

immo *aktuell*

Immobilien – Steuern – Recht

Karin Fuhrmann | Johann Höllwerth | Sabine Kanduth-Kristen | Simone Maier-Hülle
Alexandra Patloch-Kofler | Florian Petrikovics | Katharina Pinter | Markus Reithofer
Bernhard Woschnagg | Christian Zenz

Mietvertragsklauseln

Teilanwendungsbereich gemäß § 1 Abs 4 MRG
Wertsicherung und Betriebskostenüberwälzung

Der aktuelle Fall

Änderungen des Investitionsfreibetrags ab November 2025

Liebhabelei

Neuerungen in den Liebhabereirichtlinien 2025

Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen

Minderheitenschutz bei Erhaltungsmaßnahmen nach dem WEG
Wie klimafit sind MRG und WEG?

Liegenschaftseigentum

Außerbücherlicher und nicht verbücherteter Erwerb

Praxisinformationen

Blick in die Immobilienbranche
Rechtsprechung von OGH und VwGH samt Anmerkungen

Rechtsprechung Steuerrecht

Sabine Kanduth-Kristen / Andreas Kampitsch

§§ 27, 28, 31 EStG

immo aktuell 2025/33

Fremdwährungskursverluste aus „Tilgungsmehrbeträgen“ sind keine Werbungskosten bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

VwGH 2. 7. 2025, Ro 2024/13/0016

Kursverluste, die im Zusammenhang mit einem Fremdwährungskredit anfallen, der für die Anschaffung einer – der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienenden – Liegenschaft aufgenommen wurde, [stehen] – anders als Schuldzinsen für Fremdkapital – nicht in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang mit diesen Einkünften.

Sachverhalt: Der Revisionswerber hatte im Jahr 1998 für die Generalsanierung und Ausbau eines in dessen Privatvermögen befindlichen Gebäudes ein Darlehen in Schweizer Franken aufgenommen, wobei vereinbart wurde, dass der Darlehensnehmer für jegliche Kursdifferenzen und alle Umrechnungs- und Konvertierungskosten aufkommen müsse. Nach der tilgungsfreien Zeit (die bis inklusive 2010 andauerte) vereinbarte der Revisionswerber mit der Bank, nach Leistung einer Abschlagszahlung den Kredit mittels vierteljährlicher Raten zu bedienen. In den Jahren 2011 und 2012 stiegen die Tilgungsraten (umgerechnet in Euro) aufgrund von Währungsschwankungen des Schweizer Franken (im Vergleich zum ursprünglichen Euro-Betrag) um ca 15.000 € (2011) bzw 6.000 € (2012). Der Revisionswerber beantragte den Abzug dieser Tilgungsmehrbeträge als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (welche er offenkundig aus dem ausgebauten Gebäude erzielte). Die Finanzverwaltung wie auch das BFG ließen den Abzug als Werbungskosten nicht zu; seitens des BFG wurde allerdings die ordentliche Revision an den VwGH zugelassen. Gegen das abweisende Erkenntnis des BFG wandte sich der Revisionswerber zuerst mittels Erkenntnisbeschwerde (E 3538/2023) an den VfGH, deren Behandlung dieser mittels Beschlusses vom 27. 2. 2024 ablehnte. In der Folge stellte der Revisionswerber den Antrag auf Abtretung der Beschwerde an den VwGH. Dieser wies die Revision mangels einer Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung zurück.

Rechtliche Beurteilung: [...] Im Erkenntnis vom 18. 12. 2017, Ro 2016/15/0026, das zum Gegenstand hatte, ob „negative Wirtschaftsgüter“ wie Verbindlichkeiten in den Anwendungsbeereich des § 27 Abs 3 EStG fallen, hat der VwGH ausgesprochen, dass trotz des ursächlichen Zusammenhangs zwischen Forderung und Verbindlichkeit sich diese beiden Wirtschaftsgüter insbesondere in Hinblick auf die Besteuerung der aus ihnen erwachsenen – vom Schuldner zu zahlenden und vom Gläubiger zu empfangenden – Zinsen voneinander unterscheiden. Die vom Schuldner zu zahlenden Zinsen stellen aus Sicht des Gläubigers Erträge seiner Kapitalforderung dar, die als Einkünfte aus der Überlas-

sung von Kapitalvermögen zu erfassen sind. Hingegen fallen die Zinsen beim Schuldner nicht als (negative) Erträge aus seiner Verbindlichkeit unter die Einkünfte aus Kapitalvermögen. Vielmehr stellen Schuldzinsen je nach Lage des Falles entweder Betriebsausgaben, Werbungskosten oder Aufwendungen der privaten Lebensführung dar.

