Downloaded from Blogs on 08.11.2026 18:09

By PwC Deutschland | 20 July 2020

Update: Sind Ausgleichszahlungen für vorzeitige Beendigung eines Zinsswap Werbungskosten?

Nach einer Entscheidung des Finanzgerichts Rheinland-Pfalz sind Ausgleichzahlungen für die vorzeitige Beendigung eines Zinsswap-Vertrages als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abzugsfähig, wenn der Vertrag zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken in Bezug auf ein für die vermietete Immobilie aufgenommenes (variabel verzinsliches) Darlehen abgeschlossen wurde und die Immobilie nach Beendigung des Vertrages weiterhin vermietet wird.

Downloaded from Blogs on 08.11.2026 18:09

Die Klägerin hatte zur Finanzierung eines Mietobjekts ein Bankdarlehen über circa 4 Mio. DM aufgenommen, wobei ein für 10 Jahre fester und danach ein variabler Zinssatz vereinbart wurde. Zur Absicherung der nach Ablauf des Zinsbindungszeitraums erwarteten Zinsänderungsrisiken schlossen die Klägerin und die Bank über die dann noch offene Restschuld einen sogenannten (Forward-)Zinsswap ab, wonach die Klägerin der Bank einen vereinbarten Festzins garantierte und letztere sich im Gegenzug zur Zahlung von variablen Zinsen verpflichtete.

Im Streitjahr 2014 löste die Klägerin das seinerzeit noch bestehende Darlehen von 1,8 Mio. Euro durch ein anderes Darlehen (mit einem deutlich niedrigeren Festzins) ab. Außerdem kündigte sie den Zinsswap-Vertrag, wofür sie einen „Auflösungsbetrag" in Höhe von 171.750 Euro an die Bank zahlen musste. Das Finanzamt erkannte den Auflösungsbetrag nicht als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung an.

Das Finanzgericht gab der Klage statt und ließ den Werbungskostenabzug zu. Der BFH habe in seinem Urteil vom 13. Januar 2015 (IX R 13/14) zwar eine durch vorzeitige Beendigung eines Swap-Vertrages ausgelöste Ausgleichzahlung nicht den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zugerechnet. In dem dort entschiedenen Fall sei allerdings nur die Swap-Vereinbarung und nicht das zu Grunde liegende Darlehen vorzeitig gekündigt worden. Diese „isolierte Beendigung („close-out") löse die inhaltliche Verknüpfung von Grund- und Sicherungsgeschäft mit der Folge, dass eine Zurechnung zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ausscheide. Im Streitfall war die Sachlage allerdings eine andere und nach Dafürhalten des Finanzgerichts vergleichbar mit Situationen, in denen Vorfälligkeitsentschädigungen als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zum Abzug zugelassen werden, weil das Objekt nach wie vor vermietet wird.

Update (20. Juli 2020)

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

Fundstelle

Finanzgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 9. April 2019 (4 K 1734/17) - Pressemitteilung vom 24. April 2019; rkr.

Keywords

Auflösungsbetrag, Einkommensteuerrecht, Immobilienbesteuerung, Vermietung und Verpachtung, Zinsswap