

Vorfälligkeitsentschädigung als Werbungskosten

Wird ein zur Finanzierung eines vermieteten Grundstücks aufgenommenes Darlehen unter Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung vorzeitig getilgt, das Grundstück jedoch weiterhin zur Vermietung genutzt, dann ist die Vorfälligkeitsentschädigung als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar.

Hintergrund

Der Begriff der als Werbungskosten abzugsfähigen Schuldzinsen umfasst auch eine zur vorzeitigen Ablösung eines Darlehens gezahlte Vorfälligkeitsentschädigung, denn Vorfälligkeitsentschädigungen sind ein Nutzungsentgelt für das auf die verkürzte Laufzeit in Anspruch genommene Fremdkapital. Demgemäß unterfallen Vorfälligkeitsentschädigungen auch dem ertragsteuerrechtlichen Schuldzinsenbegriff mit der weiteren Folge, dass sie nur dann als Werbungskosten anzuerkennen sind, wenn sie im wirtschaftlichen Zusammenhang mit einer Einkunftsart stehen, d. h., durch die Erzielung steuerbarer Einnahmen veranlasst sind.

Für die Zahlung von Vorfälligkeitsentschädigungen (Zinsen und Bearbeitungskosten) ist das „auslösende Moment“ der Abschluss der Änderungsvereinbarung mit dem Kreditinstitut, mit welcher die Laufzeit des Darlehens verkürzt wird, was dann zum Anfall der Vorfälligkeitsentschädigungen führt. Besteht die Verpflichtung des Darlehensgebers, in eine vertragliche Änderungsvereinbarung und, damit einhergehend, in eine vorzeitige Darlehensablösung gegen angemessene Vorfälligkeitsentschädigung einzuwilligen, gerade deshalb, weil für eine beabsichtigte Grundstücksveräußerung eine Ablösung des Kredits und der damit zusammenhängenden grundpfandrechtlichen Belastung erforderlich ist, liegt ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit der Veräußerung des Grundstücks vor. Bei der Leistung einer Vorfälligkeitsentschädigung im Zuge der Veräußerung von Immobilien wird daher der ggf. bestehende – durch die Aufnahme eines Darlehens zur Finanzierung der Anschaffungskosten einer der Vermietung dienenden Immobilie begründete – wirtschaftliche Zusammenhang mit einer bisherigen Vermietungstätigkeit überlagert bzw. ersetzt von einem neuen, durch die Veräußerung ausgelösten Veranlassungszusammenhang.

Wird aber ein zur Finanzierung eines vermieteten Grundstücks aufgenommenes Darlehen unter Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung getilgt, das Grundstück jedoch weiterhin zur Vermietung genutzt, ist die Vorfälligkeitsentschädigung als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar.

Entscheidung

Im Streitfall war die Vorfälligkeitsentschädigung als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zu berücksichtigen, denn die Steuerpflichtigen hatten die Darlehen zwar unter Zahlung von Vorfälligkeitsentschädigungen getilgt, die Grundstücke jedoch weiterhin zur Vermietung genutzt. Die Steuerpflichtigen hatten lediglich eine Umschuldung im Rahmen ihrer privaten Vermögensverwaltung

vorgenommen, indem sie zur Verfügung stehende finanzielle Mittel zur vorzeitigen Tilgung der beiden dem Erwerb von Vermietungsobjekten dienenden Darlehen genutzt hatten.

FUNDSTELLE

- FG Niedersachsen 30.10.24, 3 K 145/23, [jwww.de/astw](http://www.de/astw), Abruf-Nr. 245166