



Bundesverband  
Lohnsteuerhilfvereine e.V.

Reinhardtstr. 23 · 10117 Berlin  
Telefon 030 / 585 84 04 - 0  
E-Mail [info@bvl-verband.de](mailto:info@bvl-verband.de)

Presseinfo April 2018 – 1

## **Finanzierungszinsen bei Vermietungseinkünften Steuerliche Abzugsfähigkeit nach Veräußerung sichern**

---

Immobilien, die angeschafft werden, um sie zu vermieten, werden meist durch Kredit finanziert. Die Zinsen, die dabei anfallen, sind Werbungskosten und können bei den Vermietungseinnahmen abgezogen werden. Wird die finanzierte Immobilie dann verkauft, gilt es einige Besonderheiten zu beachten, wenn der Kredit weiterläuft und die Finanzierungszinsen steuerlich abzugsfähig bleiben sollen. „Ein steuerlicher Abzug dieser nachträglichen Finanzierungszinsen – also nach Verkauf der finanzierten Vermietungsimmobilie – gelingt nur, wenn entweder der Veräußerungserlös nicht ausreicht, um den Kredit zu tilgen oder aber wenn mit dem Veräußerungserlös neue Vermietungsobjekte angeschafft werden“, erklärt Uwe Rauhöft, Geschäftsführer des Bundesverbandes Lohnsteuerhilfvereine (BVL) in Berlin. Nur dann bleibt der sogenannte Veranlassungszusammenhang zwischen den Kreditzinsen und der Einkünfteerzielung bestehen. „Wird der Zusammenhang zwischen den Kreditzinsen und den Vermietungseinkünften aufgelöst, sind die Finanzierungskosten steuerlich irrelevant“, warnt Rauhöft. Für den Fall, dass der Veräußerungserlös nicht zur Kredittilgung ausreicht, ist der Teil der Kreditzinsen, der auf den nicht ablösbaren Teil des Darlehens entfällt, weiterhin als Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften berücksichtigungsfähig. Diese Regelung gilt sowohl für Anschaffungsdarlehen als auch für Darlehen zur Finanzierung von Erhaltungs- und Modernisierungskosten. Soll jedoch gar keine Kredittilgung vorgenommen werden, sondern stattdessen ein neues Vermietungsobjekt angeschafft werden, bleiben die Finanzierungszinsen nur dann weiter steuerlich abzugsfähig, wenn auch tatsächlich ein Vermietungsobjekt angeschafft wird. Die bloße Absicht, irgendwann irgendeine Vermietungsimmobilie zu erwerben, reicht nicht aus.