

# Vorfälligkeitsentschädigung als Werbungskosten bei VuV

Zu den Schuldzinsen zählt grundsätzlich auch die zur vorzeitigen Ablösung eines Darlehens gezahlte Vorfälligkeitsentschädigung, soweit die Schuldzinsen mit den Einkünften aus VuV in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Der erforderliche wirtschaftliche Zusammenhang besteht, wenn bereits im Zeitpunkt der Veräußerung eines Grundstücks anhand objektiver Umstände der endgültig gefasste Entschluss feststellbar ist, mit dem nach der vorzeitigen Darlehensablösung verbleibenden Veräußerungserlös wiederum konkret bestimmtes Grundvermögen mit dem Ziel anzuschaffen, hieraus Einkünfte aus VuV zu erzielen.

## Sachverhalt

Streitig war, ob die Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung für die Ablösung eines Darlehens im Rahmen der Einkommensteuerfestsetzung für 2018 als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zu berücksichtigen war. FA und nachfolgend auch das FG haben dies verneint.

## Entscheidung

Besteht die Verpflichtung des Darlehensgebers zur Einwilligung in eine vorzeitige Darlehensablösung gegen angemessene Vorfälligkeitsentschädigung gerade aus dem Grund, 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.

Bei der Leistung einer Vorfälligkeitsentschädigung im Zuge der Veräußerung von Immobilien wird daher der unter Umständen zunächst bestehende und durch die Aufnahme eines Darlehens zur Finanzierung der Anschaffungskosten einer der Vermietung dienenden Immobilie begründete wirtschaftliche Zusammenhang mit einer bisherigen Vermietungstätigkeit überlagert bzw. ersetzt durch einen neuen, durch die Veräußerung ausgelösten Veranlassungszusammenhang.

Ist dieser Veräußerungsvorgang – z. B. nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG – steuerbar, ist die Vorfälligkeitsentschädigung als Veräußerungskosten in die Ermittlung des Veräußerungsgewinns oder -verlusts einzustellen.

Ist der Veräußerungsvorgang nicht steuerbar, kann die Vorfälligkeitsentschädigung nicht „ersatzweise“ als Werbungskosten im Zusammenhang mit der bisherigen steuerbaren Tätigkeit – wie im Streitfall der Vermietung und Verpachtung – geltend gemacht werden.

Im Streitfall hatte der Steuerpflichtige sein Vermietungsobjekt veräußert und mit dem Veräußerungserlös das seinerzeit zur Finanzierung des Objekts aufgenommene Darlehen abgelöst. Vor diesem Hintergrund fehlte es hinsichtlich der von ihm für die vorzeitige Ablösung des Darlehens gezahlten Vorfälligkeitsentschädigung

an dem für den Werbungskostenabzug bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erforderlichen wirtschaftlichen Zusammenhang.

Anhaltspunkte dafür, dass die Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung als Finanzierungskosten eines der Einkunftserzielung dienenden Objekts zu beurteilen wäre, waren im Streitfall nicht ersichtlich.

## **FUNDSTELLE**

FG Köln 19.10.23, 11 K 1802/22, [www.de/astw](http://www.de/astw), Abruf-Nr. 239485