

Vorzeitige Auflösung eines Zinsswaps: Zur Abzugsfähigkeit von Finanzierungskosten bei Vermietungseinkünften

FÜR EINKOMMENSTEUERPFLICHTIGE

Der Bundesfinanzhof entschied, dass erbrachte Ausgleichszahlungen aufgrund einer vorzeitigen Auflösung eines sog. Zinsswaps (ein unbedingtes Termingeschäft) keine Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind. Beende ein Steuerpflichtiger einen Zinsswap, der im Zusammenhang mit der Finanzierung einer vermieteten Immobilie zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos abgeschlossen worden ist, werde ein bis dahin bestehender wirtschaftlicher Veranlassungszusammenhang zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gelöst (Az. VIII R 26/21).

Im Streitfall hatte eine vermögensverwaltende GmbH & Co. KG ein Umschuldungsdarlehen zur Finanzierung eines vermieteten Grundstücks abgeschlossen. Zur Zinssicherung wurde ein Zinsswap mit einer Laufzeit von zehn Jahren vereinbart. Aufgrund gesunkener Marktzinsen führte die Swap-Vereinbarung jedoch zu einer finanziellen Zusatzbelastung. Daher entschied sich die Gesellschaft zu einer vorzeitigen Beendigung des Zinsswaps und leistete eine Ausgleichszahlung in Höhe von rund 700.000 Euro. Das Finanzgericht Düsseldorf hatte die Zahlung als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung anerkannt. Der Bundesfinanzhof hob diese Entscheidung jedoch auf und entschied, dass ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nicht mehr gegeben sei. Die Zahlung sei vielmehr als Verlust aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a EStG) zu berücksichtigen.

HINWEIS

Die Entscheidung des Bundesfinanzhofs betrifft ausschließlich die vorzeitige Beendigung von Zinsswaps. Schuldzinsen und laufende Swap-Zahlungen bleiben nach wie vor als Werbungskosten abziehbar.

HINTERGRUND

Zinsswaps werden von Immobilieninvestoren häufig zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos eingesetzt. Im Kern handelt es sich dabei um ein Finanzinstrument, bei dem feste und variable Zinsen auf eine Darlehenssumme getauscht werden. Während laufende Zahlungen im Rahmen eines Zinsswaps nach bisheriger Rechtsprechung als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 Satz 1 EStG) anerkannt werden, stellte sich die Frage, wie eine einmalige Ausgleichszahlung bei der vorzeitigen Beendigung eines solchen Geschäfts steuerlich zu behandeln ist.

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