

Schuldzinsen: Zur Aufteilung bei gemischt genutzten Grundstücken

Dient ein Gebäude sowohl der Vermietung als auch eigenen Wohnzwecken, sind die Finanzierungsmittel nur anteilig im Rahmen der Vermietung als Werbungskosten abziehbar. Um den Schuldzinsenabzug zu maximieren, kann der Hausbesitzer den Kredit allerdings gezielt dem der Einkünfteerzielung dienenden Gebäudeteil zuordnen. Dazu muss er die hierauf entfallenden Anschaffungskosten herausfiltern und mit gesonderten Darlehensmitteln bezahlen.

Nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs scheidet der Zuordnungszusammenhang jedoch, wenn die Valuten sämtlicher Darlehen auf ein Girokonto fließen, von dem der Steuerpflichtige den gesamten Kaufpreis an den Verkäufer überweist. Der abziehbare Teil der Schuldzinsen ist in derartigen Fällen grundsätzlich nach den Flächenanteilen aufzuteilen.

Die Richter aus München stellten klar, dass vorstehende Aufteilung nicht gilt, wenn der Kaufpreis im Kaufvertrag auf die Wirtschaftsgüter aufgeteilt worden ist. Dann ist dieser Maßstab steuerlich bindend, sofern er nicht missbräuchlich gebildet wurde. Die Schuldzinsen können somit im Verhältnis des Kaufpreises des vermieteten Teils zum gesamten Grundstück abgezogen werden.

Hinweis: Für eine gezielte Zuordnung sollten Kredit- und Eigenmittel getrennt behandelt werden und das Darlehen für den vermieteten Teil separat auf ein Notaranderkonto nach dem zuvor festgelegten Anteil für die vermieteten Flächen überwiesen werden. Dann können die Zinsen für dieses Darlehen in voller Höhe als Werbungskosten abgesetzt werden. Die Eigenmittel und ein möglicherweise noch benötigter Kredit für den selbst genutzten Teil werden dann in einem zweiten Schritt bezahlt (BFH-Urteil vom 1.4.2009, Az. IX R 35/08).