

Presseinfo Dezember 2023 – 2

Vorfälligkeitsentschädigungen als Werbungskosten

Wird ein Kredit vorzeitig abgelöst, lässt sich die finanzierende Bank dies regelmäßig bezahlen und eine sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung wird fällig. Fraglich ist immer wieder, ob diese Vorfälligkeitsentschädigung als Werbungskosten in der Einkommensteuererklärung abgezogen werden darf, wenn mit dem Kredit eine Vermietungsimmobilie finanziert wurde. „Beim Abzug der Vorfälligkeitsentschädigung als Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften kommt es entscheidend darauf an, was der Auslöser für das Entstehen der Vorfälligkeitsentschädigung ist“, erklärt Erich Nöll, Rechtsanwalt und Geschäftsführer beim Bundesverband Lohnsteuerhilfvereine (BVL) in Berlin. Muss beispielsweise eine Vorfälligkeitsentschädigung bezahlt werden, weil der bestehende Immobilienkredit in einen neuen Kredit mit günstigeren Konditionen umgeschuldet wird, kann die Entschädigungszahlung an die Bank als Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften abgezogen werden. Wird jedoch der bestehende Kredit abgelöst, um die Immobilie lastenfrei verkaufen zu können, besteht kein Zusammenhang mit der Vermietung mehr. „Folglich kann die Vorfälligkeitsentschädigung bei den Vermietungseinkünften auch nicht steuermindernd geltend gemacht werden“, erläutert Nöll. Aber auch im Falle des Verkaufs der Immobilien gibt es eine Möglichkeit, die Vorfälligkeitsentschädigung steuerlich wirksam werden zu lassen. Erfolgt der Verkauf innerhalb der Spekulationsfrist und ist damit nicht steuerfrei, können die Kosten für die Vorfälligkeitsentschädigung als sogenannte Veräußerungskosten geltend gemacht werden. In dem Fall mindern sie den steuerpflichtigen Gewinn oder vergrößern den Verlust aus dem Verkauf. Wichtig ist aber, dass der Veräußerungserlös zunächst vollständig zur Kredittilgung eingesetzt wird. „Da die Vorfälligkeitsentschädigungen nicht unerhebliche Größenordnungen annehmen können, sollte vor der Umschuldung bzw. der Ablösung des Kredits geprüft werden, ob und unter welchen Voraussetzungen die Entschädigungszahlung steuerlich wirksam wird“, rät Nöll. So können böse Überraschungen vermieden werden.