

# Urteil vom 16. September 2015, IX R 40/14

**Berücksichtigung nachträglicher Schuldzinsen nach nicht steuerbarer Veräußerung einer Immobilie; keine generelle Pflicht zur vorzeitigen Verwendung des Rückkaufwerts einer der Anschaffungsfinanzierung dienenden Kapitallebensversicherung**

BFH IX. Senat

EStG § 9 Abs 1 S 1, EStG § 9 Abs 1 S 3 Nr 1 S 1, EStG § 21 Abs 1 S 1 Nr 1, EStG VZ 2010, EStG VZ 2011

vorgehend Finanzgericht Berlin-Brandenburg, 21. Oktober 2014, Az: 3 K 3245/13

## Leitsätze

1. Schuldzinsen, die durch die Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung veranlasst sind, können auch nach einer nicht steuerbaren Veräußerung der Immobilie grundsätzlich weiter als (nachträgliche) Werbungskosten abgezogen werden, wenn und soweit die Verbindlichkeiten durch den Veräußerungserlös nicht getilgt werden können. Auch auf ein Refinanzierungs- oder Umschuldungsdarlehen gezahlte Schuldzinsen können im Einzelfall durch die (frühere) Einkünfteerzielung veranlasst sein.
2. Nachträgliche Aufwendungen in Form von Schuldzinsen, die Ehegatten nach der Veräußerung einer der Einkünfteerzielung dienenden Immobilie, welche im Eigentum nur eines Ehegatten stand, gemeinsam "aus einem Topf" finanzieren, können als (nachträgliche) Werbungskosten des früheren "Eigentümer-Ehegatten" abgezogen werden.
3. Der Steuerpflichtige muss den aus der Veräußerung einer bislang vermieteten Immobilie erzielten Erlös --soweit nicht Tilgungshindernisse entgegenstehen-- stets und in vollem Umfang zur Ablösung eines im Zusammenhang mit der Einkünfteerzielung aufgenommenen Darlehens verwenden (sog. Grundsatz des Vorrangs der Schuldentilgung). Zu dem aus einer Veräußerung erzielten "Erlös" zählt grundsätzlich auch eine vom Steuerpflichtigen vereinnahmte Versicherungssumme aus einer Kapitallebensversicherung, wenn diese in die Finanzierung der Anschaffungskosten einer fremdvermieteten Immobilie einbezogen und damit wesentlicher Bestandteil der Darlehensvereinbarung geworden ist.
4. Der Grundsatz des Vorrangs der Schuldentilgung verpflichtet den Steuerpflichtigen allerdings nicht, die Beendigung des Versicherungsvertrages von sich aus herbeizuführen, wenn die Versicherung weiterhin die Rückführung des verbliebenen Darlehensrestbetrages absichert.

## Tenor

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg vom 22. Oktober 2014 3 K 3245/13 wird als unbegründet zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens hat der Beklagte zu tragen.

## Tatbestand

I.

- 1 Die Klägerin und Revisionsbeklagte (Klägerin) erwarb im Jahr 1993 zusammen mit Ihrem früheren Ehemann eine Eigentumswohnung, die in der Folgezeit der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung diente. Die Anschaffungskosten, die sich einschließlich Nebenkosten auf rund 472.000 DM beliefen, hatten die Miteigentümer durch ein Annuitätendarlehen (mit 1 % Tilgung) in Höhe von 120.000 DM sowie durch ein Festdarlehen in Höhe von 360.000 DM fremdfinanziert. Das Festdarlehen war u.a. durch einen von der Klägerin im Jahr 1988 abgeschlossenen und am 1. Dezember 2027 ablaufenden Kapitallebensversicherungsvertrag abgesichert, welcher an die

finanzierende Bank abgetreten war. Der Jahresbetrag der von der Klägerin geschuldeten Versicherungsprämien war im Darlehensvertrag unter den Darlehenskonditionen aufgeführt.

