

Vorfälligkeitsentschädigung als Werbungskosten

| Sind Vorfälligkeitsentschädigungen durch eine Grundstücksveräußerung veranlasst, sind sie nicht als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar. |

Sachverhalt

Im Streitfall ging es um eine GbR, die im Jahr 1978 ein Wohnhaus mit Bäckerei erwarb und es vermietete. Ihr Grundbesitz war laut Abteilung III des Grundbuchs mit verschiedenen Buchgrundschulden belastet. 2013 veräußerte die GbR ihr Vermietungsobjekt zum Kaufpreis von rund 2 Mio. EUR. Die GbR beabsichtigte mit dem erzielten Kaufpreis weder den Erwerb eines neuen Vermietungsobjekts noch erwarb sie zu einem späteren Zeitpunkt ein solches.

In der Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung für 2013 machte die GbR Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von insgesamt 23.000 EUR als Werbungskosten im Rahmen ihrer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung geltend. Das FA ließ bei Durchführung der einheitlichen und gesonderten Feststellung die Vorfälligkeitsentschädigungen jedoch unberücksichtigt, da diese im wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Verkauf des Vermietungsobjekts und nicht mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gestanden hätten.

Entscheidung

Auch die Klage hatte keinen Erfolg. Das FG entschied, dass die von der GbR zur vorzeitigen Ablösung der Darlehen gezahlten Vorfälligkeitsentschädigungen nicht als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zu berücksichtigen sind, weil sie nicht mit der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung im wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, sondern im Zusammenhang mit der Veräußerung des Grundstücks angefallen sind.

Der Begriff der Schuldzinsen umfasst zwar auch eine zur vorzeitigen Ablösung eines Darlehens gezahlte Vorfälligkeitsentschädigung. Denn Vorfälligkeitsentschädigungen sind ein Nutzungsentgelt für das auf die verkürzte Laufzeit in Anspruch genommene Fremdkapital. Sind Vorfälligkeitsentschädigungen jedoch durch eine Grundstücksveräußerung veranlasst, sind sie nicht als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar.

Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Vorfälligkeitsentschädigung nach der vom Steuerpflichtigen getroffenen Gestaltung ausnahmsweise als Finanzierungskosten für die Anschaffung eines neuen, dem Erzielen von Vermietungseinkünften dienenden Objekts zu

beurteilen ist und soweit der nach der Darlehenstilgung verbleibende Restkaufpreis zur Finanzierung dieses Objekts tatsächlich verwendet worden ist.

Diese Voraussetzungen lagen im Streitfall jedoch nicht vor. Ein Werbungskostenabzug bei § 23 EStG war ebenfalls nicht möglich, da das Grundstück nach Ablauf der dort maßgebenden Zehnjahresfrist veräußert worden war und daher nicht von § 23 EStG erfasst wurde. Die Vorfälligkeitsentschädigungen sind auch dann – als Veräußerungskosten – dem Vorgang der Veräußerung und nicht (ersatzweise) den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen, wenn der hierbei erzielte Veräußerungsgewinn – wie im Streitfall – nicht steuerbar ist.

FUNDSTELLE

- FG München 27.2.18, 2 K 1724/16, www.de/astw, Abruf-Nr. 207026