

# Schuldzinsenabzug bei einem Darlehen für die Herstellung eines teilweise vermieteten, teilweise selbstgenutzten Gebäudes

BFH-Urteile vom 27. Oktober 1998 - IX R 44/95 -, - IX R 19/96 -, - IX R 29/96- (BStBl 1999 II S. 676, 678 und 689) und zwei BFH-Urteile vom 09.07.2002 (AZ: IXR 65/00 und IXR 40/01).

Ein Bauherr, der ein teilweise vermietetes und teilweise selbst genutztes Gebäude mit Eigenmitteln und Fremdmitteln finanziert, kann Darlehenszinsen als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung, und Verpachtung abziehen, soweit er das Darlehen tatsächlich zur Finanzierung der Herstellung des vermieteten Gebäudeteils verwendet.

Vorhandenes Eigenkapital sollte deshalb vollständig für die eigengenutzte Wohnung eingesetzt werden. Eine saubere Trennung nach Gebäudeteilen ist zum einen hinsichtlich der Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten, zum anderen hinsichtlich der Finanzierung nötig.

## Herstellungskosten:

### Kosten, die eindeutig zugeordnet werden können:

Das sind z. B. Aufwendungen für Bodenbeläge, Malerarbeiten innen oder Sanitärinstallationen. Hierfür sollten getrennte Aufträge vergeben beziehungsweise separate Rechnungen ausgestellt werden.

### Kosten, die sich nicht eindeutig einem Gebäudeteil zuordnen lassen:

Das sind z. B. Kosten für Baugrube, Rohbau, Dach oder Außenanstrich. Sie werden wie bisher anteilig zugeordnet. Maßgebend ist das Verhältnis von vermieteter zu eigengenutzter Fläche.

## Anschaffungskosten:

Beim Kauf einer Immobilie, die nur teilweise selbst genutzt werden soll, können – nach vorheriger Aufteilung in Wohneigentum – zwei getrennte Kaufverträge sinnvoll sein.

## Finanzierung

Soweit eine eindeutige Trennung der Kosten möglich ist, ist es wichtig, dass die Kosten, die auf den zu vermietenden Teil entfallen, auch tatsächlich ganz konkret mit Darlehensmitteln bezahlt werden. Um eine optimale Trennung zu gewährleisten empfiehlt es sich sogar, ein separates Darlehen für den eigengenutzten Gebäudeteil aufzunehmen, sofern dieser nicht ausschließlich mit Eigenmitteln bezahlt werden kann. Der vermietete Teil wäre dann mit Hilfe eines separaten Darlehens zu finanzieren. Die Trennung der Darlehensverträge lässt sich unter anderem dadurch dokumentieren, dass jeweils der später vermietete beziehungsweise eigengenutzte Gebäudeteil als Beleihungsobjekt benannt ist.

### Beispiel 1:

A errichtet ein Zweifamilienhaus mit zwei gleich großen Wohnungen, von denen er eine selbst nutzen, die andere vermieten will. Die Herstellungskosten des Gebäudes betragen insgesamt 480.000,- Euro. Davon entfallen auf das Gesamtgebäude 340.000,- EURO (Baugrube, Rohbau, Dach etc.). Die restlichen 140.000,- Euro entfallen zu 80.000,- Euro auf die selbst zu nutzende Wohnung und zu 60.000,- Euro auf die zur Vermietung vorgesehene Wohnung. Hierbei handelt es sich um Aufwendungen, die ausschließlich für den sog. Innenausbau des jeweiligen Gebäudeteils angefallen sind. A hat mit den beteiligten Unternehmen eine wohnungsbezogene, getrennte Abrechnung dieser Kosten vereinbart.

A hat das Zweifamilienhaus je zur Hälfte mit Eigen- und Fremdmitteln finanziert. 60.000,- Euro des Darlehensbetrags werden einem gesonderten Konto gutgeschrieben. Von diesem Konto zahlt A die Kosten, welche der vermieteten Wohnung

gesondert zugeordnet sind. Der restliche Betrag wird seinem Girokonto gutgeschrieben, von dem er die übrigen Baukosten begleicht.

