ZfIR 2015, A 6

BFH: Zinsswap-Geschäfte keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Mit dem nun veröffentlichten Urteil entschied der BFH, dass Ausgleichszahlungen aus der Auflösung von Zinsswap-Geschäften nicht zu Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung führen, obwohl die Zinsswaps ursprünglich zur Begrenzung des Risikos in die Finanzierung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten der vermieteten Immobilie durch variable Darlehen einbezogen waren (**BFH, Urt. v. 13.1.2015 – IX R 13/14**.

Die Klägerin, eine vermögensverwaltende Gesellschaft bürgerlichen Rechts, erzielte u. a. Einkünfte aus der Vermietung von Immobilien. Die Anschaffungskosten der vermieteten Objekte wurden zum Teil über Darlehen mit variablem Zinssatz finanziert. Zur Absicherung des Risikos steigender Zinsen schloss die Klägerin mit den darlehensgewährenden Banken sog. Zinsswaps ab. Zinsswaps sind Finanztermingeschäfte, bei denen zwei Parteien Vereinbarungen über den regelmäßigen Austausch variabler und fixer Zinszahlungen über einen vereinbarten Nominalbetrag für eine bestimmte Laufzeit treffen.

Die den Zinsswaps zu Grunde liegenden Verträge waren auf die Finanzierung der jeweiligen Immobilie abgestimmt. Im Jahr 2007 (Streitjahr) und damit außerhalb der gesetzlichen Veräußerungsfrist von einem Jahr löste die Klägerin die zu diesem Zeitpunkt bestehenden Zinsswaps durch einseitige Kündigungserklärung gegenüber der jeweils anderen Vertragspartei auf; durch die Beendigung der Finanztermingeschäfte flossen der Klägerin Ausgleichszahlungen in Höhe von 2 306 000 € zu. Die zur Finanzierung der Anschaffungskosten der vermieteten Objekte aufgenommenen Darlehen blieben unverändert bestehen; sie wurden insbesondere auch nicht durch die Ausgleichszahlungen ganz oder teilweise getilgt.

Die Klägerin war der Auffassung, dass die Ausgleichszahlungen, die sie aus den verschiedenen Zinsswap-Geschäften erzielt hatte, als außerhalb der Veräußerungsfrist getätigte (und daher nicht steuerbare) sog. „private Veräußerungsgeschäfte“ i. S. des § 23 Abs. 1 Satz 1 № 4 des Einkommensteuergesetzes in der für das Streitjahr geltenden Fassung (EStG a. F.) einkommensteuerlich nicht zu erfassen seien. Das Finanzamt vertrat demgegenüber die Meinung, dass die Zahlungen den Einkünften der Klägerin aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des EStG) zuzurechnen seien, weil die den Einnahmen zu Grunde liegenden Sicherungsgeschäfte im Zusammenhang mit der Finanzierung von Anschaffungskosten fremdvermieteter Immobilienobjekte gestanden hätten.

Der BFH gab der Klägerin recht. Der in § 21 EStG geregelte Steuertatbestand der „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung" erfasse nur das zeitlich begrenzte Überlassen einer Immobilie zur Nutzung; hierzu im Gegensatz stehe der in § 23 EStG als ,,private Veräußerungsgeschäfte“ geregelte Veräußerungsvorgang, der als Verfügung auf den Bestand eines Rechts unmittelbar einwirke. Beide Regelungen schlössen sich gegenseitig aus. Nach geänderter Rechtslage sind Einnahmen aus Zinsswaps ab 1. Januar 2009 ohne Berücksichtigung von Veräußerungsfristen als Einkünfte aus Kapitalvermögen steuerpflichtig.

(Quelle: Pressemitteilung des BFH Nr. 29 vom 29.4.2015)

Anm. d. Redaktion: Lesen Sie hierzu den Leitsatz auf S.397 – in diesem Heft.

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG