

Darlehenszinsen bei Zuwendungsnißbrauch

[Aktueller Fall]

06.05.2014

Sachverhalt

Vater V besitzt unter anderem ein fremd vermietetes Wohn- und Geschäftshaus. Die Anschaffung des Gebäudes erfolgte zum Teil fremdfinanziert. Die entsprechenden Darlehen werden durch den V nach dem vereinbarten Raten- und Tilgungsplan noch vier Jahre lang bedient.

V hat sich trotz der laufenden Finanzierung entschlossen, seinem Sohn V einen (Voll-)Nießbrauch an dem Gebäude einzuräumen. V fragt an, ob es eine Möglichkeit gibt, die laufenden Zinsen aus dem Darlehen weiterhin als Werbungskosten geltend machen zu können.

Grundsatz

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind demjenigen zuzurechnen, der den Tatbestand der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung gem. § 21 EStG verwirklicht und dadurch Einkünfte erzielt. Einem Nutzungsberechtigten sind bei Vermietung des Grundstücks die Einkünfte im Sinne von § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG zuzurechnen, wenn ihm die volle Besitz- und Verwaltungsbefugnis zusteht, er die Nutzungen tatsächlich zieht, das Grundstück in Besitz hat und es verwaltet.

Unentgeltliche Einräumung eines Nutzungsrechts

Der Nießbrauchberechtigte darf weder auf das Gebäude noch auf das unentgeltlich erworbene Nießbrauchsrecht eine Afa vornehmen. Allerdings darf dieser Werbungskosten abziehen, soweit er diese im Rahmen der Nießbrauchbestellung vertraglich übernommen und tatsächlich getragen hat (BMF-Schreiben v. 30.09.2013, BStBl 2013 I, 1184). Grundsätzlich könnte bei wirtschaftlicher Tragung des Zinsteils des verbleibenden Darlehens S diese als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend machen. Die Übernahme des Darlehens bzw. der Verpflichtung im Innenverhältnis zur wirtschaftlichen Tragung der verbleibenden Annuitäten würde jedoch zumindest in Höhe der verbleibenden Restschuld (also der Tilgungsleistung) ein Entgelt darstellen – siehe hierzu unten.

Der V als Eigentümer erzielt mit der Einräumung des Nießbrauchsrechts keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung mehr. Dieser darf daher auch weder Afa noch sonstige Aufwendungen als Werbungskosten geltend machen

Entgeltliche Einräumung eines Nutzungsrechts

Im Falle der Nutzung durch Vermietung sind Einmalzahlungen für die Einräumung eines Nießbrauchs als Werbungskosten im Zeitpunkt der Zahlung abzuziehen, sofern die Vorauszahlung für einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren geleistet wird. Auf die Vorausleistung des für mehr als fünf Jahre geltenden Nießbrauchsrechts ist § 11 Abs. 2 Satz 3 EStG anzuwenden und mithin auf den Zeitraum gleichmäßig zu verteilen, für den sie geleistet wird (BMF-Schreiben v. 30.09.2013, aaO. Rz. 26).

Die Regelung findet entsprechend auf einen teilentgeltlichen Erwerb Anwendung. U.E. wäre die Übernahmen des Darlehens durch S als eine Einmalzahlung i.S.d. BMF-Schreibens zu qualifizieren. Übernimmt daher S das Darlehen des V, kann dieser auch den auf die Tilgung entfallenden Teil als Werbungskosten bei den Einkünften aus § 21 EStG geltend machen.

Allerdings ist zu beachten, dass korrespondierend bei V in selber Höhe im Zeitpunkt des Zuflusses eine Einnahme aus Vermietung und Verpachtung zu erfassen ist.