

Steuervorteile nutzen beim Kauf vermieteteter Immobilien

Die Immobilie als Renditeobjekt steht seit einiger Zeit wieder hoch in der Gunst der Anleger – insbesondere das derzeit niedrige Zinsniveau macht den Kauf attraktiv. Wer eine vermietete Immobilie erwerben und dafür Fremdkapital aufzunehmen plant, sollte allerdings auf das richtige Timing achten.

„Keinesfalls sollte man den Fremdkapital aus eigenen Mitteln vorschießen – etwa, weil die Bank den Kreditantrag noch bearbeitet“, warnt Hans-Joachim Beck, Leiter Abteilung Steuern beim Immobilienverband IVD. „Denn die Schuldzinsen können dann nicht als Werbungskosten von den Mieteinnahmen abgezogen werden.“

Kredite zur Immobilienfinanzierung sollten vor dem Kauf bewilligt und ausgezahlt werden. Der Hintergrund: Mieteinnahmen aus vermieteten Immobilien sind als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung einkommensteuerpflichtig. Die Finanzierungskosten des Immobilienkaufs, also insbesondere die Schuldzinsen für das Darlehen, mit dem der Kaufpreis bezahlt wird, sind steuermindernd als Werbungskosten von diesen Einkünften abziehbar.

Darlehen zahlt den Kaufpreis

Voraussetzung ist aber nach der Rechtsprechung der Finanzgerichte, dass das Darlehen unmittelbar zur Bezahlung des Kaufpreises verwendet wird. „Nehmen wir einmal an, Sie möchten eine vermietete Immobilie erwerben und nehmen hierfür ein Darlehen auf. Der Kaufpreis wird allerdings fällig, bevor Ihre Bank den Prozess der Kreditbewilligung abgeschlossen hat. Wenn Sie sich jetzt

entschließen, den Kreditbetrag aus Eigenmitteln sozusagen vorzuschießen, sind Sie in die Steuer-Falle getappt. Denn wenn die Bank Ihren Kredit erst nach dem Erwerb der Immobilie bewilligt und auszahlt, ist der vom Gesetzgeber geforderte wirtschaftliche Zusammenhang zwischen Darlehen und Immobilie – genauer gesagt: zwischen Darlehen und den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nicht mehr gegeben.“

Die Steuerbehörde wertet das Darlehen nicht mehr als Immobilienfinanzierung, sondern als Kredit zur Auffüllung des Eigenkapitals – unabhängig davon, ob der Kredit durch die Immobilie besichert ist, oder nicht. „Im Ergebnis können Sie die Schuldzinsen nicht von den einkommensteuerpflichtigen Mieteinnahmen abziehen – Ihre Steuerlast ist größer, als sie sein könnte, hätte das Timing Ihrer Immobilienfinanzierung gestimmt“, wie Beck zusammenfasst.

Ein Damnum wirkt daher de facto wie eine Stundung der Steuerlast. „Auch die konkrete Ausgestaltung der Darlehensvereinbarung kann Immobilienkäufern zu einem Steuervorteil gereichen“, erläutert Beck. Häufig bietet die Bank ihren Kunden bei der Verhandlung über die Darlehensbedingungen ein Damnum an. Dies



Die Immobilie als Renditeobjekt steht seit einiger Zeit wieder hoch in der Gunst der Anleger. Übliches Mittel zum Zweck ist der Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Foto tdx

bedeutet, dass das Darlehen nicht in der vollen Höhe des vereinbarten Betrages ausgezahlt wird, sondern die Bank einen Teilbetrag bei der Auszahlung einbehält.

Wirtschaftlich gesehen handelt es sich dabei um die Vorauszahlung von Zinsen. Ein solches Damnum ist daher immer mit der Vereinbarung einer Zinsbindung für einen bestimmten Zeitraum verbunden. Wegen der Vorauszahlung von Zinsen für diesen Zeitraum ist der vereinbarte Nominalzins niedriger.

„Steuerlich hat das Damnum den Vorteil, dass dieser Betrag bereits in dem Jahr als Werbungskosten abgezogen werden kann, in dem das Darlehen ausgezahlt wird“, so Beck. Die übrigen Zinsen können dagegen erst in den folgenden Jahren abgezogen werden, in de-

nen sie fällig und gezahlt werden. Durch die Vereinbarung eines Damnums werden also Werbungskosten vorgezogen und die Steuerlast damit gestundet. Allerdings erkenne die Finanzverwaltung ein Damnum nur bis zu einer Höhe von fünf Prozent an. Außerdem müsse die Dauer der Zinsfestschreibung mindestens fünf Jahre betragen.

Besicherung des Darlehens

Die Besicherung des Darlehens ist steuerlich irrelevant: „Auf die Besicherung des Darlehens kommt es dagegen für den Abzug der Schuldzinsen als Werbungskosten nicht an“, ergänzt Beck. „Manchmal kommt es vor, dass man der Bank als Sicherheit keine Grundschuld auf dem erworbenen Objekt, sondern auf einer anderen Immobilie einräumt, et-

wa weil die Bewertung durch die Bank zu lange dauern würde. Dies ist aber für das Verfahren unschädlich.“

Selbst wenn man der Bank zur Sicherheit sein Aktienpaket verpfändet, kann man die Schuldzinsen als Werbungskosten von den Mieteinnahmen abziehen. „Es kommt nur darauf an, dass das Darlehen unmittelbar zur Bezahlung des Kaufpreises verwendet worden ist“, sagt Beck.

Wichtig: Bei einer Immobilie, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, spielt dies alles keine Rolle. „Wenn Sie die Immobilie selbst nutzen, können Sie die Kosten für die Fremdfinanzierung nicht als Werbungskosten abziehen, weil Sie mit der Immobilie keine Mieteinnahmen erzielen“, stellt IVD-Mann Hans-Joachim Beck klar. (vk)