

Aktuelles Beratungs-Know How Vermietung und Verpachtung

Dr. Marcel M. Sauren, RA/StB/vBP, Aachen

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden regelmäßig zu Verlustausgleichsmöglichkeiten benutzt und von der Finanzverwaltung auch im Gegensatz zu den anderen Einkünftearten toleriert. Bei den Werbungskosten ist regelmäßig die Position **Schuldzinsen** die Größte. Was liegt näher als sie sich anzuschauen.

I. Grundsätzliches

Voraussetzung für die Absehbarkeit von Schuldzinsen ist, wie bei allen Werbungskosten, ein **wirtschaftlicher Zusammenhang** mit der Tätigkeit (§ 9 Abs. 1 EStG). Ein solcher wirtschaftlicher Zusammenhang ist dann gegeben, wenn die Schuldzinsen für eine Verbindlichkeit geleistet worden sind, die durch die Einkünfteerzielung veranlaßt ist. Bei Zinsen kommt es allein auf die tatsächliche Verwendung der Darlehensmittel an (vgl. BFH, Großer Senat vom 08.12.1997, BStBl II 1998, 193). Dabei steht es dem Steuerpflichtigen frei ob er Eigen- oder Fremdkapital einsetzt.

Beispiel: Ehemann verkauft Eigentumswohnung an Ehefrau. Diese wird fremdfinanziert. Der Kaufpreis wird für den Kauf des selbstgenutzten Einfamilienhauses verwendet. Die Schuldzinsen sind nach dem FG Münster (EFG EFG 2001, 1364, Rev. IX R 46/01) abziehbar, auch wenn das Darlehen über eine Lebensversicherung finanziert wird, die der Ehemann zur Verfügung gestellt hat und die Besicherung der von der Ehefrau aufgenommenen Darlehen an einem Grundstück des Ehemanns erfolgt.

Der Steuerpflichtige kann damit sämtlich eingehende Einnahmen auf ein Konto ansammeln und davon private Dinge bezahlen und anfallende Werbungskosten über ein getrenntes Schuldkonto finanzieren (vgl. Schmidt/Drenseck, EStG, 21. Aufl., § 9 Rdnr. 8). Nach dem Bundesfinanzhof (BStBl II 1998, 513) ist der Abzug selbst dadurch nicht ausgeschlossen, daß eine Zinskompensation zwischen den Konten vereinbart ist.

Aber: Allein ein rechtlicher Zusammenhang – etwa aufgrund einer Belastung des Grundstücks mit einer Hypothek – reicht für den Abzug ebensowenig aus, wie eine bloße gedankliche Zuweisung des Steuerpflichtigen (BFH, BStBl II 1999, 353). Die Aufwendungen müssen vielmehr – objektbezogen – einem bestimmten Wirtschaftsgut zugeordnet werden können. Dies ist z. B. der Fall, wenn mit den den Schuldzinsen zugrundeliegenden Darlehen die Herstellungs- oder Anschaffungskosten eines bestimmten Gebäudes oder Gebäudeteils finanziert werden (BFH, BStBl II 1999, 676).

Anmerkung:

Die Entscheidung zeigt, daß durch das Steueränderungsgesetz 1999/2000/2001 vom 24.09.1999 noch weitere Rückwirkungen eingeführt wurden neben den häufig diskutierten Fragen zur Verlängerung der Frist zur Versteuerung bei der Immobilienveräußerung (vergl. BFH vom 05.03.2001, BStBl. II, 405). Sei zeigt aber auch, daß die Sensibilität bei den Finanzgerichten noch nicht ausreichend dafür geweckt ist oder lag das Ergebnis der Entscheidung daran, daß die Kläger nicht durch Bevollmächtigte vertreten waren und daher ihre Argumente nicht nachdrücklich genug vorbringen konnten. Die massiven Bedenken - die teilweise noch nicht einmal vom FG angesprochen wurden - sind folgende: •

1.

Der Senat wendet die alte Bundesverfassungsgerichtsrechtsprechung an und kommt zum Ergebnis, daß eine Abwägung der Interessen stattzufinden habe. Er weist zwar auf den BFH-Beschluß vom 05.03.2001 hin, berücksichtigt aber nicht die Grundlagen, die Ausführungen dieses Beschlusses.

Während in der Vergangenheit die Rückwirkung revidierter Steuertatbestände danach unterschieden wurde, ob es sich um eine unzulässige sogenannte „echte“ Rückwirkung (Rückbewirkung von Rechtsfolgen) oder um eine zulässige sogenannte „unechte“ Rückwirkung (tatbestandliche Rückanknüpfung) handelt (vgl. BVerfG DStR 1986, 485; DStRE 1998, 270) und dabei für den Bereich des Einkommensteuerrechts stets mitbeachtet wurde, daß die Einkommensteuer in der Regel mit Ablauf des Kalenderjahres als Veranlagungszeitraum entstehe (§ 36 I i.V.m. § 25 I EStG) und somit die Rechtsfolgen einkommensteuerlicher Vorschriften in Bezug auf die veranlagte Einkommensteuer stets erst mit dem Ablauf des Veranlagungszeitraums, in der Regel des Kalenderjahres eintreten, ist dies durch die Entscheidung des BVerfG zur Schiffbausubvention revidiert worden (BVerfG, NJW 1998, 1547). Der BFH (vom 05.03.2001, BStBl II, 405) ist dieser Entscheidung des BVerfG deshalb auch schon gefolgt und hat die vom BVerfG im obiger Entscheidung formulierte und in Leitsatz 1 eingestellte obiter dictum aufgenommen, in dem das BVerfG feststellt, daß mit der Entscheidung eines Steuerpflichtigen für ein bestimmtes wirtschaftliches Verhalten, daß dieser um eines vom Gesetzgeber als Verschonungssubvention angebotenen steuerliche Vorteils willen wählt, die Lenkungs- und Gestaltungswirkung des Subventionsangebots abschließend erreicht und dementsprechend von diesem Tag an die Dispositionsbedingungen eine schutzwürdige Vertrauensgrundlage darstellten (BVerfG, a.a.O., 1547).