Dass der VwGH in dem genannten Erkenntnis mit den zitierten Ausführungen – wie der Revisionswerber vermeint – eine „*erstmalige Gleichsetzung der Kursverluste mit den für dasselbe Schuldverhältnis zu bezahlenden Zinsen als Betriebsausgabe oder als Werbungskosten*“ vorgenommen habe, trifft jedoch nicht zu. Jenes Erkenntnis hatte keinen zur Finanzierung eines Vermietungsobjekts aufgenommenen Fremdwährungskredit zum Gegenstand. Der VwGH hat in der vom Revisionswerber angesprochenen Aussage allfällige Kursverluste auch nicht angesprochen.

Zudem ergibt sich aus dem später ergangenen Erkenntnis vom 24. 10. 2019, Ra 2018/15/0114, wonach bei aus außerbetrieblichen Gründen aufgenommenen Fremdwährungsdarlehen – etwa im Zusammenhang mit der Finanzierung von Gebäuden, die sodann der Vermietung dienen –, die aus einer Konvertierung der Verbindlichkeit resultierenden Einkünfte als Spekulationseinkünfte zu behandeln sind. Die Konvertierung in die Heimatwährung ist als Veräußerung des mit der vorangegangenen Konvertierung in Fremdwährung erworbenen Wirtschaftsgutes „*Fremdwährungskredit*“ zu beurteilen. Es handelt sich hierbei um außerhalb der Spekulationsfrist für die Einkommensteuer unbeachtliche Veränderungen des Wertes des Privatvermögens.

Entgegen dem Revisionsvorbringen entspricht es der Rechtsprechung des VwGH, dass Kursverluste, die im Zusammenhang mit einem Fremdwährungskredit anfallen, der für die Anschaffung einer – der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienenden – Liegenschaft aufgenommen wurde, – anders als Schuldzinsen für Fremdkapital – nicht in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang mit diesen Einkünften stehen. Kursverluste wie auch Kursgewinne sind Ergebnis einer Marktentwicklung, die keinen unmittelbaren Bezug zu den Einkünften aus dem fremdfinanzierten Wirtschaftsgut aufweisen. Kursverluste stellen kein Entgelt für die Nutzung oder Beschaffung des Fremdkapitals dar. Kursverluste anlässlich der Tilgung eines Fremdwährungskredites, die aus der marktbedingten Kursentwicklung der Währung im Zeitraum zwischen Aufnahme und Tilgung des Kredites resultieren, sind daher nicht als Werbungskosten bei Ermittlung der Einkünfte aus dem fremdfinanzierten Wirtschaftsgut abzugsfähig (vgl VwGH 26. 1. 2017,

Ro 2015/15/0011, mVa VfGH vom 29. 11. 2014, G 137/2014, G 138/2014; vgl auch allgemein zur Anschaffung von Wirtschaftsgütern VwGH 22. 6. 2022, Ra 2021/13/0149). Dies gilt auch dann, wenn – wie im Revisionsfall – diese Kursverluste aufgrund von Währungsschwankungen bei der laufenden Kreditrückzahlung anfallen, weil auch in diesem Fall der Mehr- oder Minderbetrag aus der marktbedingten Kursentwicklung der Währung im Zeitraum zwischen Aufnahme und (Teil)tilgung des Kredites resultiert.

Der Revisionswerber zitiert zur Zulässigkeit der Revision zudem aus dem Erkenntnis des VwGH vom 24. 2. 2004, 99/14/0250. Dort wurde ausgesprochen, dass, wenn ein fremdfinanziertes Gebäude durch Entnahme oder im Zuge der Betriebsaufgabe aus dem Betriebsvermögen ausscheidet, die Finanzierungsverbindlichkeit sein Schicksal teilt. Vermietet der Steuerpflichtige dieses aus dem Betriebsvermögen ausgeschiedene Gebäude im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, so sind die auf die Finanzierungsverbindlichkeit entfallenden Zinsen Werbungskosten.