- 2 Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 5. November 2007 veräußerten die Klägerin und ihr früherer Ehemann die Eigentumswohnung zum Kaufpreis von 65.000 €. Der Veräußerungserlös reichte nicht aus, um die Darlehensverbindlichkeiten, welche zum 31. Dezember 2007 noch mit 232.070,97 € valutierten, abzulösen; es verblieb ein Darlehensrestbetrag in Höhe von 167.070,97 €, der je hälftig mit 83.535,48 € auf die beiden Miteigentümer entfiel. Der Rückkaufswert der von der Klägerin abgeschlossenen Lebensversicherung betrug zu diesem Zeitpunkt 35.756,20 €.
- 3 Zur Finanzierung des verbliebenen Darlehensrestbetrages in Höhe von 83.535,48 € schloss die Klägerin zusammen mit ihrem jetzigen Ehemann, dem Kläger und Revisionsbeklagten (Kläger), einen Darlehensvertrag mit ihrer Hausbank über ein Festdarlehen in Höhe von 83.000 € ab. Der Grund für den Wechsel der kreditgewährenden Institute lag darin, dass die Hausbank der Klägerin die günstigsten Konditionen anbot. Das Festdarlehen ist in voller Höhe am 1. Dezember 2027 durch die von der Klägerin im Jahr 1988 abgeschlossene Kapitallebensversicherung zu tilgen. Zu diesem Zweck wurde die --von der Klägerin stets termingerecht bediente-- Lebensversicherung nunmehr an die Hausbank abgetreten und der Versicherungsschein übergeben. In den Bedingungen des Darlehensvertrages ist ausgeführt, dass die Tilgung des Darlehens gegen Abtretung der Kapitallebensversicherung ausgesetzt ist; die jährliche Versicherungsprämie ist in den Darlehensbedingungen aufgeführt.
- 4 Die laufenden Zinsen für das Festdarlehen werden von einem Kontokorrentkonto entrichtet, das auf den Namen des Klägers lautet und das von seinen Einkünften gespeist wird. Die Klägerin verfügt über ein eigenes Kontokorrentkonto, auf das ihre Einkünfte eingehen. Beide Ehegatten sind für das Konto des jeweils anderen bevollmächtigt; sie tragen die Aufwendungen für den Unterhalt der Familie gleichmäßig von den Guthaben auf beiden Konten.
- 5 In den Streitjahren (2010 und 2011) machten die Kläger die auf das Festdarlehen bei der Hausbank geschuldeten Zinsen in Höhe von 4.125,12 € (für 2010) und 4.052,49 € (für 2011) als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften der Klägerin aus Vermietung und Verpachtung geltend. Der Beklagte und Revisionskläger (das Finanzamt --FA--) ließ die nachträglichen Schuldzinsen nicht zum Werbungskostenabzug zu, da die verlustbringende Veräußerung der vormals vermieteten Eigentumswohnung nicht innerhalb der Veräußerungsfrist des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes (EStG) stattgefunden habe.
- 6 Das Finanzgericht (FG) gab der Klage mit seinem in Entscheidungen der Finanzgerichte (EFG) 2015, 108 veröffentlichten Urteil statt. Es vertrat unter Bezugnahme auf das --seinerzeit noch nicht im Bundessteuerblatt veröffentlichte-- Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 8. April 2014 IX R 45/13 die Auffassung, dass die Klägerin die angefallenen nachträglichen Schuldzinsen als Werbungskosten bei ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend machen könne. Dies gelte unbeschadet des Umstandes, dass die Zinsen von einem auf den Kläger lautenden Konto überwiesen würden und dieser --neben der Klägerin-- für den Darlehensbetrag mithaftete. Die Klägerin sei schließlich auch nicht verpflichtet gewesen, den Rückkaufswert Ihrer Lebensversicherung zur zwischenzeitlichen Schuldentilgung einzusetzen. Die Finanzierung einer der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienenden Immobilie über ein durch Leistungen aus einer Lebensversicherung abgesichertes Darlehen stelle ein von der Finanzverwaltung anerkanntes, marktübliches Finanzierungsmodell dar. Dieses sei auch dann anzuerkennen, wenn es um die Finanzierung eines Veräußerungsverlusts gehe, der zu nachträglichen Schuldzinsen führe.
- 7 Hiergegen richtet sich die Revision des FA, mit der nur noch gerügt wird, das FG habe den Grundsatz des Vorrangs der Schuldentilgung verletzt. Das FA vertritt insoweit die Auffassung, dass der Abzug von nachträglichen Schuldzinsen anteilig gekürzt werden müsse, wenn und soweit der Rückkaufswert einer Lebensversicherung nicht zur Schuldentilgung eingesetzt wird.
- 8 Das FA beantragt sinngemäß, das Urteil des FG Berlin-Brandenburg vom 22. Oktober 2014 3 K 3245/13 sowie die Einkommensteuerbescheide für 2010, zuletzt geändert am 14. März 2012 und für 2011, zuletzt geändert am 18. September 2012, beide in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 8. August 2013, dahin zu ändern, dass bei den Einkünften der Klägerin aus Vermietung und Verpachtung lediglich Schuldzinsen in Höhe von 2.352 € (in 2010) und 2.306 € (in 2011) berücksichtigt werden, und die Klage im Übrigen abzuweisen.

