

Vorfälligkeitsentschädigung als Werbungskosten bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

FÜR EINKOMMENSTEUERPFLICHTIGE

Für die Zahlung von Vorfälligkeitsentschädigungen (Zinsen und Bearbeitungskosten) ist das maßgeblich "auslösende Moment" der Abschluss der Änderungsvereinbarung mit dem Kreditinstitut, mit welcher die Laufzeit des Darlehens verkürzt wird, was dann zum Anfall der Vorfälligkeitsentschädigungen führt. Besteht die Verpflichtung des Darlehensgebers, in eine vertragliche Änderungsvereinbarung und, damit einhergehend, in eine vorzeitige Darlehensablösung gegen angemessene Vorfälligkeitsentschädigung einzuwilligen, gerade deshalb, weil für eine beabsichtigte Grundstücksveräußerung eine Ablösung des Kredits und der damit zusammenhängenden grundpfandrechtlichen Belastung erforderlich ist, liegt ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit der Veräußerung des Grundstücks vor.

Das Niedersächsische Finanzgericht entschied, dass Vorfälligkeitsentschädigungen als Werbungskosten bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abzugsfähig sind, wenn die Immobilien weiterhin vermietet werden (Az. 3 K 145/23).

Eine wirtschaftliche Verbindung zwischen der Darlehensablösung und der Vermietung bleibt bestehen, auch wenn die Laufzeit des Kredits durch eine Vereinbarung mit dem Kreditinstitut vorzeitig beendet wird.

Dieser Beitrag gibt den Stand zum Zeitpunkt der Ausgabe (Februar 2025) wieder und ersetzt keine individuelle Beratung. Sprechen Sie uns an: +49 8122 228850 · renate.orthuber@stb-orthuber.de