

# Steuertipp März 2024

## Vorfälligkeitsentschädigung als Werbungskosten bei VuV

Vorfälligkeitsentschädigungen, die für die vorzeitige Ablösung eines Darlehens gezahlt werden, können als Werbungskosten geltend gemacht werden, wenn ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (VuV) besteht. Dieser Zusammenhang ist gegeben, wenn bereits zum Zeitpunkt der Grundstücksveräußerung ein klarer Entschluss erkennbar ist, mit dem verbleibenden Erlös ein neues Grundstück zu erwerben, um dieses zu vermieten.

Die Finanzverwaltung hatte dies zuvor abgelehnt. Es wurde festgestellt, dass ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit der Veräußerung des Grundstücks vorliegt, wenn die Ablösung des Darlehens für die beabsichtigte Grundstücksveräußerung notwendig ist.

Wenn die Veräußerung steuerbar ist, kann die Vorfälligkeitsentschädigung als Veräußerungskosten in die Berechnung des Veräußerungsgewinns oder -verlusts einfließen.

Sofern das Grundstück außerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren verkauft wird, ist die Veräußerung jedoch nicht steuerbar und die Vorfälligkeitsentschädigung kann nicht als Werbungskosten im Zusammenhang mit der vorherigen Vermietung geltend gemacht werden. Ist zu dem Zeitpunkt der Veräußerung mit dem Erlös eine Anschaffung eines neuen Vermietungsobjekt geplant, so können die Vorfälligkeitsentschädigungen hingegen als Werbungskosten bei dem zukünftigen Vermietungsobjekt geltend gemacht werden.

*Der Inhalt des Artikels ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Diese Information ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung. Bitte setzen Sie sich gegebenenfalls mit uns zwecks Terminvereinbarung in Verbindung.*