- 9 Die Kläger beantragen,  
die Revision zurückzuweisen.

## Entscheidungsgründe

II.

- 10 Die Revision ist unbegründet und nach § 126 Abs. 2 der Finanzgerichtsordnung (FGO) zurückzuweisen. Das FG ist zu Recht davon ausgegangen, dass die der Klägerin entstandenen nachträglichen Schuldzinsen in der geltend gemachten Höhe als Werbungskosten bei ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zu berücksichtigen sind.
- 11 1. Werbungskosten sind nach § 9 Abs. 1 Satz 1 EStG Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen. Hierzu zählen auch Schuldzinsen, soweit diese mit einer Einkunftsart, vorliegend den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung i.S. des § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG, im wirtschaftlichen Zusammenhang stehen (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 Satz 1 EStG).
- 12 Ein steuerrechtlich anzuerkennender wirtschaftlicher Zusammenhang von Schuldzinsen mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist nach der ständigen Rechtsprechung des erkennenden Senats gegeben, wenn ein objektiver Zusammenhang dieser Aufwendungen mit der Überlassung eines Vermietungsobjektes zur Nutzung besteht und subjektiv die Aufwendungen zur Förderung dieser Nutzungsüberlassung gemacht werden. Mit der erstmaligen (d.h. tatsächlichen) Verwendung einer Darlehensvaluta zur Anschaffung eines Vermietungsobjektes wird die maßgebliche Verbindlichkeit diesem Verwendungszweck unterstellt. Schuldzinsen, die auf Verbindlichkeiten entfallen, welche in der beschriebenen Weise der Finanzierung von Anschaffungskosten eines zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzten Wohngrundstücks dienen und mithin durch diese Einkünfte veranlasst sind, können auch nach einer nicht steuerbaren Veräußerung der Immobilie grundsätzlich weiter als (nachträgliche) Werbungskosten abgezogen werden, wenn und soweit die Verbindlichkeiten durch den Veräußerungserlös nicht getilgt werden können. Auch auf ein Refinanzierungs- oder Umschuldungsdarlehen gezahlte Schuldzinsen können im Einzelfall durch die (frühere) Einkünfteerzielung veranlasst sein. Die Berücksichtigung nachträglicher Schuldzinsen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung steht unter dem Vorbehalt der vorrangigen Schuldentilgung; denn ein Veranlassungszusammenhang von nachträglichen Schuldzinsen mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist zu verneinen, wenn die Schuldzinsen auf Verbindlichkeiten entfallen, die durch den Erlös aus der Veräußerung des Immobilienobjektes hätten getilgt werden können (BFH-Urteile vom 8. April 2014 IX R 45/13, BFHE 244, 442, BStBl II 2015, 635; vom 20. Juni 2012 IX R 67/10, BFHE 237, 368, BStBl II 2013, 275; Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen --BMF-- vom 27. Juli 2015, BStBl I 2015, 581, unter 1.).
- 13 2. Nach diesen Grundsätzen sind die auf das von den Klägern aufgenommene Umschuldungsdarlehen geleisteten Zinszahlungen in den Streitjahren in voller Höhe als (nachträgliche) Werbungskosten der Klägerin bei ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zu berücksichtigen.
- 14 a) Unerheblich ist es insoweit, dass die Zinszahlungen auf das von beiden Ehegatten aufgenommene Darlehen im Streitfall von einem Konto geleistet wurden, das nur auf den Namen des Klägers lautete und im Wesentlichen von dessen Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit gespeist wurde. Nach ständiger Rechtsprechung sind Aufwendungen für eine in steuerrechtlich erheblicher Weise genutzte Immobilie, die nur einem Ehegatten gehört, in vollem Umfang als für Rechnung des Eigentümer-Ehegatten aufgewendet anzusehen, wenn die Eheleute sie "aus einem Topf", d.h. aus Darlehensmitteln, die zu Lasten beider Eheleute aufgenommen worden sind, finanzieren. In diesem Fall ist es gleichgültig, aus wessen Mitteln die Zahlung --etwa für Zinsen auf die Darlehensschuld-- im Einzelfall stammt (BFH-Urteil vom 4. September 2000 IX R 22/97, BFHE 193, 112, BStBl II 2001, 785; s. auch den Beschluss des Großen Senats des BFH vom 23. August 1999 GrS 2/97, BFHE 189, 160, BStBl II 1999, 782, unter C.I.1.). Gleiches gilt in spiegelbildlicher Weise für nachträgliche Aufwendungen, die die Ehegatten nach der Veräußerung einer Immobilie, welche im Eigentum nur eines Ehegatten stand, "aus einem Topf" finanzieren, solange diese Aufwendungen nach den oben (s. unter 1.) genannten Grundsätzen weiter als Werbungskosten abgezogen werden können.
- 15 b) Die auf das Darlehen der Kläger geleisteten Schuldzinsen sind auch nicht deshalb anteilig zu kürzen, weil die Klägerin den Rückkaufswert Ihrer Lebensversicherung nicht im Zeitpunkt der Veräußerung der Immobilie zur