Von den im Jahr 2002 gezahlten Schuldzinsen i. H. v. 18.000,- Euro kann A Werbungskosten im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach folgender Berechnung abziehen:

Die Darlehensmittel von 240.000,- Euro hat A in Höhe von 60.000,- Euro zur Finanzierung der zur Vermietung vorgesehenen Wohnung verwendet. Die darauf entfallenden Schuldzinsen i. H. v. 4.500,- Euro (25 % von 18.000,- Euro) kann er in vollem Umfang als Werbungskosten abziehen. Die restlichen Schuldzinsen von 13.500,- Euro entfallen

$$\text{zu } 10.929,- \text{ Euro} = \left( \frac{340.000,- \text{ Euro}}{420.000,- \text{ Euro}} \times 13.500,- \text{ Euro} \right) \text{ auf die Gesamtgebäudekosten}$$

und

$$\text{zu } 2.571,- \text{ Euro} = \left( \frac{80.000,- \text{ Euro}}{420.000,- \text{ Euro}} \times 13.500,- \text{ Euro} \right) \text{ auf die Innenausbaukosten der selbst genutzten Wohnung.}$$

Die auf die Gesamtgebäudekosten entfallenden Schuldzinsen kann A entsprechend dem Nutzflächenverhältnis der beiden Wohnungen zur Hälfte (= 5.465,- Euro) abziehen. Insgesamt ist demnach ein Schuldzinsenabzug von 9.965,- DM (= 55 %) möglich.

### Beispiel 2:

Wie Beispiel 1, jedoch zahlt A die Innenausbaukosten der selbst genutzten Wohnung von einem weiteren Konto, das er nur mit Eigenmitteln ausgestattet hat.

Die Schuldzinsen i. H. v. 4.500,- Euro, welche auf die Innenausbaukosten der vermieteten Wohnung entfallen, kann A wie in Beispiel 1 in vollem Umfang als Werbungskosten abziehen.

Die restlichen Schuldzinsen von 13.500,- Euro entfallen in voller Höhe auf die Gesamtgebäudekosten, so dass A sie entsprechend dem Nutzflächenverhältnis der beiden Wohnungen zur Hälfte (= 6.750,- Euro) abziehen kann. Insgesamt ist demnach ein Schuldzinsenabzug von 11.250,- Euro (= 62,5 %) möglich.

### Beispiel 3:

Wie Beispiel 1, jedoch wird das Darlehen in voller Höhe dem Girokonto gutgeschrieben, von dem A die gesamten Herstellungskosten - auch die Innenausbaukosten der vermieteten Wohnung - bezahlt.

Von den Schuldzinsen i. H. v. 18.000,- DM entfallen

$$12.750,- \text{ Euro} = \left( \frac{340.000,- \text{ Euro}}{480.000,- \text{ Euro}} \times 18.000,- \text{ Euro} \right) \text{ auf die Gesamtgebäudekosten}$$

und

$$\left( \frac{80.000,- \text{ Euro}}{\phantom{480.000,- \text{ Euro}}} \right)$$

---

2.571,- Euro =  $\frac{420.000,- \text{ Euro}}{13.500,- \text{ Euro}}$  x 13.500,- Euro auf die Innenausbaukosten der beiden Wohnungen.

Die auf die Gesamtgebäudekosten entfallenden Schuldzinsen kann A entsprechend dem Nutzflächenverhältnis der beiden Wohnungen zur Hälfte (= 6.375,- Euro) abziehen. Von Schuldzinsen, welche auf die Innenausbaukosten entfallen, sind entsprechend dem Verhältnis der Innenausbaukosten der beiden Wohnungen für die vermietete Wohnung

1.928,- Euro =  $\left( \frac{60.000,- \text{ Euro}}{140.000,- \text{ Euro}} \right) \times 2.571,- \text{ Euro}$  abziehbar.

Insgesamt kann A demnach Schuldzinsen i. H. v. 8.303,- Euro (= 46,1 %) abziehen.

