

Werbungskosten: Mittelbare Finanzierung von Mietgrundstücken begünstigt

Der Bundesfinanzhof hat den Werbungskostenabzug von Zinsen für ein Darlehen zur Finanzierung der Beiträge für eine Kapitallebensversicherung zugelassen, wenn die Versicherung als Bestandteil eines einheitlichen Gesamtkonzepts zur Finanzierung der Anschaffungskosten von Mietgrundstücken dient, für deren Erwerb ebenfalls Darlehen aufgenommen worden sind.

Im Streitfall hatte der Steuerpflichtige im Zusammenhang mit dem Kauf verschiedener - für Vermietungszwecke vorgesehener Immobilien - Darlehen aufgenommen, deren Rückzahlung durch gleichzeitig abgeschlossene Kapitallebensversicherungen mit einer Mindestlaufzeit von 12 Jahren erfolgen sollte. Die Ansprüche aus den Lebensversicherungen wurden an die finanzierenden Kreditinstitute abgetreten. Die Versicherungsprämie finanzierte der Kläger durch weitere verzinsliche Darlehen. Für die hieraus resultierenden Schuldzinsen begehrte der Steuerpflichtige den Abzug als Werbungskosten.

Schuldzinsen sind abziehbare Werbungskosten, wenn der Steuerpflichtige ein Darlehen verwendet, um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen. Dies gilt insbesondere dann, wenn mit dem Darlehen Anschaffungskosten eines der Einkünfteerzielung dienenden Gebäudes finanziert werden.

Die Richter aus München urteilten wie folgt: Während mit den Versicherungsbeiträgen die Anschaffungsdarlehen getilgt werden und sie deshalb zum privaten Vermögensbereich des Darlehensnehmers zählen, dienen die Schuldzinsen der Finanzierung der Tilgung der Anschaffungskosten. Daher sind sie in gleicher Weise zu beurteilen wie Schuldzinsen für ein Anschaffungsdarlehen.

Entscheidet sich der Steuerpflichtige - anstelle einer Langfristfinanzierung allein durch Darlehen - für eine kürzere Finanzierungslaufzeit unter Einsatz von Kapitallebensversicherungen, so würde seine Finanzierungsfreiheit in unverhältnismäßiger Weise eingeschränkt, wenn der wegen der kürzeren Finanzierungszeit höhere Finanzierungsaufwand nicht realitätsgerecht berücksichtigt würde (Mitteilung des BFH vom 29.4.2009 zum Urteil vom 25.02.2009, Az. IX R 62/07).