Schuldentilgung verwendet hat.

- 16** aa) Zwar muss der Steuerpflichtige den aus der Veräußerung der bislang vermieteten Immobilie erzielten Erlös --soweit nicht Tilgungshindernisse entgegenstehen-- stets und in vollem Umfang zur Ablösung eines im Zusammenhang mit der Einkünfteerzielung aufgenommenen Darlehens verwenden (sog. Grundsatz des Vorrangs der Schuldentilgung, s. BFH-Urteile in BFHE 244, 442, BStBl II 2015, 635, und in BFHE 237, 368, BStBl II 2013, 275). Zu dem aus einer Veräußerung erzielten "Erlös" zählt grundsätzlich auch eine vom Steuerpflichtigen vereinnahmte Versicherungssumme aus einer Kapitallebensversicherung, die, wie im Streitfall, in die Finanzierung der Anschaffungskosten einer fremdvermieteten Immobilie einbezogen und damit wesentlicher Bestandteil der Darlehensvereinbarung geworden ist. Endet daher im Zeitpunkt der Veräußerung einer vermieteten Immobilie ein der Anschaffungsfinanzierung dienender Versicherungsvertrag --regulär durch Zeitablauf oder durch (vorzeitige) Kündigung--, muss der Steuerpflichtige eine hieraus erzielte Versicherungsleistung stets und in vollem Umfang zur Ablösung eines im Zusammenhang mit der Einkünfteerzielung aufgenommenen Darlehens verwenden. Tut er dies nicht, wird der grundsätzlich fortbestehende, steuerrechtlich erhebliche Veranlassungszusammenhang zwischen dem (ursprünglichen) Darlehen und den Einkünften aus der Vermietung von einer privat motivierten Entscheidung --der (evtl. anteiligen) Nichtablösung des Darlehens bzw. der anderweitigen Verwendung des Erlöses aus dem Versicherungsvertrag-- überlagert. Gegebenenfalls anfallende nachträgliche Schuldzinsen wären dann in dem Umfang nicht abziehbar, in dem der Steuerpflichtige den Darlehensrestbetrag durch die zugeflossene Versicherungsleistung hätte tilgen können.
- 17** bb) Der Grundsatz des Vorrangs der Schuldentilgung verpflichtet den Steuerpflichtigen allerdings nicht, die Beendigung des Versicherungsvertrages vorzeitig und von sich aus herbeizuführen, wenn die Versicherung weiterhin die Rückführung des verbliebenen Darlehensrestbetrages absichert. Denn die vorzeitige Kündigung einer Kapitallebensversicherung auf den Todes- und Erlebensfall kann im Einzelfall mit --zum Teil erheblichen-- Verlusten verbunden sein (so schon BFH-Urteil