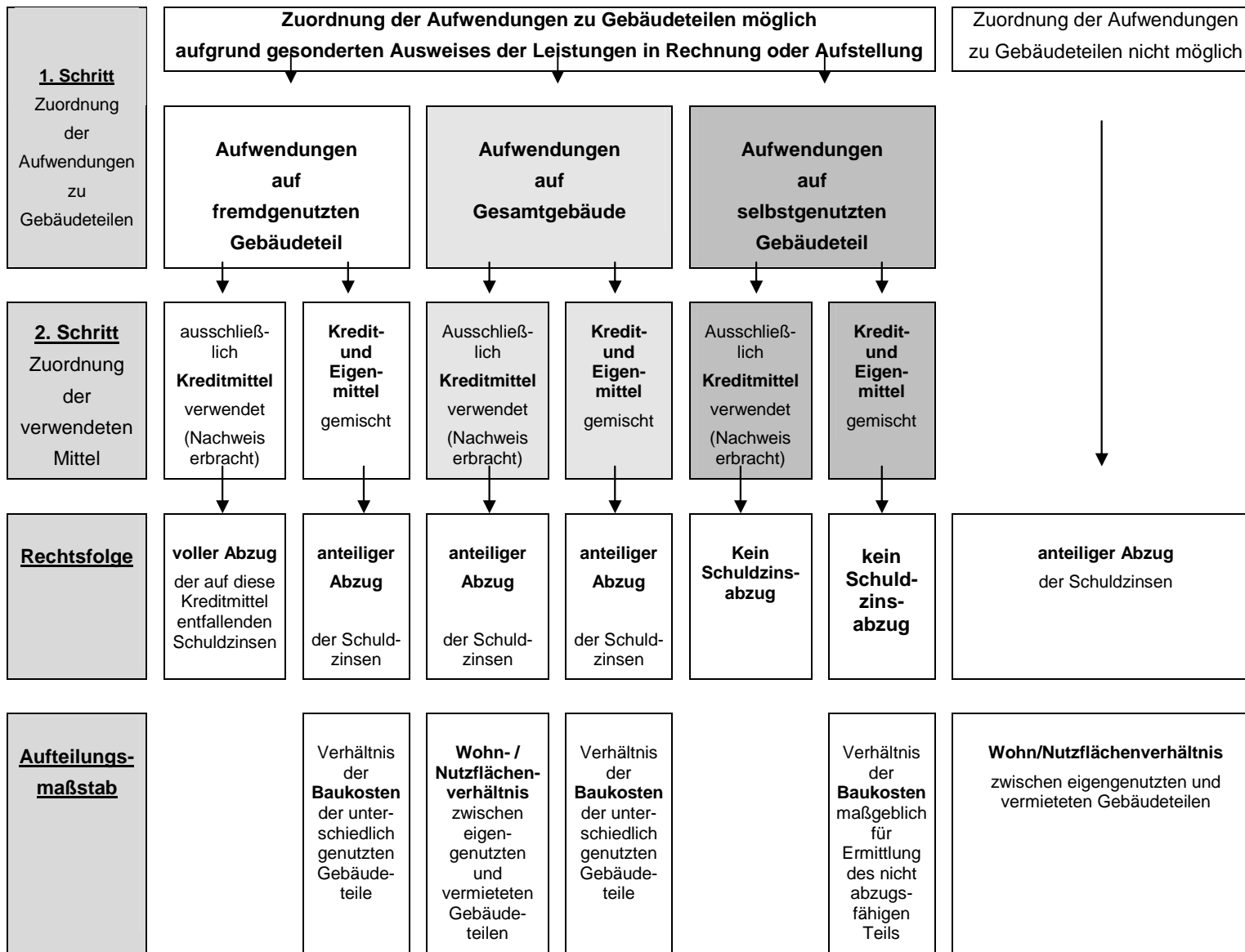
#### Beispiel 4:

Wie Beispiel 1, jedoch hat A die Herstellungskosten des gesamten Gebäudes einheitlich abgerechnet, ohne die auf den vermieteten Gebäudeteil entfallenden Aufwendungen gesondert auszuweisen.

A kann Schuldzinsen i. H. v. 9.000,- Euro (= 50 %) abziehen.

Die vorstehenden Grundsätze sind auch anwendbar bei einem vom Steuerpflichtigen beruflich genutzten häuslichen Arbeitszimmer, das als selbständiger Gebäudeteil zu behandeln ist.

## Übersicht zur Zuordnung der Schuldzinsen nach BFH-Rechtsprechung



**Auch in diesen Fällen könnten dem vermieteten Teil eines gemischt genutzten Gebäudes über den Flächenanteil hinaus Kosten zugeordnet werden, wenn eine entsprechende Gestaltung vorgenommen würde. Optimal wäre die Aufteilung des Kaufpreises im Kaufvertrag, eine beitragsgenaue gesonderte Darlehensaufnahme und die getrennte Überweisung des Betrages.**

Beim Kauf einer Immobilie hat die Finanzverwaltung die Auffassung vertreten, dass eine Verteilung der Kosten nur im Verhältnis der Nutzung des Objektes möglich ist. Dem hat der BFH mit zwei Urteilen vom 09.07.2002 (AZ: IXR 65/00 und IXR 40/01) widersprochen.