

Schuldzinsen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

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

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden regelmäßig zu Verlustausgleichsmöglichkeiten genutzt und von der Finanzverwaltung auch im Gegensatz zu anderen Einkünftearten toleriert. Bei den Werbungskosten ist regelmäßig die Position **Schuldzinsen** die Größte. Deshalb kommt ihr eine erhebliche Bedeutung zu. Die Möglichkeiten hierzu werden aufgezeigt. Gleichzeitig wird die Abgrenzung zur steuerlich unbeachtlichen Privatsphäre erläutert.

1. 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 11 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 BFH (DStR 2002, 2214) 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, 22. Aufl., § 9 Rdnr. 8). Nach dem Bundesfinanzhof (BStBl 11 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.