

Geldbeschaffungskosten für Darlehen sind laut BFG sofort abzugsfähig

Das BFG hatte sich (GZ RV/7102760/2024 vom 7.10.2024) mit der Frage auseinanderzusetzen, ob Geldbeschaffungskosten (Finanzierungsnebenkosten) im Zusammenhang mit der Aufnahme eines Darlehens für eine privat vermietete Wohnung über die Laufzeit des Darlehens zu verteilen sind oder sofort als Werbungskosten abgezogen werden können. Anlassfall war, dass eine Wohnung zwecks der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erworben wurde und die Anschaffung zum Teil mittels Bankdarlehens finanziert wurde (Rückzahlung in Raten). Vom auszahlenden Darlehensbetrag wurden sogleich diverse Geldbeschaffungskosten wie die Vermittlungsvergütung für den Darlehensvermittler, Kosten für Liegenschaftsbewertung, Bearbeitungsentgelt, Treuhandentgelt etc. abgezogen. Verzinst wurde gemäß Zins- und Tilgungsplänen der volle Darlehensbetrag.

Das Finanzamt verneinte die sofortige Abzugsfähigkeit der Geldbeschaffungskosten während der Steuerpflichtige mitunter argumentierte, dass Geldbeschaffungskosten den Einkommensteuerrichtlinien folgend keine Vorauszahlung darstellen und folglich eine Verteilung der Kosten nicht geboten sei. Überdies decke sich die sofortige Geltendmachung von Geldbeschaffungskosten als Werbungskosten mit der unternehmensrechtlichen Behandlung.

Das BFG betonte im Rahmen der Entscheidungsfindung, dass das Abflussprinzip (gem. § 19 EStG) für die zeitliche Zuordnung von Werbungskosten maßgeblich ist. Jedoch kommt das darin normierte Verteilungsgebot für Vorauszahlungen von Beratungs-, Bürgschafts-, Fremdmittel-, Garantie-, Miet-, Treuhand-, Vermittlungs-, Vertriebs- und Verwaltungskosten im konkreten Fall nicht zur Anwendung, da es sich im gegenständlichen Fall nicht um eine Vorauszahlung im Sinne einer Zahlung, die wirtschaftlich einem späteren Zeitraum zuzurechnen ist, handelt. Überdies kommt eine Verteilung der Geldbeschaffungskosten auf die Laufzeit der Verbindlichkeit (gem. § 6 Z 3 EStG) nicht in Betracht, da die Bestimmung im außerbetrieblichen Bereich gar nicht zur Anwendung kommt.

Selbst aus den Ausführungen im Darlehensvertrag über die Geldbeschaffungskosten (entgegen der Ansicht des Finanzamts) - diese seien über die Laufzeit des Darlehens verteilt zurückzuzahlen - sind laut BFG keine Aussagen über die Rückzahlungsmodalität zu entnehmen, sondern nur eine Verbraucherinformation bei der Darstellung des effektiven Jahreszinssatzes. Im Endeffekt konnten somit die Geldbeschaffungskosten sofort in voller Höhe als Werbungskosten im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung steuerlich geltend gemacht werden.

Bild: © javu - stock.adobe.com