

Sind Schuldzinsen für private genutzte Immobilien abzugsfähig?¹

von

Rüdiger Urbahns²

Häufig fragen Steuerzahler, die erstmalig eine Immobilie zur Eigennutzung erwerben, was man steuerlich geltend machen kann.³ Die Möglichkeiten sind eher ernüchternd: Vielleicht ein wenig Handwerkerleistungen (inkl. ggf. Umzugskosten, jedenfalls wenn nicht bar gezahlt)⁴, vielleicht etwas mehr bei energetischer Sanierung⁵, vielleicht ein Arbeitszimmer aber das war es dann zumeist auch schon.

Manche Mandanten fragen dann auch noch, ob die Schuldzinsen aus der Darlehensaufnahme abgezogen werden können. Können sie nicht, aber die Frage ist ja nicht so abwegig, denn bis 1973 ließ das Einkommensteuergesetz einen Abzug privater Schuldzinsen als Sonderausgaben schließlich zu.⁶

Eine Möglichkeit kann sich in diesem Zusammenhang aber für alle jene Steuerzahler ergeben, die bereits eine oder mehrere vermietete Immobilien ihr Eigen nennen und die bestenfalls einen (erheblichen) Teil der Darlehensschulden bereits getilgt haben. Für solche Steuerzahler stellt sich doch die Frage, ob die schlechten Zinsaufwendungen (bei der Privatimmobilie, weil dort nicht steuerlich abzugsfähig) mit guten Zinsaufwendungen (bei der vermieteten Immobilie, weil sie dort steuerlich abzugsfähig sind) getauscht werden können.

Und in der Tat kann dies gelingen, wenn Steuerzahler einige Spielregeln beachten. Hintergrund ist das der Steuerzahler im Rahmen der Finanzierungsfreiheit selbst bestimmen kann ob er eine Investition mit Fremd- oder Eigenmitteln bezahlt.⁷ Zu beachten ist aber das sich die die Frage des Abzugs von Zinsaufwendungen allein nach der tatsächlichen Verwendung der Darlehensmittel richtet. Man kann also nicht einfach selbst bestimmen, wo ein solcher Abzug erfolgen soll, wenn das Darlehen doch tatsächlich für die Anschaffung der eigengenutzten Immobilie verwendet worden ist.

Erreichen kann der Steuerzahler eine Änderung aber mittels dem sogenannte Zweikontenmodell: Diesem hatte der Bundesfinanzhof bereits 1997⁸ grundsätzlich seinen Segen erteilt, was dem Gesetzgeber nicht gefiel.⁹ Wichtig ist es aber zu wissen, dass die Abwehrgesetzgebung zum Zweikontenmodell nur für Gewinneinkünfte gilt und

¹ Dies ist eine allgemeine Information und keine auf eine konkrete Situation ausgerichtete Beratung. Eine auf den Einzelfall ausgerichtete Beratung kommt nur durch ausdrückliche vertragliche Vereinbarung zustande. Die Inhalte dieser Information wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere ist zu bedenken, dass das Steuerrecht und dessen Auslegung permanenten Änderungen unterliegt und sich Gerichtsentscheidungen, Verwaltungsanweisungen und Gesetzesinterpretationen zum Teil widersprechen, so dass empfohlen wird, professionelle Hilfe zur Lösung einer konkreten Situation hinzuzuziehen. Alle Rechte vorbehalten, www.sturbahns.de, last update: 20.12.2023

² M.I.Tax, Diplom-Finanzwirt Rüdiger Urbahns, Steuerberater in Hamburg (www.sturbahns.de).

³ Zumal nach der Abschaffung entsprechender Förderprogramme der Vergangenheit etwa der Eigenheimzulage (bis 2006) und entsprechender Vorläufer Regelungen.

⁴ § 35a (3) EStG und soweit nicht ein Anzug als Werbungskosten erfolgt.

⁵ § 35c EStG

⁶ § 10 Abs. 1 Nr. 1 EStG 1973, anzuwenden ab 1974; BT Drs 7/419 „Nach bisherigem Recht konnten Schuldzinsen aus Verbindlichkeiten, die zum Bereich der Lebenshaltung oder zur einkommensteuerlich nicht relevanten Vermögenssphäre gehören, als Sonderausgaben abgezogen werden.“

⁷ BFH Urteil IX R 19/96, BStBl II 99, 678

⁸ Urteil des BFH vom 8.12.1997, GrS 1-2/95, BStBl 1998 II, S. 193

⁹ Einführung der Begrenzung des betrieblichen Schuldzinsenabzug nach § 4 Abs. 4a EstG ab dem 31.12.1998

damit eben nicht für die sogenannten Überschusseinkünfte¹⁰, wozu auch die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gehören.¹¹

Daraus ergibt sich steuerlich also folgende Möglichkeit: Für die vermietete Immobilie werden die Einnahmen und die Ausgaben zukünftig getrennt über zwei separate Bankkonten geführt. Der positive Bestand des Einnahmekontos wird für (Sonder-)Tilgungen des Darlehens der privat genutzten Immobilie verwendet (wodurch die schlechten privaten Schuldzinsen schneller sinken), während das Ausgabekonto fremdfinanziert wird (wodurch die guten Schuldzinsen schneller steigen): Da die Zinsen des Ausgabekontos ausschließlich mit der Vermietung zusammenhängen (sie dienen der Finanzierung der Kosten der Vermietung auf dem Ausgabekonto) sind sie als Werbungskosten von den Mieteinnahmen abzugsfähig. Im Grunde verbirgt sich dahinter der alte Grundsatz, bei begrenzten Mitteln immer zunächst die privaten Schulden zu tilgen und erst dann die steuerlich abzugsfähigen Zinsaufwendungen zu verringern.

Fazit: Die Antwort lautet also: Nein, Schuldzinsen die mit Darlehen zusammen hängen, die zum Erwerb privat genutzte Immobilien verwendet worden sind, sind grundsätzlich nicht steuerlich abzugsfähig. Aber in bestimmten Konstellationen lassen sich im Laufe der Zeit durch Anwendung des Zweikontenmodells ‚schlechte‘ Zinsen in ‚gute‘ Zinsen verwandeln und über Umwege die Schuldzinsen der privat genutzten Immobilie in den steuerlich relevanten Bereich verlagern.

¹⁰ Vgl. § 2 Abs. 1 und 2 EStG, demnach gelten die Aussagen entsprechend für Einkünfte auch nichtselbständiger Arbeit, Kapitalvermögen und sonstige Einkünfte nach § 22 EStG; vgl auch Schmidt/Krüger § 9 EStG, Tz. 141, 144

¹¹ Vgl. etwa Seifert, Einschränkung des Schuldzinsenabzugs, StuB 2023, S. 546 > Die Vorschrift des § 4 Abs. 4a EStG wird nicht § 9 Abs. 5 EStG nicht aufgelistet.