Die Abziehbarkeit von Kursverlusten aus Fremdwährungskrediten als Werbungskosten hat dieses Erkenntnis nicht zum Gegenstand. Allgemein hat der VwGH im Erkenntnis vom 24. 2. 2004, 99/14/0250, ausgeführt, dass, wenn ein Steuerpflichtiger im Zuge der Betriebsaufgabe Wirtschaftsgüter in das Privatvermögen übernimmt, auch die Verbindlichkeiten, die der Finanzierung dieses Vermögensgegenstandes gedient haben, in das Privatvermögen gelangen. Gleiches gilt hinsichtlich der vom Steuerpflichtigen im Zuge einer Betriebsveräußerung zurückbehaltenen Wirtschaftsgüter. Darüber hinaus ist mit Beendigung des Betriebes der Veranlassungszusammenhang mit dem seinerzeitigen Betrieb hinsichtlich jenes Teiles der Schulden als unterbrochen anzusehen, der durch den Veräußerungserlös oder durch die Verwertung von zurückbehaltenem Aktivvermögen beglichen werden könnte.

Vor diesem Hintergrund kann es auch dahingestellt bleiben, ob – wie das BFG annimmt – der revisionsgegenständliche Fremdwährungskredit von Beginn an ausschließlich der Finanzierung eines im Privatvermögen des Revisionswerbers befindlichen Liegenschaftsteils gedient hat, oder ob dieser teilweise auch einen dem Betriebsvermögen zuzurechnenden Grundstücksteil betroffen habe, zumal dieser unstrittig bereits vor dem Revisionszeitraum in das Privatvermögen des Revisionswerbers entnommen wurde. Dass in den gegenständlichen Streitjahren noch ein (anteiliger) Zusammenhang mit betrieblichen Einkünften bestanden habe, hat weder das BFG festgestellt noch der Revisionswerber behauptet. [...]

In der Revision wird sohin keine Rechtsfrage aufgeworfen, der im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Revision war daher gemäß § 34 Abs 1 und 3 VwGG zurückzuweisen. [...]

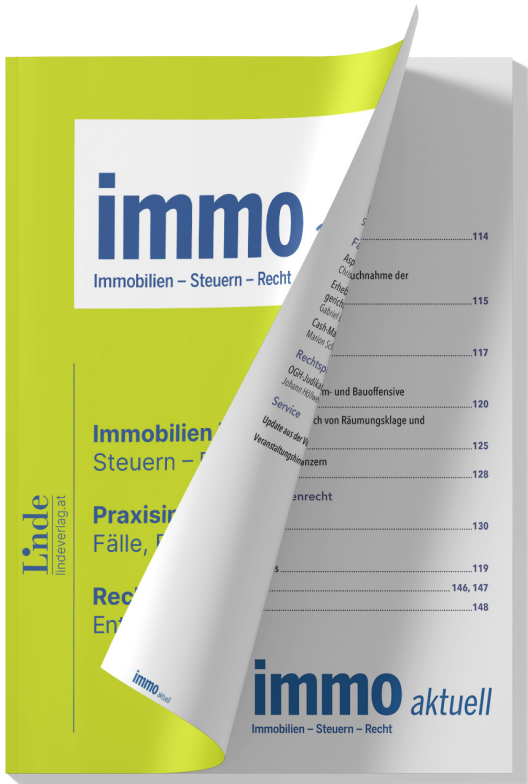
Anmerkung

Die wirtschaftliche Bedeutung von sogenannten „Fremdwährungskrediten“ in der jüngeren Vergangenheit zeigt sich an einer Folge von Entscheidungen, in welche sich der vorliegende Beschluss einreihet. Nachdem der VwGH bereits erkannt hat, dass Fremdwährungskursverluste im Betriebsvermögen keine nach § 6 Z 2 lit c EStG auf 55 % zu kürzenden Substanzverluste darstellen, sondern zu 100 % Betriebsausgaben darstellen (VwGH 18. 12. 2017, Ro 2016/15/0026, siehe dazu zB *Marschner*, VwGH zum Verlust aus betrieblichen Fremdwährungskrediten, SWK 6/2018, 299), hat er mit Erkenntnis vom 24. 10. 2019, Ra 2018/15/0114 (immo aktuell 2019, 267 [*Kanduth-Kristen*]; dazu kritisch *Beiser*, VwGH: Vermieter mit Fremdwährungskrediten vermieten und spekulieren, SWK 34/2019, 1487), entschieden, dass derartige Kursverluste im Privatvermögen keine Werbungskosten bei Einkünften aus privaten Grundstücksveräußerungen darstellen (wenn zB die Anschaffung des veräußerten Grundstücks mit einem Fremdwährungskredit finanziert wurde) und diese Kursverluste daher bei diesen Einkünften auch dann nicht abzugsfähig sind, wenn zur Regelbesteuerung optiert wird. Dies hatte der VfGH (29. 11. 2014, G 137/2014) im Zusammenhang mit einem Normenprüfungsantrag des BFG bereits zuvor ausgesprochen.

