Downloaded from Blogs on 03.11.2026 04:50

By PwC Deutschland | 08 March 2022

Update: Einnahmen und Ausgaben aus Zins- und Währungsswaps bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

Das Finanzgericht Köln hat die laufenden Einnahmen und Ausgaben aus einem Zins- und Währungsswap den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zugeordnet.

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 04:50

Entscheidend hat das Gericht darauf abgestellt, dass das Geschäft bezüglich des Zins- und Währungsswaps objektiv geeignet und subjektiv dazu bestimmt war, die Währungsrisiken aus einem Darlehensvertrag abzusichern, dessen Valuta zu 95% dazu verwendet wurde, den Umbau eines Gebäudes zu finanzieren, das anschließend vermietet werden sollte und auch tatsächlich vermietet wurde.

Die Klägerin hatte den Erwerb eines Erbbaurechts für ein Grundstück „D-Straße…“ sowie den Umbau des aufstehenden Hauses in behindertengerechte Wohnungen und zum anderen die Bebauung des ererbten Grundstücks „K-Straße“ mit einem Mehrfamilienhaus durch Bankdarlehen finanziert und durch entsprechenden Zinsswap abgesichert.

Hinsichtlich des streitigen Zins- und Währungsswaps führte das Finanzamt in seiner Einspruchsentscheidung aus, der Zins- und Währungsswap sei als Termingeschäft im Sinne des § 15 Abs. 4 Satz 3 Einkommensteuergesetz (EStG) einzuordnen und nicht den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, da kein unmittelbarer wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen Zins- und Währungsswap und Darlehnsvertrag vorliege. Der Darlehnsvertrag sei erst sieben Monate nach dem Swap-Geschäft abgeschlossen worden und weder die Beträge noch die Personen stimmten überein. Der Verlust aus dem Swap-Vertrag unterliege daher der Verlustausgleichsbeschränkung des § 15 Abs. 4 Satz 3 EStG.

Das Finanzgericht gab der Klage statt und stellte zunächst fest, dass die aus dem betreffenden Grundstücksobjekt „K-Straße…“ erzielten Einkünfte solche aus Vermietung und Verpachtung sind. Auch wenn die Klägerin mit der Vermietung eines anderen Grundstücks aus einer Betriebsaufspaltung bzw. Betriebsverpachtung gewerbliche Einkünfte erzielt hat, habe das keine Auswirkung auf die Zuordnung der aus dem Mehrfamilienhaus K-Straße ... erzielten Einkünfte.

Die Gesellschafter der Klägerin hatten das Grundstück im Jahr 2005 jeweils zu 1/3 geerbt. Das Grundstück K-Straße ... war nicht Bestandteil des zum Nachlass gehörenden Betriebs der Betriebsaufspaltung. Dass sich die Gesellschafter der Klägerin nach dem Erbanfall und vor den Streitjahren dazu entschlossen haben, das Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauen und damit Einkünfte zu erzielen, ist unschädlich. Auch in einem früher vom BFH entschiedenen Fall handelte es sich um ein „mitererbtes und inzwischen bebautes Grundstück“. Trotzdem habe der BFH in einem solchen Fall die Abfärbetheorie für nicht anwendbar erklärt.

Swap nur zur Finanzierung der Bauvorhaben eingegangen

Nach Meinung der Finanzrichter besteht ein Zusammenhang des Swaps mit den Einkünften aus der Vermietung des Objekts K-Straße .... Eine Abzugsbeschränkung besteht insoweit nicht. Aufgrund der zeitlichen Abläufe war der Swap sowohl subjektiv dazu bestimmt als auch objektiv dazu geeignet, das zum damaligen Zeitpunkt bereits geplante und später aufgenommene Bankdarlehen abzusichern. Dass der Abschluss des Darlehensvertrages fast ein Jahr auf sich warten ließ, war durch die Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung für das Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück K-Straße ... bedingt und für den Zusammenhang zu dem Objekt unschädlich. Das bei der Bank aufgenommene Darlehen habe die

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 04:50

Klägerin auch zu 95 % für die Finanzierung des Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück K-Straße ... genutzt. Die vom Finanzamt mit fünf Prozent berechnete Mitfinanzierung des Objekts D-Straße ... sei insoweit zu vernachlässigen.

