

**Finanzgericht Düsseldorf: Schuldzinsen auch nach Verkauf einer vermieteten
Immobilie abzugsfähig!**

Schuldzinsen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung einer privaten Mietimmobilie anfallen, können derzeit nicht mehr geltend gemacht werden, wenn die Immobilie verkauft wurde und der Erlös nicht zur Tilgung des Darlehens ausgereicht hat.

Nachdem der Bundesfinanzhof den Schuldzinsenabzug nach dem Verkauf einer zum Privatvermögen gehörenden Kapitalbeteiligung (GmbH) anerkannt hatte, stellte sich die Frage, ob diese Rechtsprechung auch auf den Bereich Vermietung und Verpachtung übertragen werden kann.

Das Finanzgericht Düsseldorf (11 V 1620/11, EFG 2011, S. 1771) hat jetzt diese Frage bejaht. Das Gericht ist der Auffassung, dass Schuldzinsen nach Verkauf des Grundstücks zumindest dann als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt werden können, wenn die Veräußerung steuerbar ist, weil sie innerhalb der 10-jährigen „Spekulationsfrist“ (siehe § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG) erfolgt ist. In diesem Fall – so das Gericht – sei eine unterschiedliche Behandlung zu den betrieblichen Einkünften (bei denen ein Abzug als nachträgliche Betriebsausgaben regelmäßig möglich ist) nicht zu rechtfertigen.

Zu beachten ist, dass zu dieser Frage ein weiteres Verfahren vor dem Bundesfinanzhof anhängig ist; die endgültige Entscheidung hierzu steht somit noch aus.