

Darlehensverzicht bei Schrottimmobilien: Zur steuerlichen Behandlung

Über die Rechte der Käufer von Schrottimmobilien währte ein Endlosstreit. Anleger wurden insbesondere in den 90er Jahren zum Kauf überteuerter Eigentumswohnungen verführt. Nach der anlegerfreundlichen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann nun eine Vielzahl von betroffenen Immobilienbesitzern gegenüber den finanzierenden Banken die Rückabwicklung der Darlehen geltend machen. Der Anspruch auf Schadenersatz besteht in der Regel, wenn die Bank eigene Aufklärungspflichten nicht beachtet hat. Davon kann man ausgehen, wenn sie

- über einen konkreten Wissensvorsprung gegenüber dem Darlehensnehmer in Bezug auf spezielle Risiken des finanzierten Vorhabens verfügt,
- einen besonderen Gefährdungstatbestand schafft oder begünstigt,
- die Rolle als Kreditgeber überschreitet oder
- sich in einem schwerwiegenden Interessenkonflikt befindet.

Banken bieten nun in solchen Fällen als Schadenersatz nicht selten einen Schuldenerlass an. Der soll zum einen den überhöhten Kaufpreis ausgleichen und zum anderen die hierauf entfallenden zu viel bezahlten Schuldzinsen erstatten. Ist es dazu gekommen, behandelt die Finanzverwaltung den Vorgang bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung wie folgt:

- Sofern zu viel bezahlte Schuldzinsen ersetzt werden, liegen negative Werbungskosten und damit Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung vor. Das gilt bis zu der Höhe, bis zu der in der Vergangenheit ein Finanzierungsaufwand als Werbungskosten steuerlich berücksichtigt worden ist.
- Der Schuldenerlass selbst führt zu einer Minderung der ehemaligen Anschaffungskosten für das Gebäude und somit zu einer geringeren AfA-Bemessungsgrundlage.
- Eventuell angefallene Rechtsanwaltskosten sind als Werbungskosten bei den Mieteinkünften anzusetzen (Bayerisches LfSt vom 16.7.2008, Az. S 2211.1.1-2/2 St 32/St33).