

Volker Herget

Steuerberater - Rechtsbeistand
Vereidigter Buchprüfer
Epplestraße 81
70597 Stuttgart
Tel.: 0711/769632-0

Fremdfinanzierung für Mietzwecke

Wenn Sie ein Mehrfamilienhaus kaufen, in dem Sie eine Wohnung selbst nutzen wollen, und ein oder zwei Wohnungen vermietet werden sollen, ist es dringend zu empfehlen, mit der Bank einen Kreditvertrag zu machen, dass der Kredit ausschließlich für die fremdvermieteten Wohnungen dient. Das Eigenkapital soll in die selbst genutzte Wohnung fließen.

Hierzu muss der Grundriss der vermieteten Wohnung an den Kreditvertrag geheftet werden, damit eindeutig klar ist, der Kredit dient ausschließlich der vermieteten Wohnung. Hierzu ist keine Teilungserklärung notwendig.

Das Geld des Eigenkapitals darf sich nicht vermischen mit dem Geld, das die Bank zur Verfügung stellt als Kredit. Sonst kann das Finanzamt sagen: „Der Kredit ist nicht mehr trennbar vom Eigenkapital“, und dann werden die Schuldzinsen nur prozentual im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche anerkannt.

Ganz wichtig ist also, dass man der Bank klar macht, das Eigenkapital für die Bezahlung des Kaufpreises muss mit dem Kredit für die Bezahlung des Kaufpreises getrennt überwiesen werden, sonst ist die ganze Konstruktion fehlgelaufen.

Notfalls soll die Bank mit dem Steuerberater kontaktieren, um mehr Verständnis für dieses steuerliche Konstrukt zu haben, denn wenn ein Kredit über 20 – 30 Jahre läuft, ist es äußerst wichtig, ob man ihn nur prozentual absetzen kann oder zu 100 %.