Steuerberatung GERNOTH

Der grüne Zweig bei UNSER RADIO

Radiointerview:

Achtung, Hauskredit!

UnserRadio sprach mit Tobias Weinberger

Frage: Zahlt ein Hauskäufer sein Immobiliendarlehen frühzeitig zurück, muss er eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen. Können diese Kosten von der Steuer abgesetzt werden?

Weinberger: Um dies beantworten zu können, muss zunächst geklärt werden, um welche Immobilie es sich handelt, und was der Grund für die Vorfälligkeitsentschädigung war.
Grund für eine vorzeitige Rückzahlung kann beispielsweise der Verkauf der noch durch ein Darlehen finanzierten Immobilie sein. Wurde mit dem Immobiliendarlehen das Eigenheim finanziert, kann eine Vorfälligkeitsentschädigung jedoch grundsätzlich steuerlich nicht geltend gemacht werden.
Im Falle von Vermietungseinkünften dagegen gehörte bisher eine Vorfälligkeitsentschädigung zu den steuerlich abzugsfähigen Finanzierungskosten. Diese aus Sicht des Steuerpflichtigen günstige Rechtsprechung wurde nunmehr durch ein aktuelles Bundesfinanzhof-Urteil aufgehoben.

Frage: Wann gibt es denn aufgrund der neuen Rechtslage noch die Möglichkeit diese Kosten geltend zu machen?

Weinberger: Beim Verkauf einer Immobilie ist die Vorfälligkeitsentschädigung nur noch steuerlich abzugsfähig, wenn ein steuerpflichtiges Veräußerungsgeschäft vorliegt. Dies ist der Fall, wenn eine vermietete Immobilie innerhalb 10 Jahren nach Anschaffung oder Herstellung wieder verkauft wird.
Abzugsfähig ist jedoch nach wie vor der Fall von Vorfälligkeitsentschädigungen, die bei einer vermieteten Immobilie im Rahmen einer bloßen Refinanzierung beispielsweise durch ein zinsgünstigeres Umschuldungsdarlehen anfallen. Dieses Darlehen zählt weiterhin zu den Finanzierungskosten und stellt damit steuerlich abzugsfähige Werbungskosten dar.

Frage: Welche Empfehlungen können Sie den Hörern diesbezüglich noch geben?

Weinberger: Wenn in absehbarer Zukunft der Verkauf der Immobilie vorgesehen ist, gibt es eine Gestaltungsmöglichkeit um doch in den Genuss der Abziehbarkeit dieser Kosten zu kommen.
Es kann z.B. durch eine zinsgünstigere Zwischenfinanzierung die Darlehensschuld vor dem Verkauf vorzeitig verringert werden. Die Vorfälligkeitsentschädigung fällt damit noch in den Bereich der Vermietungseinkünfte und wäre daher steuerlich voll als Werbungkosten abzugsfähig.

© Steuerberatung Gernoth GmbH