Downloaded from Blogs on 15.11.2026 11:01h

By PwC Deutschland | 21. Juli 2020

Update: Swapzinsen nach Ablösung der Immobiliendarlehen keine nachträglichen Werbungskosten

Aufgrund von Swapvereinbarungen geleistete Zinsausgleichszahlungen sind nach einem Urteil des Finanzgerichts Münster nicht als nachträgliche Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung anzuerkennen, wenn das Mietobjekt veräußert und das Immobiliendarlehen abgelöst wurde.

Downloaded from Blogs on 15.11.2026 11:01h

Die Klägerin, eine vermögensverwaltende Immobilien-GbR, schloss zunächst unabhängig von einem konkreten Projekt ein Zinsswapgeschäft ab. Zwei Jahre später finanzierte sie ein Bauprojekt mit Darlehen. Hierfür wurden Zinssätze in Anlehnung an die Zinsswapgeschäfte vereinbart. Nach Fertigstellung vermietete die Klägerin zunächst das Objekt und veräußerte es später. Aus dem Veräußerungserlös tilgte sie die Darlehen. Die Swapzinsen, die in den beiden auf die Veräußerung folgenden Jahren anfielen, setzte die Klägerin als nachträgliche Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung an. Das Finanzamt versagte den Werbungskostenabzug. Das Finanzgericht Münster wies die hiergegen erhobene Klage ab.

Zwar entfalle ein einmal begründeter wirtschaftlicher Veranlassungszusammenhang eines Darlehens mit Vermietungseinkünften nicht allein deshalb, weil die mit den Darlehensmitteln angeschaffte Immobilie veräußert werde. Nachträgliche Schuldzinsen, die auf ein solches Darlehen entfielen, seien grundsätzlich auch nach einer Veräußerung der Immobilie weiter als Werbungskosten zu berücksichtigen, wenn und soweit die Verbindlichkeiten durch den Veräußerungserlös nicht getilgt werden könnten. Für einen fortbestehenden (wirtschaftlichen) Veranlassungszusammenhang zwischen laufenden Zinsausgleichszahlungen aus einem Swapgeschäft und Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sei aber Voraussetzung, dass eine fortbestehende inhaltliche Verknüpfung zwischen Immobilienfinanzierung einerseits und Swapgeschäft andererseits vorliege. Daran fehlte es im Streitfall. Die Swapvereinbarungen hätten keinen Hinweis auf das von der Klägerin geplante Bauprojekt enthalten, so das Finanzgericht. Mit der Ablösung der Darlehen sei außerdem die Voraussetzung weggefallen, die Zinsausgleichszahlungen im Rahmen eines einheitlichen Finanzierungskonzeptes als Werbungskosten zu berücksichtigen.

Allein der Umstand, dass es sich bei der Klägerin um eine GbR handelt, die im Rahmen privater Vermögensverwaltung Einkünfte aus der Vermietung eines Immobilienprojekts erzielt, führt nach Meinung des Finanzgerichts nicht dazu, dass *sämtliche* Geschäftsvorfälle den von der Klägerin erzielten Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen sind.

Die Münsteraner Richter sehen sich in ihrer Einschätzung durch ein BFH-Urteil vom 13. Januar 2015 (IX R 13/14) bestätigt, wonach ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den Einnahmen aus dem Swapgeschäft und den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung jedenfalls in dem Zeitpunkt nicht mehr bestand, als die Klägerin die inhaltliche Verknüpfung von Immobilienfinanzierung (Darlehen) und Swapgeschäft gelöst hat, indem sie das Swapgeschäft kündigte.

Update (21. Juli 2020)

Laut LEXinform rechtskräftig; die Revision zum BFH wurde vom Finanzgericht zugelassen, aber offenbar nicht eingelegt.

Fundstelle

Finanzgericht Münster, Urteil vom 20. Februar 2019 (7 K 1746/16 F); rkr.

Downloaded from Blogs on 15.11.2026 11:01h

Schlagwörter

Einkommensteuerrecht, Immobilienbesteuerung, Nachträgliche Werbungskosten, Zinsswap