

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Ri in der Beschwerdesache B, Adresse, vertreten durch A , über die Beschwerde vom 04.07.2013 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt B vom 11.06.2013 betreffend einheitlicher und gesonderter Feststellung von Einkünften für das Jahr 2011 zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben.

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

2011	€ 33.931,76
------	-------------

einheitlich und gesondert festgestellt.

Vom Gesamtbetrag der festgestellten Einkünfte entfällt im Jahre 2011 auf

Name	Betrag in EUR
Name1	8.482,94
Adresse	
St.Nr. 000	
Name2	8.482,94
Adresse	
St.Nr. 111	
Name3	8.482,94
Adresse	
St.Nr. 222	
Name4	8.482,94
Adresse	

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

## Entscheidungsgründe

Strittig ist die Frage, in welcher Höhe Kosten für eine Optionsprämie bei Einkünften aus Vermietung u. Verpachtung als Werbungskosten steuerlich abzugsfähig sind (**Berechnungsmethodik**).

Zum bisherigen Verfahrensablauf, dem angefochtenen Bescheid und dem wechselseitigen Vorbringen wird auf das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes v. 15.01.2015 zu RV/5101044/2013 sowie auf das Erkenntnis des VwGH v. 26.01.2017, Ro 2015/15/001, verwiesen.

Erstmalig erkannte der VwGH bei einer Optionsprämie (zugelassene ordentliche Revision durch das BFG) im Bereich von Einkünften aus Vermietung u. Verpachtung dem Grunde nach auf eine teilweise steuerliche Abzugsfähigkeit. Wie hoch diese sei, müsse das Bundesfinanzgericht feststellen.

### Kurzzusammenfassung des VwGH-Erkenntnisses

Darin befasste sich der VwGH mit der steuerlichen Behandlung von Währungsoptionsprämien bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Eine Kommanditgesellschaft, welche in der Liegenschaftsvermietung und -verwaltung tätig ist, finanzierte ihre Immobilieninvestitionen teilweise durch Fremdwährungskredite, um die wegen des starken Kursanstieges des Schweizer Franken von der Bank angedrohte Zwangskonvertierung der Fremdwährungskredite abzuwenden, schloss die Gesellschaft einen Währungsoptionsvertrag ab. Die Option verfiel mit Ende der Laufzeit, weil der abgesicherte weitere Kursanstieg des Schweizer Franken tatsächlich nicht eintrat. Die Kommanditgesellschaft machte die Optionsprämie als Werbungskosten aus der Vermietung ihres mittels Fremdwährungskrediten finanziellen Vermietungsobjekten geltend, was vom Finanzamt abgelehnt wurde. Das Bundesfinanzgericht erkannte die geleistete Optionsprämie als Werbungskosten an. Der VwGH führt dazu aus, Kursverluste, die im Zusammenhang mit einem Fremdwährungskredit anfallen, der für die Anschaffung einer vermieteten Liegenschaft aufgenommen wurde, stehen anders als Schuldzinsen für Fremdkapital - nicht in einem unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit Vermietungseinkünften nach S 28 Abs. 1 EStG 1988 Kursverluste anlässlich der Tilgung eines Fremdwährungskredites sind daher nicht als Werbungskosten bei Ermittlung der Einkünfte aus dem fremdfinanzierten Wirtschaftsgut abziehbar.

Soweit der Abschluss der Vereinbarung einer Währungsoption dazu dient, die Zwangskonvertierung und damit die Realisierung des im Zeitpunkt des Abschlusses der Option bestehenden Kursverlustes abzuwenden, betrifft die steuerlich nicht relevante Sphäre. Erst ein danach allenfalls darüber hinausgehender Restbetrag der Optionsprämie kann - als zur Vermeidung höherer zukünftiger Zinsen geleistet - zum Abzug als Werbungskosten in Betracht kommen.

Die dargestellte Rechtsansicht des VwGH ist im fortgesetzten Verfahren bindend (§ 63 Abs. 1 VwGG, VwGH 31.07.2012, 2009/13/0255).

In diesem Zusammenhang wird bemerkt, dass das Höchstgericht im zitierten Erkenntnis keine Berechnungsmethodik vorgab. Mit der für ein Termingeschäft (Betriebsvermögen) gewählte Berechnungsmethodik (Verweis des VwGH auf das Erkenntnis des VwGH v. 26.11.2002, 2002/15/0033) ist - so der VwGH - für den Standpunkt des Mitbeteiligten (Bfin.) nichts zu gewinnen.

Das Bundesfinanzgericht ist im fortgesetzten Verfahren an die steuerliche Vertretung herangetreten und hat diese zunächst eingeladen, eine nachvollziehbare Berechnung der vom VwGH getroffenen Formulierung zu erstellen.

Mit **Email v. 07.04.2017** wurde von der Vertretung folgende Berechnung der kreditgebenden Bank ( **Dir. A**, Geschäftsleiter, **PB Ort**, BankA) übermittelt.

