

► Vermietung und Verpachtung

Verluste aus Zins-Swap-Geschäften bei Finanzierung eines Mietobjekts in einer Fremdwährung

| Finanziert ein Steuerpflichtiger den Kauf einer vermieteten Immobilie in Fremdwährung, ist fraglich, ob ein bei Auslaufen eines Zins-Swaps aufgrund von Währungsschwankungen zu entrichtender Mehrbetrag als Werbungskosten abziehbar ist. Das FG Köln hat sich aktuell dagegen ausgesprochen. Auch wenn ein Zins-Währungs-Swap mit Einkünften aus V+V in engem wirtschaftlichem Zusammenhang stehe, sei ein solcher Mehrbetrag nicht als Werbungskosten abziehbar (FG Köln 22.4.21, 6 K 3247/17; Rev. BFH: IX R 15/21). |

Der Mehrbetrag stehe nicht mit der Nutzungsüberlassung der Immobilie in Zusammenhang, sondern soll der privaten, nicht steuerbaren Vermögenssphäre der Steuerpflichtigen zuzurechnen sein (ähnlich BFH 12.3.19, IX R 36/17, BStBl II 19, 606 zu Kursverlusten bei Fremdwährungsdarlehen).

PRAXISTIPP | Nach Auffassung des FG Köln (18.12.18, 8 K 3086/16, EFG 19, 602; Rev. BFH: IV R 5/19) besteht dagegen ein Veranlassungszusammenhang mit (künftigen) steuerpflichtigen Vermietungseinnahmen, wenn ein (Zins- und Währungs-)Swap sowohl subjektiv dazu bestimmt als auch objektiv dazu geeignet ist, ein Darlehen zur Bebauung des Grundstücks mit einem zu vermietenden Mehrfamilienhaus abzusichern. Ein dem (Zins- und Währungs-)Swap zusätzlich inwohnendes Währungsrisiko ist danach unschädlich. Im Hinblick auf die angeführten anhängigen Verfahren ist in Konfliktfällen weiterhin Einspruch geboten.

► Umsatzsteuer

Besteuerung nach vereinnahmten Entgelten: Widerruf der Genehmigung ausnahmsweise möglich

| Auf Antrag kann das FA ausnahmsweise gestatten, dass die Umsatzsteuer nach vereinnahmten Entgelten erfolgt. Diese Regelung soll u. a. vermeiden, dass Unternehmer bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 20 UStG mit der Vorfinanzierung der Umsatzsteuer belastet sind. Bei Missbrauchsfällen ist das Finanzamt jedoch befugt, eine unter Widerrufsvorbehalt erteilte Zustimmung zu widerrufen (FG Rheinland-Pfalz 24.11.20, 3 K 1192/18, Rev. BFH: XI R 5/21). |

Im Streitfall hatte der Kläger die Gestattung wohl missbräuchlich in Anspruch genommen, um sich nicht gerechtfertigte Liquiditätsvorteile zu verschaffen. Laut Gericht erstreckt sich die Überprüfung gemäß § 131 Abs. 2 Nr. 1 AO, ob ein solcher Widerruf auszusprechen ist, auch darauf, ob der Steuerpflichtige vereinnahmte Entgelte auch vollständig erklärt hat. Eine Gefährdung des Steueranspruchs rechtfertigt somit den Widerruf der Gestattung.

PRAXISTIPP | Zu Streitfällen, bei denen auch ein Missbrauch der Ist-Besteuerung angesprochen ist, liegen bisher nur wenige Gerichtsentscheidungen vor (FG Berlin 2.3.99, 7254/96; FG Niedersachsen 21.2.08, 16 K 385/06, FG München 24.3.93, 3 K 4102/91). Man darf gespannt sein, wie sich der BFH nun positionieren wird.



IHR PLUS IM NETZ
Link zur Rechtsquelle
im Online-Archiv

Zuordnung der
Kosten zur privaten
Vermögenssphäre

Im Zweifel weiter
Einspruch einlegen

Erlaubnis der
Abweichung vom
Regelfall der
Soll-Besteuerung ...

... kann bei drohen-
dem Missbrauch
widerrufen werden