Dass Konvertierungsverluste aus Fremdwährungsdarlehen bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ebenfalls nicht als Werbungskosten in Abzug gebracht werden können, hat der VwGH bereits entschieden (VwGH 26. 1. 2017, Ro 2015/15/0011, *Knechtl*, BFGjournal 2017, 133; kritisch *Beiser*, Sind Vermieter mit Fremdwährungskrediten Spekulanten? SWK 32/2019, 1393). Die gegenständliche Revision ist nur vor dem Hintergrund erklärbar, dass der Fremdwährungskredit im gegenständlichen Fall nicht in Euro konvertiert, sondern vielmehr weiterhin in Schweizer Franken getilgt wurde, jedoch deutlich mehr Euro aufgewendet werden mussten, um die entsprechenden Franken-Raten zu bedienen. Freilich stellt dies in wirtschaftlicher Betrachtungsweise einen vergleichbaren Vorgang dar, weil der Steuerpflichtige sowohl eine in Euro konvertierte Verbindlichkeit als auch eine weiterhin in Franken bestehende Verbindlichkeit „mit Euros“ tilgt, sei es auch, weil er zuvor die Franken durch Umwechslung erwerben muss.

Für außerbetriebliche Fremdwährungsverbindlichkeiten gilt nach der Rechtsprechung des VwGH, dass diese (negative) Wirtschaftsgüter bilden, welche gerade nicht unter § 27 EStG fallen, sondern deren Tilgung eine unter § 31 EStG (Spekulationsgeschäft) zu subsumierende Veräußerung darstellt, welche nach Ablauf eines Jahres nicht mehr steuerbar ist. Damit ist in den allermeisten Fällen eine steuerliche Geltendmachung derartiger Verluste nicht möglich. Dies bedeutet einen eklatanten Unterschied zu betrieblichen Fremdwährungskrediten; hier sind Fremdwährungskursverluste in voller Höhe (und ohne Kürzung) als Betriebsausgaben abzugsfähig.

Andreas Kampitsch



Jetzt gratis bis Jahresende 2025!

Immobilien | Steuern | Recht

Immobilien im Fokus

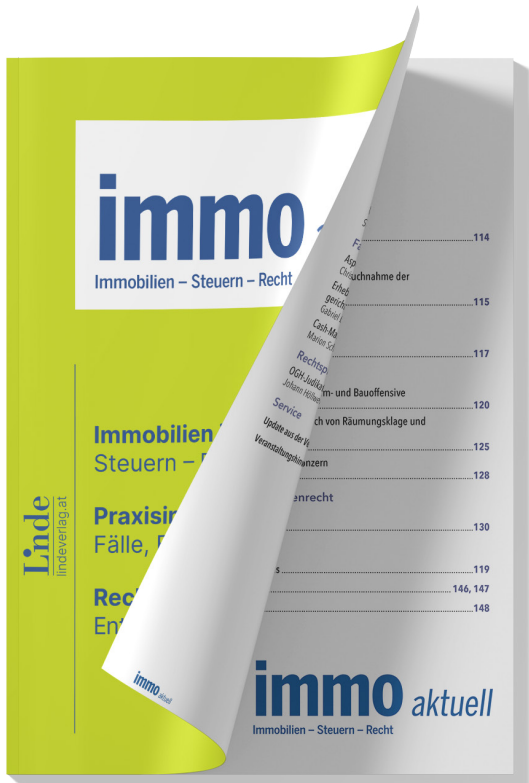
Steuern – Recht – Wirtschaft

Praxisinformationen

Fälle, Branchennews, Updates

Rechtsprechung & Anmerkungen

Entscheidungen des OGH, VwGH, BFG



immo aktuell – Gratis bis Ende 2025

Bestellen unter:

- fachzeitschriften@lindeverlag.at



Bitte geben Sie bei Ihrer Bestellung
den Aktionscode V-24 an.

Jahresabo 2025 Print & Digital: € 387,20

Preisänderung und Irrtum vorbehalten.
(Preis inkl. MwSt., zzgl. Versandkosten)

Das Gratis-Abonnement endet automatisch.

Weitere Informationen zur Zeitschrift
und alle Abo-Varianten finden Sie unter
shop.lindeverlag.at/immo-aktuell