vom 22. Februar 1967 I 283/63, BFHE 88, 126, BStBl III 1967, 328; vgl. auch BFH-Beschluss vom 23. September 2013 VIII B 40/13, BFH/NV 2014, 40, Rz 11). Ein dahin gehendes, für ihn nachteiliges und dem Grunde nach wirtschaftlich unsinniges Verhalten kann vom Steuerpflichtigen nicht erwartet werden (s. hierzu auch BMF-Schreiben in BStBl I 2015, 581, unter 1.1, der für die steuerliche Anerkennung der Verwendung des Veräußerungserlöses zur Tilgung der bestehenden Verbindlichkeiten voraussetzt, dass "die Darlehen nach Maßgabe der konkreten Vertragssituationen marktüblich und wirtschaftlich unter Berücksichtigung der Zinskonditionen abgelöst werden"). Denn im Regelfall wird nur die Fortführung des bisherigen Finanzierungsmodells in Form eines Festdarlehens, welches bei Laufzeitende durch eine Versicherungsleistung getilgt wird, ein wirtschaftlich sinnvolles Verhalten darstellen. Nutzt der Steuerpflichtige die Kapitallebensversicherung für eine Um- oder Anschlussfinanzierung, wird ihn dies regelmäßig in die Lage versetzen, eine günstige(re) Zinsvereinbarung mit dem finanzierenden Kreditinstitut zu erreichen. Denn mit der Kapitallebensversicherung steht dem Darlehensgeber eine (ggf. zusätzliche) Sicherheit zur Verfügung, die Einfluss auf die Zinshöhe haben kann - etwa weil sie den Wegfall einer grundschuldmäßigen Absicherung (zumindest teilweise) kompensiert. Würde der Steuerpflichtige in einer solchen Situation die Kapitallebensversicherung vorzeitig kündigen und stattdessen ein unbesichertes Annuitätendarlehen aufnehmen, müsste er mit einem vergleichsweise höheren Zinsniveau rechnen.
- 18** c) Nach diesen Grundsätzen waren die von den Klägern getragenen nachträglichen Schuldzinsen in der geltend gemachten Höhe als Werbungskosten zu berücksichtigen. Das Verhalten der Kläger steht im Einklang mit den im BFH-Urteil in BFHE 244, 442, BStBl II 2015, 635 aufgestellten Grundsätzen. Entgegen der Auffassung des FA muss sich die Klägerin nicht so stellen lassen als hätte sie den "Veräußerungserlös" in Form des Rückkaufswerts der Kapitallebensversicherung vereinnahmt und gleichwohl nicht für die Darlehenstilgung eingesetzt.
- 19** 3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 2 FGO.

Quelle: [www.bundesfinanzhof.de](http://www.bundesfinanzhof.de)