

Veräußerungskosten einer Privatimmobilie als Finanzierungskosten einer Mietimmobilie

| Nach einem Urteil des Finanzgerichts Köln sind Aufwendungen, die für den Verkauf einer Immobilie, die nicht der Einkünfteerzielung gedient hat, **als Werbungskosten** bei einer aus dem Verkaufserlös angeschafften und **vermieteten Immobilie** zu berücksichtigen. Damit will sich das Finanzamt aber nicht zufriedengeben und hat Revision eingelegt, sodass nun der Bundesfinanzhof entscheiden muss. |

Sachverhalt

Im Streitfall ging es um Rechtsanwalts- und Notarkosten, die bei einer zuvor gescheiterten Veräußerung eines privat genutzten Hauses mangels Solvenz der Käufer angefallen waren. Ferner waren Maklerkosten im Zusammenhang mit der danach geglückten Veräußerung des gleichen Hauses entstanden.

Die Steuerpflichtige verwendete den Verkaufserlös für den Erwerb einer Mietimmobilie und machte die Veräußerungsnebenkosten als Werbungskosten geltend, was das Finanzamt aber ablehnte. Das Finanzgericht Köln hingegen nahm einen ausreichenden Veranlassungszusammenhang mit Vermietungseinkünften an, weil der Veräußerungserlös weitestgehend zum Erwerb der Mietimmobilie eingesetzt wurde und berücksichtigte die Aufwendungen anteilig als Werbungskosten.

Das Finanzgericht Köln setzte sich dabei ausführlich mit einer **Entscheidung des Bundesfinanzhofs aus 2014** auseinander. Dort heißt es u. a.: „Maklerkosten können ... – ausnahmsweise – zu den Finanzierungskosten eines anderen Objekts gehören, wenn und soweit der ... Erlös von vornherein zur Finanzierung dieses Objekts bestimmt und auch tatsächlich verwendet worden ist.“

Nach Meinung des Finanzgerichts Köln gilt für **die Rechtsanwalts- und Notarkosten** im Wesentlichen das Gleiche wie für die Maklerkosten. Denn die Grundsätze des Urteils des Bundesfinanzhofs gelten über Maklerkosten hinaus für alle Aufwendungen, die wegen des Zusammenhangs mit der Veräußerung eines Grundstücks und der Verwendung des Veräußerungserlöses **zu den Finanzierungskosten eines vermieteten Grundstücks** gehören.

Allerdings weist das Finanzgericht auch auf eine Passage in dem Urteil des Bundesfinanzhofs hin, die im Streitfall nicht erfüllt ist: „Dies setzt aber voraus, dass ... der Steuerpflichtige bereits bei der Veräußerung – z. B. im Kaufvertrag ... – im Vorhinein **so unwiderruflich über den verbleibenden Restkaufpreis verfügt**, dass er ihn unmittelbar in seiner Verwendung zum Erzielen von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung mit einem bestimmten Objekt festlegt.“

Aber selbst wenn, so das Finanzgericht, sich die Steuerpflichtige im aktuellen Streitfall in der Verwendung des Kaufpreises **nicht unwiderruflich gebunden** hat, hat sie in der Folge trotzdem nicht anders gehandelt, als wenn eine entsprechende Verpflichtung bestanden hätte.

Praxistipp | Die Rechtsfrage dürfte für die Praxis äußerst interessant sein, da vergleichbare Konstellationen häufiger vorkommen. Man darf gespannt sein, wie sich der Bundesfinanzhof hier positionieren wird. Bis zum Abschluss des Revisionsverfahrens sollten derartige Aufwendungen unter Hinweis auf den Besprechungsfall als Werbungskosten geltend gemacht werden. Da mit Widerstand der Finanzämter zu rechnen ist, sollte im Anschluss (unter Hinweis auf das anhängige Verfahren) Einspruch eingelegt und das Ruhen des Verfahrens beantragt werden.

Quelle | FG Köln, Urteil vom 21.3.2018, Az. 3 K 2364/15, Rev. BFH Az. IX R 22/18, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 205297; BFH-Urteil vom 11.2.2014, Az. IX R 22/13