

Absetzbarkeit von Fremdkapitalzinsen bei Vermietung, wenn der Kredit von einem Familienangehörigen aufgenommen worden ist

Das Bundesfinanzgericht (BFG) hatte sich unlängst mit der Frage auseinanderzusetzen (GZ RV/7102072/2017 vom 15.3.2024), ob im Zusammenhang mit dem kreditfinanzierten Kauf einer anschließend vermieteten Immobilie anfallende Fremdfinanzierungskosten auch dann abzugsfähig sind, wenn der jeweilige Kredit von Dritten (Familienangehörigen) aufgenommen wurde.

Ein Steuerpflichtiger hatte eine Immobilie für Zwecke der Vermietung erworben. Da er selbst über keine ausreichende Kreditwürdigkeit verfügte, nahmen seine Ehegattin und seine Schwiegertochter Kredite auf, die sie an den Steuerpflichtigen weiterreichten. Dieser verpflichtete sich, die Rückzahlung der Kredite und Zinsen allein zu übernehmen, wobei als Sicherheit ein Pfandrecht bestellt und die Mietzahlungen an die Bank abgetreten wurden. Die Rückzahlung erfolgte ausschließlich aus den laufenden Mietzahlungen. Seitens des Finanzamtes wurde die steuerliche Absetzbarkeit der Zinsen verweigert, da der Steuerpflichtige nicht der alleinige Kreditnehmer war und die Rückzahlungen von einem gemeinsamen Konto erfolgten (Einstufung als steuerlich nicht abzugsfähiger Drittaufwand).

Das BFG kam - wirtschaftlich vollkommen nachvollziehbar - zu dem Ergebnis, dass es für die Abzugsfähigkeit von Fremdfinanzierungskosten als Werbungskosten nicht darauf ankommt, wer den Kredit aufgenommen hat. Vielmehr ist darauf abzustellen, ob die Kreditmittel auch tatsächlich ausschließlich zur Finanzierung der Einkunftsquelle verwendet werden und die Rückzahlung des Kredites zur Gänze aus eigenen Mitteln des Steuerpflichtigen erfolgt. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass die Abzugsfähigkeit dann zu bejahen ist, wenn der Eigentümer der Liegenschaft (Einkunftsquelle) auch

tatsächlich in seiner Leistungsfähigkeit durch mit seiner Einkunftsquelle in Zusammenhang stehende Zahlungen eingeschränkt wird.

Bei seiner Entscheidungsfindung stützte sich das BFG vor allem auf die Rechtsprechung des (deutschen) BFH. Interessant ist in diesem Zusammenhang auch, dass trotz des Fehlens einer konkreten Rechtsprechung des VwGH keine ordentliche Revision zugelassen wurde.

Bild: © Adobe Stock - Kiattisak