Die Revision wurde zugelassen. Nach Ansicht des Finanzgerichts hat der BFH über die Frage, ob laufende Zahlungen aufgrund eines mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung in Zusammenhang stehenden Swaps bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung als Einnahmen bzw. Werbungkosten zu berücksichtigen sind, bislang noch nicht entschieden (richterlicher Hinweis auf das BFH-Urteil vom 13.1.2015, IX R 13/14 zur Frage der Abgrenzung zu den privaten Veräußerungsgeschäften).

Update (08. März 2022)

Beim BFH ist unter dem Az. VIII R 26/21 ein Verfahren zu der Frage anhängig, ob Ausgleichszahlungen aus der Auflösung einer Zinsswap-Vereinbarung als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) abzugsfähig sind, wenn diese im Zusammenhang mit der Finanzierung der Anschaffungskosten für eine vermietete Immobilie abgeschlossen wurde, jedoch ohne gleichzeitige Beendigung des zugrunde liegenden Immobiliendarlehens, gekündigt worden ist.

Das Finanzgericht Düsseldorf hatte diese Frage mit Urteil vom 08. September 2021 (**5 K 881/20 F**) im Kern bejaht und die anderslautende Auffassung der Finanzverwaltung (keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung; vgl. BMF vom 18. Januar 2016, BStBl 2016 I S. 85, Rz. 176) verworfen.

In seiner Urteilsbegründung führte das Finanzgericht aus, dass es für eine nach § 20 Abs. 8 EStG vorrangige Berücksichtigung der Gewinne oder Verluste aus einem Swap-Geschäft bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung auf das Bestehen eines Veranlassungszusammenhangs zwischen Immobilienanschaffung und Darlehensaufnahme sowie Darlehensaufnahme und Swap-Geschäft ankomme. Eine Unterscheidung zwischen laufenden und einmaligen Zahlungen sei dabei nicht sachgerecht. Die Kündigung eines Zinsswap-Vertrags vermag nach Ansicht des Finanzgerichts einen einmal bestehenden Veranlassungszusammenhang mit der Darlehensaufnahme nicht ohne Weiteres zu durchbrechen (insoweit Bestätigung des Urteils des Hessischen Finanzgerichts vom 26. Oktober 2020, **6 K 271/18**) (Rn. 35).

Der vom BFH in seinem Urteil vom 13. Januar 2015 (IX R 13/14) vertretenen Auffassung, wonach der erforderliche wirtschaftliche Zusammenhang (der dort streitgegenständlichen Erträge aus einem Zins-Swap) mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nicht (mehr) gegeben sei, soweit ein Geldzufluss allein oder ganz überwiegend durch die (zum Streitzeitpunkt nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 EStG a.F. nicht mehr steuerbare) Veräußerung eines zum Privatvermögen gehörenden Wirtschaftsguts veranlasst ist (vgl. Rz. 19 des betroffenen Urteils), vermochte sich das Finanzgericht Düsseldorf nicht anzuschließen (Rn. 37).

Bereits zuvor hatten das Finanzgericht Rheinland-Pfalz (Urteil vom 09. April 2019, **4 K 1734/17**) sowie das Hessische Finanzgericht (Urteil vom 26. Oktober 2020, 6 K 271/18) entschieden, dass Ausgleichszahlungen als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abzugsfähig sein können, wenn der vorzeitigen Beendigung der Zinsswapvereinbarung eine Umschuldung zugrunde liegt. In Abgrenzung hierzu war nach Auffassung des Finanzgericht Düsseldorf eine Berücksichtigung bei den Einkünften aus

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 04:50

Vermietung und Verpachtung auch dann möglich, wenn es zum Zeitpunkt der Kündigung des Zinsswaps zwar nicht zu einer Umschuldung in Gestalt des Abschlusses eines neuen Darlehensvertrags kommt, aber eine Ähnlichkeit zwischen der Zahlung des Ablösebetrags und einer Vorfälligkeitsentschädigung besteht, weil es durch die Kündigung des Zinsswaps zu einer faktischen Umschuldung gekommen ist (Rn. 36).

Update (22. Oktober 2019)

Die Revision wurde eingelegt und ist beim BFH unter dem Az. IV R 5/19 anhängig.

Fundstelle

Finanzgericht Köln, Urteil vom 18. Dezember 2018 (**8 K 3086/16**); die Revision ist beim BFH unter dem Az. IV R 5/19 anhängig.

Keywords

Einkommensteuerrecht, Immobilienbesteuerung, Zins-und Währungsswap