**Bfin.**

Sitz

St.Nr. 000/0000

<b>fiktive Zinsersparnis</b>	396.453,00
------------------------------	------------

#### **fiktiver Kursverlust bei Zwangskonvertierung**

(25% wurden konvertiert, daher fiktive Ersparnis auf restl.  
75%)

00	172.692,00
001	<b>189.102,00</b> <b>Zwangskonv.</b>
002	251.632,00
003	72.889,00
fikt. Kursverlust nicht konvertiertes Obligo	497.213,00
	497.213,00

Summe fiktive Ersparnis Zinsen & Kursverlust	893.666,00
--	------------

<b>anteilig Zinsen</b>	<b>396.453,00</b>	<b>44,36%</b>
anteilig Kursverlust	497.213,00	55,64%

**Zur Berechnung der Zinsenersparnis:**

Konto-Nr.	Objekt	urspr. Fin. in SFR	<b>aktuelle Finanzierung</b>		<b>bei Vollkonvertierung</b>
			in Euro	in SFR	
00	1.	487.661	-	487.661	473.457
001	1.	560.600	535.000	10.600	544.272
002	2.	750.000	-	750.000	728.155
003	3.	440.000	-	440.000	427.184
<b>GESAMT</b>		2.238.261	535.000	1.688.261	1.918.820
aktuelle Gesamtfinanzierung auf Basis Tageskurs (1,22)					1.918.820
Differenz auf Gesamtfinanzierung bei Vollkonvertierung zu 1,03					254.248
Zinsaufwand auf 15 Jahre (lt. Tilgungspläne)		bestehende SFR-Finanzierung (in Euro) bestehende Euro-Finanzierung			243.163
		GESAMT			208.910
					452.073

fikt. Zinsaufwand bei Vollkonvertierung in Euro (lt. Tilgungsplan)

848.526

**Differenz (geringerer Zinsaufwand auf 15  
Jahre) 396.453**

Weiters erfolgte vom BFG am 18.07.2017 die Ladung zum **Erörterungstermin für den 09.08.2017**, um die Frage der Höhe der steuerlich abzugsfähigen Optionsprämie in Wahrung des Parteiengehörs zu klären.

Nach Koran/Moser in FS Ritz ,Die BAO im Zentrum der Finanzverwaltung ,S.330 ff lebt der **ursprüngliche gestellte Antrag auf mündliche Verhandlung** , weil dieser im gegenständlichen Beschwerdefall **mit Schriftsatz v.28.11.2014, eingelangt beim BFG am 01.12.2014, zurückgezogen** wurde , nicht wieder auf.

Im Rahmen der in Wahrung des Parteiengehörs abgehaltenen **weiteren Erörterung** konnte man sich auf keinen einvernehmlichen Aufteilungsschlüssel einigen (vgl. **Niederschrift v.09.08.2017**). Verschiedene Berechnungsvarianten wurden diskutiert. Nach Ansicht der Finanzverwaltung ergab sich ein mündlich vorgetragener Berechnungsansatz von 3,37%. Die Finanzverwaltung lehnt die Hochrechnung der steuerlichen Vertretung auf 15 Jahre ab, sondern will den Zeitraum von 6 Monaten zugrundelegen (Optionsvertrag), wobei für die Gegenüberstellung von fiktiven Kursverlusten und Zinsersparnis die gleichen Kreditvolumina Ausgangspunkt sein müssten. Auch die diversen Literaturfundstellen wurden besprochen (vgl. auch Lenneis in Wobl 2017, S.57 (Vergleichspaar Währungsverlust zur Höhe der Optionsprämie) ua. (siehe dazu auch die zahlreichen Verlinkungen zu RV/5101044/2013).

Es wurde daher vereinbart , dass die stl.Vertretung nochmals einen reduzierten Prozentsatzschlüssel anhand einer Berechnungsgrundlage innerhalb einer Frist von 4 Wochen vorlegen wird.

Die steuerliche Vertretung verzichtete auf eine neuerliche Berechnung innerhalb der im Rahmen der Erörterung v. 09.08.2017 gesetzten vierwöchigen Frist und blieb daher beim 44,36 %-igen Ansatz lt. Schreiben v.07.04.2017.

Das Bundesfinanzgericht setzte die abzugsfähige Optionsprämie im Schätzungswege gem. § 184 BAO mit 10 % fest (bisher € 28.500 Optionsprämie /neu lt. BFG Werbungskosten € 2.850 -anteilmäßige Aufteilung mit 25 % auf die jeweiligen Gesellschafter linear).

bisher lt. BVE v.26.08.2013	€ 36.781,76
-Optionsprämie (Werbungskosten anteilig mit 10 % geschätzt)	- € 2.850,00
neu lt. BFG	€ 33.931,76

Das Bundesfinanzgericht sah sich im fortgesetzten Verfahren (s. Erörterung v. 09.08.2017) außerstande, einen exakten Aufteilungsschlüssel zu ermitteln, weshalb mit einer Schätzung vorzugehen war.

### **Unzulässigkeit einer ordentlichen Revision**

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Die hier vorgenommene Berechnungsansatz stellt eine Schätzungsmaßnahme nach § 184 BAO dar. Es handelt sich daher um keine derartige grundsätzliche Rechtsfrage, da die gegenständliche Entscheidung in Umsetzung des Erkenntnisses des VwGH am 26.01.2017 zu Ro 2015/15/0011 erfolgte.

Linz, am 25. September 2017