

**BMF-Schreiben vom 27.07.2015**  
**BStBl. I S. 581**

**A.**  
**Schuldzinsen für fremdfinanzierte AK/HK nach Veräußerung eines Grundstücks als nachträgliche Werbungskosten bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung**

Veräußerungsgeschäft

bis 31.12.1998 | ab 01.01.1999

Kein Abzug der Schuldzinsen als nachträgliche Werbungskosten möglich, da kein wirtschaftlicher Zusammenhang mit der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung i.S.v. § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 EStG besteht.

(BFH-Urteil vom 12.11.1991 - IX R 15/90, BStBl. 1992 II S. 289)

Abzug der Schuldzinsen als nachträgliche Werbungskosten möglich:

Grundsatz des Vorrangs der Schuldentilgung

→ (ggf. anteiliger) Abzug der Schuldzinsen

Hinweis:

- Einkünfteerzielungsabsicht muss bis zur Veräußerung gegeben sein.
- Eine steuerbare Veräußerung des Grundstücks (§ 23 EStG) muss nicht vorliegen!

**B.**  
**Schuldzinsen für fremdfinanzierte laufende sofort abziehbare Werbungskosten (Erhaltungsaufwendungen) nach Veräußerung des Grundstücks**

Veräußerungsgeschäft

bis 31.12.2013 | ab 01.01.2014

Abzug der Schuldzinsen als nachträgliche Werbungskosten.

(BMF-Schreiben vom 03.05.2006, BStBl. I S. 363)

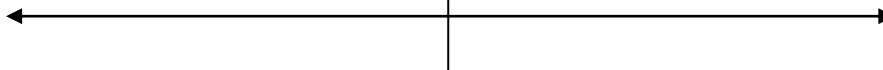
Grundsatz des Vorrangs der Schuldentilgung

→ (ggf. anteiliger) Abzug der Schuldzinsen

**C.**  
**Schuldzinsen für fremdfinanzierte laufende sofort abziehbare Werbungskosten  
(Erhaltungsaufwendungen) nach Wegfall der Einkünfteerzielungsabsicht**

Wegfall der Einkünfteerzielungsabsicht

bis 31.12.2014 | ab 01.01.2015



Abzug der Schuldzinsen als nachträgliche Werbungskosten.

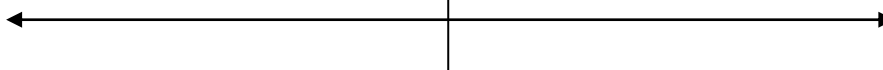
(BMF-Schreiben vom 03.05.2006, BStBl. I S. 363)

Kein Abzug der Schuldzinsen als nachträgliche Werbungskosten.

**D.**  
**Vorfälligkeitsentschädigung im Zuge einer Grundstücksveräußerung**

Veräußerungsgeschäft

bis 26.07.2015 | ab 27.07.2015



Grundsatz  
Kein Abzug der Vorfälligkeitsentschädigung als nachträgliche Werbungskosten.

Ausnahme  
Abzug der Vorfälligkeitsentschädigung als nachträgliche Werbungskosten (Finanzierungskosten), soweit ein neues Mietobjekt erworben wird.

Grundsatz  
Kein Abzug der Vorfälligkeitsentschädigung als nachträgliche Werbungskosten.

Aber  
Abzug der Vorfälligkeitsentschädigung als Veräußerungskosten bei der Ermittlung der Einkünfte i.S.d. § 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG.