

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R in der Beschwerdesache B-KG, Adr., Adr.xe, vertreten durch WTHKanzlei, Adresse1 , gegen den Bescheid des Finanzamtes C vom 11.Juni 2013 betreffend einheitlicher u. gesonderter Feststellung v. Einkünften für das **Jahr 2011** zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird Folge gegeben.

Die gemäß § 188 Abs. 1 BAO erzielten **Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung** werden **für das Kalenderjahr**

2011	€ 8.731,76
------	------------

einheitlich und gesondert festgestellt.

Vom Gesamtbetrag der festgestellten Einkünfte entfällt **im Jahre 2011** auf:

Name	Betrag in EUR
Dr. B , Adr. ,Finanzamt C St.Nr. 0-0-0	€ 2.179,84
Dr. W , Adr.2, Finanzamt C ,St.Nr. xxx	€ 2.161,57
P,Adr.3,Finanzamt C ,St.Nr. 2-2-2	€ 2.169,43
P,Adr.3, Finanzamt C,St.Nr. 2-2-2	€ 2.220,92

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) zulässig.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE

Strittige Rechtsfrage ist, ob die von der beschwerdeführenden Gesellschaft, einer Immobiliengesellschaft (im folgenden mit Bfin. abgekürzt), im Jahre 2011 bezahlten

Optionsprämien (Finanzierungskosten im weiteren Sinne) im Zusammenhang mit vermieteten Gebäuden als **Werbungskosten ("Einkunftsquellenbezogenheit" bzw. "Veranlassungszusammenhang")** abzugsfähig sind.

Der Sachverhalt (vgl. Ausführungen zu Pkt. II dieses Erkenntnisses) ist unstrittig.

Die **Finanzverwaltung verneint - zusammengefasst aus folgenden Gründen** - die **Werbungskosteneigenschaft gegenständlicher Optionskosten** (vgl. Stellungnahme v. 06.02.2014, Email v. 23.06.2014 ua.): *Es liege ein privater Vermögensverlust vor. Da Kursverluste steuerlich nicht abzugsfähig seien, seien auch die Optionskosten nicht abzugsfähig. Kursverluste - aber eben auch die - die Begrenzung dieser Verluste - absichernde Optionsprämie seien damit der Tilgung des Fremdwährungsdarlehens zuzurechnen und damit auch zum Vermögensstamm zu rechnen. Es lägen keine - auch nicht bei weiter Auslegung – „Schuldzinsen“ iSd § 16 EStG 1988 vor. Der Währungsoptionsvertrag sei erst nachträglich abgeschlossen worden. Dass es beim Abschluss des Währungsoptionsvertrages um die günstigen CHF-Zinsen gegangen sei, sei eine bloße Behauptung. Der Zweck der Prämie liege in der Absicherung des Kurses. Ersparte Zinsaufwendungen seien keine Einnahmen. Die Options-Prämie wurde nicht zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Vermietungseinnahmen geleistet, sondern um steuerlich nicht zu berücksichtigende Kursverluste abzusichern. Auf die weitergehenden Ausführungen der Abgabenbehörde in den Eingaben v. 06.02., 23.06., 14.08., 20.09.2014 wird verwiesen.*

Demgegenüber vertritt die **Bfin.** folgende Sichtweise (vgl. Berufung v. 04.07.2013 ,Stellungnahme der steuerlichen Vertretung v. 17.06.2014 sowie ergänzende **Stellungnahme v. 24.11.2014**, die in der Folge in ihrem vollständigen Wortlaut wiedergegeben wird): Diese lautete wie folgt:

" Im Zuge der umfangreichen Immobilieninvestitionen der Bfin. erfolgten wesentliche Finanzierungen der Projekte in Fremdwährungskrediten lautend auf Schweizer Franken. Hier wurde vor allem das günstigere Zinsniveau in der Schweiz genutzt um die Zinsbelastung zu senken und damit die Ertragsfähigkeit der Investitionen zu erhöhen . Nach diversen Studien der Österreichischen Banken konnte so in der Vergangenheit langfristig eine im Durchschnitt um 1,5 - 2 Prozentpunkte günstigere Zinsbelastung erreicht werden. Aufgrund der massiven Kursturbulenzen im Zuge der Finanzkrise 2011 und einem Kursabsturz von CHF/EUR auf 1,03 CHF/EUR drohte seitens der finanzierenden Bank aus diesem Grund jedoch eine Zwangskonvertierung der gesamten Finanzierungen in Euro. Diese Zwangskonvertierung konnte nach umfangreichen Verhandlungen mit der finanzierenden Bank unter anderem durch eine massive Erhöhung der Sicherheiten, eine Teilkonvertierung des Frankenobligos und gleichzeitiger teilweiser Absicherung des verbleibenden Fremdwährungsobligos mittels einer Fremdwährungsoption verhindert werden . Zu diesem Zwecke wurden 25% des Schweizer-Franken-Obligos mittels Option mit einer Laufzeit von sechs Monaten und einem Strike-Kurs von 1,00 abgesichert . Wesentlich ist allerdings in diesem Zusammenhang, dass bei einer Zwangskonvertierung des

Fremdwährungsobligos die zukünftige Zinsbelastung der Finanzierungen massiv angestiegen wäre. So wäre die Zinsbelastung nach Berechnung der Bank über die Laufzeit der betreffenden Kredite um ca. TEUR 396 angestiegen. Durch die Anschaffung der Fremdwährungsoption konnte über die Laufzeit der betreffenden Kreditfinanzierungen eine verteilte Erhöhung der Einkünfte aus Vermietung & Verpachtung in genau dieser Höhe erreicht werden, da die erhöhten Zinsen im Zuge des Werbungskostenabzugs berücksichtigt worden wären. Die Bf. nahm also die Kurssicherungskosten insbesondere deswegen in Kauf, um die niedrigeren Zinsen aus der Fremdwährungsfinanzierung sicherzustellen und damit auch höhere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen . Die Kosten für die Option dienen in wirtschaftlicher Betrachtungsweise damit vielmehr der Erhaltung der zukünftigen Ertragskraft und somit der Erzielung von besteuerungsfähigen Einnahmenüberschüssen als der Kursabsicherung. Wären die höheren Belastungen durch Zinsen bei einer Zwangskonvertierung zweifelsohne im Zuge der Werbungskosten abzugfähig gewesen, so soll der Abzug der Kurssicherungskosten nicht möglich sein, obwohl Letztere höhere besteuerungsfähige Einnahmenüberschüsse bewirken. Abschließend kann daher festgehalten werden, dass in wirtschaftlicher Betrachtungsweise die Kurssicherungskosten im Wesentlichen deswegen in Kauf genommen wurden, um die zukünftige Ertragskraft der Immobilieninvestitionen zu erhalten bzw. zu stärken und damit auch höhere steuerpflichtige Einnahmenüberschüsse zu erzielen. Ein unmittelbarer Zusammenhang aus den Kosten dieser Option und den daraus resultierenden höheren Einkünften, welche selbstverständlich der Finanzverwaltung über Jahre verteilt in Folge höherer Steuerbemessungsgrundlagen zu Gute kommen, ist hier nicht zu verleugnen."

An anderer Stelle wurde von der steuerlichen Vertretung noch weiters ausgeführt:

"Im weiteren gelte festzuhalten, dass bei Versagung der Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für eine Option zur Vermeidung höherer Zinsbelastungen, welche in unmittelbarem Zusammenhang mit den Einkünften stehen, ein Verstoß gegen die in den Einkommensteuerrichtlinie Rz 1421 postulierte Finanzierungsfreiheit darstellt." Überdies werde in der Literatur (vgl. Mühlehner in SWK 25/2011, S.695) diese Auffassung vertreten (siehe auch Vorlageantrag v. 25.09.2013).

Auf die Eingaben der steuerlichen Vertretung v.14.01.,17.06.,11.08.,19.09.2014 wird ebenfalls verwiesen.

I. Verfahrensgang

1. In der am **29. März 2013** bei der **zuständigen Abgabenbehörde** eingereichten **Steuerklärung 2011(Umsatzsteuer u. E6)** sowie **Überschussrechnung 2011** (AS10/2011) wurden unter dem Pkt. 2 lit c **Zinsen u. Spesen** (**Geldverkehrsspesen/Optionsprämie**) für das Gebäude Objekt A ,ein Betrag v. € 16.421,29 sowie für das Gebäude Ra (Geldverkehrsspesen/**Optionsprämie**) ein Betrag v. € 14.073,56 als Werbungskosten beantragt. In diesem Betrag waren auch andere Geldverkehrsspesen enthalten, die reinen Optionsprämien betrugen

unstrittig - wie das spätere Vorhalteverfahren zeigte - insgesamt € 28.050 (vgl. auch Berufungsvorentscheidung v. 26.08.2014). Für beide Gebäude wurden positive Einkünfte (Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten) aus Vermietung u. Verpachtung erzielt. Daneben wurde von der Bfin. ein weiteres Gebäude , H , vermietet (Überschussrechnung v. 01.06.2011 bis 31.12.2011-dafür wurde keine Optionsprämie beantragt).

2. Das Finanzamt hat im **Feststellungsbescheid 2011 v. 11.Juni 2013 für das Jahr 2011** diese Optionsprämien **nicht als Werbungskosten** anerkannt. Die Einkünfte aus Vermietung u. Verpachtung wurden mit € 39.226,61 festgestellt.

3. Gegen diesen Bescheid betreffend einheitlicher u. gesonderter Feststellung v. Einkünften für das Jahr 2011 v. 11.Juni 2013 erhob der Bf. mit Schreiben vom 04.Juli 2013 **Berufung** und brachte Folgendes vor:

*" Wir beantragen die Berücksichtigung von im Zuge der Veranlagung 2011 gekürzten Finanzierungskosten wie folgt: Vermietung A- € 16.421,29, Vermietung Ra- € 14.073,56. Wir begründen unser Begehrn wie folgt: Im Zuge eines „Ersuchen um Ergänzung“ des Finanzamtes wurde um Vorlage von Unterlagen betreffend einer im Rahmen der Überschussermittlung geltend gemachten Optionsprämie ersucht. Diesem Ersuchen wurde nachgekommen und es sei aus diesen Unterlagen ersichtlich, dass die nach Ansicht der Finanz zu kürzende Optionsprämie € 28.050,00 betrage. Die Geldbeschaffungskosten beider Vermietungseinheiten würden , wie aus den Überschussrechnungen ersichtlich sei, jedoch insgesamt € 30.494,85 betragen, dieser Betrag wurde vom Finanzamt **zur Gänze** nicht als Werbungskosten anerkannt.Aus unserer Sicht sei die Streichung dieser Werbungskosten nicht gerechtfertigt, da die entrichtete Optionsprämie iZm der Finanzierung (Anschaffungskredit) von gegenständlichen Vermietungsobjekten (Herzog-Odilo-Straße, Ra-) und daher auch iZm der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stehe. Demzufolge sei diese Optionsprämie, welche zur Absicherung eines Währungsrisikos gedient habe, in **wirtschaftlicher Betrachtungsweise** als Bestandteil des Kredites zu sehen. Aus diesem Grund sei das Entgelt für ein Sicherungsgeschäft der abzugsfähigen Einkunftsquellenfinanzierung zuzuordnen (vergl. EStRL2000, RZ4038b). Die Laufzeit des Absicherungsgeschäftes endete mit 13.02.2012, eine Verteilung der Werbungskosten über mehrere Zeiträume sei daher gem. § 19 Abs. 3 EStG nicht vorzunehmen."*

4. Mit **Berufungsvorentscheidung v. 26.August 2013** wurde der Feststellungsbescheid v. 11.Juni 2013 abgeändert und die Einkünfte aus Vermietung u. Verpachtung neu mit € 36.781,76 festgestellt.

"Die von Ihnen geltend gemachten Aufwendungen für die Optionsprämien stellen laut der hieramts aufliegenden Unterlagen, bei den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung keine Werbungskosten dar. Erst wenn das Rechtsgeschäft aus der Währungsoption schlagend wird, könnten diese Aufwendungen im Zusammenhang mit etwaigen

Spekulationseinkünften als Betriebsausgaben abgezogen werden. Ihre Erklärung war dahingehend zu berichtigen."

5. Nach von der Abgabenbehörde gewährter Fristverlängerung wurde im Schreiben vom 24.Oktobe 2013 die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz(Vorlageantrag) begehrt.Darin wurde auch der Antrag auf mündliche Berufungsverhandlung gestellt. Als Begründung wurde ergänzend auf den Artikel in SWK 25/2007,S. 695 ff ,(Mühlehner, Sicherungsaufwendungen für Fremdwährungskredite bei Einkünften aus Vermietung u.Verpachtung) hingewiesen.

6.Am 01.Oktobe 2014 fand eine Erörterung zwischen den Parteien statt. Auf das Erörterungsprotokoll wird verwiesen. Eine Einigung konnte nicht erzielt werden.

7. Mit Schreiben v.24.November 2014 wurden- nach Aufforderung durch das Bundesfinanzgericht - überdies von der steuerlichen Vertretung Ergänzungen zum Sachverhalt betreffend Optionsprämie bekannt gegeben.

8. Weiters wurde im Schreiben v. 28.November 2014 der Antrag auf Durchführung der mündlichen Verhandlung zurückgenommen.

9. Sämtliche im Verfahren gestellten Beweisanträge wurden der Abgabenbehörde in Wahrung des Parteiengehörs zur Kenntnis gebracht. Soweit im Verfahren (Schriftverkehr zwischen dem BFG u. den Parteien) der elektronische Emailverkehr gewählt wurde, wurden diese Schriftsätze im Wege der Beweiswürdigung verwertet.

10. Gemäß § 323 Abs. 38 BAO sind die am 31. Dezember 2013 beim Unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz anhängigen Berufungen vom Bundesfinanzgericht als Beschwerden im Sinne des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen. Solche Verfahren betreffende Anbringen wirken mit 1. Jänner 2014 auch gegenüber dem Bundesfinanzgericht.

II. Sachverhalt

Nach der von der Abgabenbehörde ausgewiesenen Aktenlage und den im Gerichtsverfahren erhobenen Beweisen (Stellungnahmen der Finanzverwaltung v. 22.01.,06.02., 23.06. ,14.08. sowie der steuerlichen Vertretung v.14.01.,17.06.,11.08.2014 u.v. 26.11.2014 und diverse Emails) ist nachfolgend dargelegte Sachlage unbestritten und erwiesen:

Für die Anschaffung der Gebäude wurden bei der RT **Fremdkapital in CH/Franken** aufgenommen. Die Fremdfinanzierung als solche (Kreditaufnahmezeitpunkt, Art der Finanzierung, Kredithöhe, Laufzeit, Zinssätze) ist unstrittig. Im Zuge der umfangreichen Immobilieninvestitionen der B-KG erfolgten wesentliche Finanzierungen der Projekte in Fremdwährungskrediten lautend auf Schweizer Franken. Hier wurde vor allem das günstigere Zinsniveau genutzt, um die Zinsbelastung zu senken und damit die Ertragsfähigkeit der Investitionen zu erhöhen .

Mit Anbot v. 10.08.2011 wurde zwischen der RB , Adr.1- a, 4020 Linz einerseits und der Bfin, vertreten durch Dr. HB , als Käufer andererseits ,ein **Währungsoptionsvertrag**

(Referenznummer 1111) v. **08.September 2011** (AS 30 -AS 33/2011) abgeschlossen (vgl.Vorhaltsbeantwortung v. 23.Mai 2013).

Die einzelnen Details des Währungsoptionsvertrages lauteten wie folgt:

CALL auf 550.000 CHF sowie PUT auf € 550.000 zu einem Basispreis v. 1,000 EUR -CHF

Aus dem Währungsoptionsvertrag v. 08.09.2011 lassen sich weiters folgende Begriffe ableiten:

" Basispreis oder Strike" ist der als solcher zwischen den Parteien vereinbarte und in der Bestätigung ausgewiesene Kassa-Währungskurs für den Austausch der im Währungspaar enthaltenen Währungen, auf das sich eine Option bezieht.

"Settlementart" kann entweder "physisch" oder "cash" sein.

(x) "physisch" bedeutet, dass eine ausgeübte Option durch die Zahlung des vollen Betrages in der entsprechenden Währung durch jede Partei an die jeweils andere Partei abgerechnet wird.

(y) "cash" bedeutet, dass die Forderungsbeträge der Parteien aufgerechnet werden und die Partei mit dem übersteigenden Forderungsbetrag eine Ausgleichszahlung erhält.

"Prämie" ist der Betrag, den der Käufer der Option an den Verkäufer der Option zu überweisen verpflichtet ist.

"Prämienvaluta" ist der Tag, an dem die vom Käufer der Option zu entrichtende Prämie fällig ist.

Als Laufzeit wurde ein 6-Monatszeitraum vereinbart. Die Option sollte am 09.02.2012 ,10:00, New Yorker Zeit bei Nichtausübung verfallen (Settlementdatum war der 13.Februar 2012).

Auf die weiteren Vertragsbedingungen, die für das Beschwerdeverfahren nicht relevant waren, wird verwiesen.

Vor Abschluss der Option bestanden folgende CHF-Kredite:

Kontonr.	Betrag in SFR	Objekt
000	487.661	HO
111	560.600	HO
222	750.000	Ra-

Die Option wurde pauschal für alle diese CHF-Kredite abgeschlossen. Dafür wurde eine **Optionsprämie (Optionsentgelt)** von unstrittig insgesamt € 28.050 (2 Gebäude - HO. und Ra. .-siehe Überschussrechnung AS 10/2011) bezahlt. Diese Kosten wurden von der Finanzverwaltung nicht als Werbungskosten anerkannt.

Die beschwerdeführende Gesellschaft hat wegen der drohenden Zwangskonvertierung in € damals als **Absicherung** (Begrenzung des wirtschaftlichen Risikos) Folgendes gemacht:

- 1.C a. 25 % des SFR-Volumens wurde sofort in EURO konvertiert (ca. 550.000,- SFR)
- 2.Für weitere ca. 25 % des SFR-Volumens wurde diese Option gezeichnet. Sinn der Option: Bei einem weiteren Verfall des CHF wäre die Bfin. berechtigt gewesen, zum Optionskurs von Euro/SFR 1,- SFR zu kaufen. Im Beschwerdezeitraum gab es noch keine Mindestgrenze (Wechselkursverhältnis CHF zu € aktuell bei 1: €1,20 CHF).
- 3.Zusätzliche Sicherheiten wurden für die aushaltenden Kredite noch bestellt.

Da sich der CHF-Kurs wieder erholt hat, ist die Option zum Laufzeitende (09.02.2012 bzw. 13.02.2012) wertlos verfallen. Die im Jahre 2011 bezahlte Optionsprämie ist ein tatsächlicher vergeblicher Aufwand.

Das Bundesfinanzgericht hat über die Beschwerde erwogen:

• Rechtslage

Nach der Bestimmung des § 16 Abs. 1 EStG 1988 (Beschwerdezeitraum 2011) sind Werbungskosten die Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen. Hierbei sind Werbungskosten bei der Einkunftsart abzuziehen, bei der sie erwachsen sind.

• Erwägungen

Nach der herrschenden Meinung müssen demnach Werbungskosten durch die auf die Erzielung außerbetrieblicher Einkünfte gerichtete Tätigkeit verursacht sein (*kausaler Werbungskostenbegriff im Gegensatz zum finalen Werbungskostenbegriff*).

Dieser ist nach der Rechtsprechung dann gegeben, wenn die Aufwendungen oder Ausgaben

- *objektiv im Zusammenhang mit der zu beurteilenden Tätigkeit bestehen und*
- *subjektiv zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen geleistet werden oder jemanden unfreiwillig treffen und*
- *nicht unter ein steuerliches Abzugsverbot fallen (siehe § 20 EStG 1988) (vgl. Wiesner/Grabner/Wanke: EStG, Kommentar, 2. Band, Anm. 1 zu § 16).*

Im Bereich der Vermietung u.Verpachtung nähern sich die Werbungskosten dem Begriff der Betriebsausgaben (vgl. VwGH 20.11.1989, 89/14/0138).

Absicherungsgeschäfte sind in der Praxis häufig. Im konkreten Fall wurde ein solches Absicherungsgeschäft abgeschlossen. Es geht um die Begrenzung von Risiken. Risiken verlangen von einem Unternehmer erhöhtes Risikomanagement.

Warum im Bereich der Vermietung u.Verpachtung und Fremdmittelkrediten (hier: CH Franken) dieses Risikomanagement keine Rolle spielen sollte, ist nicht einzusehen. Die Risikostrategie ist oft unterschiedlich. Ein vorsichtiger Umgang ist geboten, um nicht in eine schwierige finanzielle Bredouille zu gelangen. Die Optionsprämie ist nachträglich als Folge des fremdfinanzierten Erwerbes der Einkunftsquelle (Rahmen der Vermietung u.Verpachtung) zur Zahlung fällig geworden (2 Gebäude, HO. u. Ra: .).

Gebäudeanschaffung mittels Fremdwährungskrediten, Schuldzinsen und Vermietung sowie die nachträglich abgeschlossenen Optionsprämien bilden eine Einheit. Dass der Abschluss des Währungsoptionsvertrages (Optionsprämien) einige Zeit später erfolgte, ist der Werbungskosteneigenschaft nicht abträglich. Die Gebäude werden nachwievor vermietet und wurden auch nicht veräußert. Eine Lösung oder gar ein „Bruch“ des Veranlassungszusammenhanges ist für das Gericht nicht erkennbar:

Die gegenständlichen Optionsprämien sind konkret auf Kredite von zwei vermieteten Liegenschaften (siehe Stellungnahme der steuerlichen Vertretung v. 17.06.2014) bezogen. Damit sind sie der Einkunftsquelle Vermietung u.Verpachtung zuzuordnen und in wirtschaftlicher Einheit mit den Krediten zu sehen. Das wirtschaftliche Risiko (das seiner Natur nach keine private Mitveranlassung beinhaltete) wurde durch den Abschluss des Optionsgeschäftes begrenzt. Dies stand auch in einem objektiven Zusammenhang zur Vermietung (Erhaltung bzw. Steigerung der Einnahmen aus Vermietung).

Es ist zwar der Abgabenbehörde zuzustimmen, wenn sie ausführt, dass die Optionsprämien auch der Vermeidung von Kursverlusten dienten. Diese Kursverluste sind unstrittig steuerlich nicht abzugsfähig. Diese sind auch nicht Beschwerdethema. Es darf aber auch nicht übersehen werden, dass durch die Belassung eines Teiles in CHF -Währung (nach dem Sachverhalt 25 % des aushaltenden Obligos) die günstigeren Zinsen aufrecht blieben, die wiederum zu erhöhten Einkünften aus Vermietung Verpachtung führten (Erhaltung der Ertragskraft bzw. Steigerung der bestehenden Vermietungsüberschüsse -vgl. Stellungnahme der steuerlichen Vertretung v. 24.11.2014).

