie man es besser nicht machen sollte, zeigt eine Entscheidung des Bundesfinanzhofs. |

Sachverhalt

Steuerpflichtige erwarben in 2007 ein Mehrfamilienhaus. Rund 80 % der Wohnfläche wurde vermietet, 20 % bewohnten sie selbst. Beim Kauf beabsichtigten sie, den selbstgenutzten Gebäudeteil allein mit Eigenkapital zu finanzieren und die Kreditmittel für die Bezahlung des fremdvermieteten Gebäudeteils zu verwenden. Hierfür war im notariellen Kaufvertrag eine Kaufpreisaufteilung erfolgt.

Die bei der Bank aufgenommenen Darlehensmittel wurden aber auf ein privates Girokonto überwiesen, auf dem sich auch Eigenmittel der Steuerpflichtigen befanden. Es kam somit zu einer Vermischung von Eigen- und Fremdmitteln. Anschließend wurde von diesem Konto der gesamte Kaufpreis für das Objekt gezahlt. Es war nicht erkennbar, welche Mittel für die Bezahlung des selbst- oder fremdgenutzten Gebäudeteils verwendet worden waren.

In 2015 widerriefen die Steuerpflichtigen ihre Darlehensverträge, da die Widerrufsbelehrung fehlerhaft war. Die Verträge wurden aufgelöst und die Steuerpflichtigen nahmen bei einer anderen Bank neue Darlehen auf.

Wegen der missglückten Zuordnung erkannte das Finanzamt im Streitjahr 2013 nur 80 % der Schuldzinsen als Werbungskosten an.

Die Steuerpflichtigen hingegen argumentierten, dass der Widerruf und die abschließende Rückabwicklung der Darlehensverträge sowie die erneute gezielte Zuordnung der Darlehen ein rückwirkendes Ereignis darstellen. Da die Darlehensverträge von Beginn an unwirksam seien, sei eine neue Zuordnung möglich gewesen.

Sowohl das Finanzgericht Köln als auch der Bundesfinanzhof lehnten die Sichtweise der Steuerpflichtigen allerdings ab.

Der Zuordnungszusammenhang scheitert, wenn der Darlehensbetrag auf ein Girokonto fließt, von dem der Steuerpflichtige den gesamten Kaufpreis an den Verkäufer überweist. In diesen Fällen sind die Darlehenszinsen **nur anteilig als Werbungskosten abziehbar.**

Die Rückabwicklung eines gegenseitigen Vertrags führt erst dann zu **einem rückwirkenden Ereignis,** wenn die Beteiligten die Rückbeziehung auf einen früheren Zeitpunkt vereinbart und die gegenseitigen Leistungen einander zurückgewährt haben.

Im Streitfall wurden **die wirtschaftlichen Folgen der Darlehensverträge aber nicht rückgängig gemacht.** So wurden (rechtsgrundlose) Zinszahlungen seitens der Bank nicht zurückgezahlt. Zudem haben die Steuerpflichtigen nicht den ursprünglich gewährten Nettodarlehensbetrag zurücküberwiesen und auch **keine Nutzungsentschädigung** geleistet. Sie haben nur die im Zeitpunkt der Ablösung valutierende Restsumme beglichen.

Auch **die neu geschlossenen Darlehensverträge** wurden mit Wirkung für die Zukunft ab 2015 und nicht rückwirkend für die Vergangenheit ab 2007 abgeschlossen.

Praxistipp | Entscheidend ist, dass der Steuerpflichtige eine objektiv erkennbare Zuordnung trifft. Der Kaufpreis ist im notariellen Kaufvertrag aufzuteilen und durch getrennte Überweisungen zu leisten.

Quelle | BFH-Urteil vom 12.3.2019, Az. IX R 2/18, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 210667