Wenn sich die Bf.wie ein sorgfältiger Kaufmann verhält und ihr Risiko - unter Einschaltung einer weiteren beratenden Bank- durch die gegenständliche Optionsprämie begrenzt, darf sie deswegen aus steuerlicher Sicht nicht benachteiligt werden. Bei einer Gesamtbetrachtung ist der Zusammenhang zur Vermietung nicht zu leugnen. Die Sicherungsentgelte sind damit aber auch als Werbungskosten abzugsfähig.

Der Nachweis dieses wirtschaftlichen Zusammenhanges ist der steuerlichen Vertretung gelungen. Die Optionsprämien sind als im Rahmen der Vermietung abgeschlossen zu betrachten. Eine Notwendigkeit zur Bestreitung derartiger Ausgaben muss nach dem kausalen Werbungskostenbegriff nicht vorliegen.

Die Optionsprämie wurde letztlich nicht schlagend und ist wertlos verfallen, weil der Kurs des CHF damals wieder gefallen ist. Kursentwicklungen sind nämlich nicht beeinflussbar (abhängig von den Finanzmärkten bzw. von Maßnahmen einer nationalen Notenbank).

Dennoch sind aber auch vergebliche Planungskosten nach der Rechtsprechung für eine nicht realisierte Gebäudevermietung, wenn ein objektiv erkennbarer Zusammenhang mit der auf die Erzielung von Einnahmen ausgerichteten Tätigkeit vorliegt, Werbungskosten. Dies muss auch für die Optionsprämien gelten.

Auch nach **Jakom / Lenneis ,EStG 1988, 7.Aufl., 2014, § 16, Rz 11** sind Schuldzinsen weit auszulegen:

"Hierunter fallen alle Beträge, die mit der Nutzung des Kapitals iW verbunden sind wie zB Wertsicherungsbeiträge,.. **Kurssicherungskosten**....

Das Finanzamt nimmt demgegenüber eine restriktive Position ein und übersieht nach der Auffassung des Bundesfinanzgerichtes dabei, dass der Erwerb der Mietobjekte fremdfinanziert wurde und die gegenständlichen Optionsprämien nicht nur der Sicherung der Mieteinnahmen, sondern auch der Steigerung der bestehenden Vermietungsüberschüsse diente. Verteilt über die Laufzeit konnte eine Ersparnis der Zinsen v. € 396.000 erzielt werden. Die Ersparnis von Zinsen sei weiters nach Ansicht des Finanzamtes keine Einnahme. Allerdings muss dem entgegnet werden, dass es auch negative Einnahmen gibt. Auch lag hier keine Währungsspekulation vor. Das Finanzamt würde diese Kosten nur bei einem Zinscap-Schein anerkennen. Darunter versteht man die Absicherung einer Zinsdifferenz als Kurssicherungsinstrument (in wirtschaftlicher Betrachtungsweise werden dabei variable in fixe Zinsen umgewandelt). Dies muss aber auch für die gegenständlichen Optionsprämien gelten.

Warum Schuldzinsen als Werbungskosten abzugsfähig sind und Optionssprämien, die ua. dafür gezahlt werden, dass die Schuldzinsen durch das Absicherungsgeschäft niedrig bleiben, nicht abzugsfähig sein sollen, ist- in Übereinstimmung mit der Bfin.- nach Ansicht des Gerichtes nicht einzusehen (vgl. auch die Stellungnahme der Bfin. v. 24.11.2014). Dafür gibt es nach der Auffassung des Bundesfinanzgerichtes keine sachliche Rechtfertigung.

Überdies gab es damals (Zeitpunkt des Anbotes der Währungsoption war der 10. August 2011) keine Wechselkursuntergrenze (Mindestbindung des € zum CHF im Verhältnis 1 €: 1,20 CHF). Die Gefahr eines weiter steigenden CHF war im Bereich des Möglichen, was wiederum Auswirkungen auf den Schuldenstand und auch die Zinsen gehabt hätte.

Die Auffassung des Finanzamtes, dass die Option selbst keinen Ertrag abwirft, stimmt zwar, weil es sich begrifflich bei der Optionsprämie um einen Aufwand handelt.

Zusammenfassend wird daher festgehalten, dass ein objektiver Zusammenhang im Wege einer „einkunftsquellenbezogenen Veranlassung“ genügt, um die Kosten als Werbungskosten abzugsfähig machen zu können.

Die Zahlung im Beschwerdezeitraum (2011) sowie der Nachweis darüber sind unstrittig.

§ 19 Abs. 3 EStG 1988 (Streitzeitraum 2011) normiert:

Au sgaben sind für das Kalenderjahr abzusetzen, in dem sie geleistet worden sind ("Abflussprinzip"). Eine Verteilungspflicht gegenständlicher Kosten bestand nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht.

In der Steuerechtsliteratur (vgl. **Mühlehner in SWK Nr. 25/2007, 695**, Finanzierungskosten bei Vermietungseinkünften - *Sind Sicherungsaufwendungen für Fremdwährungskredite bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung als Werbungskosten abzugsfähig?*) wird folgende rechtliche Auffassung vertreten:

"...Dementsprechend können Optionsprämien für eine Kurssicherung einer Fremdwährungsfinanzierung auch Werbungskosten im Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sein."

Dieser Kernaussage im Steuerrechtsartikel schließt sich auch das Bundesfinanzgericht mit oben ausgeführter Begründung an.

Die Einkünfte betreffend einheitlicher und gesonderter Feststellung v. Einkünften für das Jahr 2011 werden wie folgt festgestellt:

2011	
bisher lt. <i>Berufungsvorentscheidung v. 26.08.2014</i>	€ 36.781,76 -
abzüglich Optionsprämien (Stattgabe)	€ 28.500
<i>neu lt. BFG (=ursprüngliche Einkünfte aus Vermietung u. Verpachtung lt. elektronischer Steuererklärung betreffend Feststellung für das Jahr 2011)</i>	€ 8.731,76

Hinsichtlich der Aufteilung der Einkünfte aus Vermietung u. Verpachtung auf die vier Gesellschafter der Bfin. wird auf den Spruch des Erkenntnisses verwiesen. Bei dieser Aufteilung deckt sich die Berechnung des Bundesfinanzgerichtes mit jener der Berufungsvorentscheidung der Abgabenbehörde v. 26.08.2013 (25 %ige Beteiligung mit geringfügigen Zu-/Abschlägen nach der unterschiedlichen Höhe der Sonderwerbungskosten der Gesellschafter).

Zulässigkeit der Revision

Nach Art 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes die Revision an den Verwaltungsgerichtshof zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt.

Dies ist hier nach Meinung des Bundesfinanzgerichtes der Fall.

Darüber hinaus ist die **Frage der Behandlung v. Optionsprämien (Währungsoptionsvertrag) bei Einkünften aus Vermietung u. Verpachtung** eine bis dato ungeklärte Rechtsfrage:

Im zitierten Seuerrechtsartikel Mühlehnens / SWK Nr. 25/2007, 695 ff) wird zwar unter Pkt. 2 die bisherige VwGH –Judikatur in der Frage von **Absicherungsgeschäften i. Z. m. Kapitalveranlagungen** behandelt. Der VwGH hat in seinem Erkenntnis zu **2002/15/0033** entschieden, dass Aufwendungen/Verluste aus echten Termingeschäften (Absicherung von Bonitäts- oder Länderrisiko) den aus der Veranlagung erzielten Erträgen und nicht der Vermögenssubstanz zuzuordnen sind. Im **Erkenntnis v. 22. 12. 2005, 2004/15/0142**, wurde die Frage (welche im vorangegangenen Erkenntnis zu 2002/15/0033 offengelassen wurde), behandelt, auf welche Weise die rechnerische Aufteilung der Optionsentgelte auf die Substanz- und Ertragssphäre zu erfolgen hat, wenn neben den Zinsen aus einer Anleihe auch Einkünfte aus der Veräußerung der Anleihe (Vermögensstamm) entstanden sind.

Aus den angeführten Gründen war daher der Beschwerde Folge zu geben.

Linz, am 15. Jänner 2015