



Frantisek J. Safarik
Dr. rer. pol., dipl. Steuerexperte, zugelassener Revisionsexperte
Partner SwissLegal Dürr + Partner, Basel
Mitglied EXPERTsuisse und deren Standeskommission
sowie des Sektionsvorstandes
safarik@swisslegal.ch

Bundesgericht zum Steuerabzug für Vorfälligkeitsentschädigungen

Neuerdings wird differenziert

Wer eine Hypothek mit fester Laufzeit vorzeitig auflöst, kommt nur selten ungeschoren davon. Erstens muss er in aller Regel der kreditgebenden Bank eine gepfefferte Vorfälligkeitsentschädigung bezahlen. Und dann, um Salz in die Wunde zu streuen, blüht ihm auch noch, dass ihm je nach konkreter Fallkategorie der steuerliche Abzug für das an die Bank Bezahlte versagt bleibt. Das Bundesgericht hat sich für diesen Sektor einige feine Differenzierungen ausgedacht.

Jede Bank - das Folgende gilt natürlich auch für alle sonstigen im Hypothekengeschäft involvierten Institute, wie Versicherungen oder Pensionskassen - hat für die Bemessung von Vorfälligkeitsentschädigungen ihre eigenen Berechnungsformeln. Sie sind oft im Kleingedruckten versteckt. Und sollen typischerweise sichern, dass der Bank aus einer vorzeitigen Auflösung des Hypothekendarlehens keinerlei Schaden erwächst.

Grob vereinfachend lässt sich sagen: Vorfälligkeitsentschädigungen sind tendenziell so kalibriert, dass die Bank aufs Mal das kassieren kann, was sie in Zukunft an laufenden Zinszahlungen insgesamt erhielte, wenn das Hypothekendarlehen bis zum Ende der vertraglichen Laufzeit andauert. Die Situation ist hier also ähnlich wie bei einem Mieter, der bei vorzeitigem Auszug aus der Wohnung die Miete bis zum ersten ordentlichen Kündigungstermin abliefern muss. Oder wie bei einem Arbeitgeber, der bei sofortiger Freistellung eines in Ungnade gefallenen Mitarbeiters den Lohn bis zum ersten möglichen Kündigungstermin hinblättern muss.

Vorfälligkeitsentschädigungen haben also wirtschaftlich betrachtet den Charakter von jetzt schon fällig gewordenen und effektiv auch bezahlten Hypothekarzinsen für künftige Zinsperioden. Darum könnte man meinen, dass sie wie alle anderen Schuldzinsen zur Minderung des steuerbaren Einkommens in der Steuererklärung abgezogen werden dürfen. So etwas war früher während langer Zeit fast eine Selbstverständlichkeit. Kürzlich nahm allerdings das Bundesgericht das Thema Vorfällig-

keitsentschädigungen unter die Lupe. Und entschied, dass hinsichtlich ihrer steuerlichen Abzugsfähigkeit differenziert werden muss.

Ersatz-Hypothek bei derselben Bank

Zuerst die gute Nachricht: Als Schuldzinsen abziehbar sind nach wie vor Vorfälligkeitsentschädigungen, welche anfallen, wenn eine bisherige Hypothek durch eine neue Hypothek bei derselben Bank ersetzt wird. Zum Beispiel also, wenn - was oft vorkommt - sich der Kreditnehmer mit der Bank einigt, eine bestehende festverzinsliche Hypothek mit einem relativ hohen Zinssatz (bei älteren Festhypotheken vielleicht 2 bis 3 Prozent) und noch ein paar Jahren Laufzeit in eine LIBOR- oder neuerdings SARON-Hypothek mit deutlich niedrigerer Verzinsung (vielleicht 1 Prozent) umzuwandeln. Die Bank muss in diesem Fall prospektiv mit Mindereinnahmen an Zinsen rechnen. Deshalb wird sie zu einer derartigen Umwandlung nur dann bereit sein, wenn die Vorfälligkeitsentschädigung einen angemessenen Ausgleich verspricht.

Einzig im Fall einer Ersatz-Hypothek bei derselben Bank ist es nach Ansicht der Bundesrichter gerechtfertigt, die Sache wirtschaftlich zu betrachten. Und die bezahlte Vorfälligkeitsentschädigung steuerlich als Schuldzinsen zum Abzug zuzulassen.

Ersatz-Hypothek bei einer anderen Bank oder fehlender Ersatz

Ein Wechsel zu einer anderen Bank ist dann bereits schlecht. Genauso wie eine ersatzlose Auflösung einer Hypothek oder auch nur eines Teils einer Hypothek.

Laut Bundesgericht sind für die steuerliche Abziehbarkeit einer Vorfälligkeitsentschädigung stets zwei Voraussetzungen zu erfüllen. Erstens muss ein Ersatz bei derselben Bank vorliegen. Und zweitens muss es sich volumenmässig um einen vollen Ersatz der bisherigen Hypothek handeln. Will heissen: Wenn eine bisherige Hypothek von beispielsweise 500'000 Franken bei der Bank A vorzeitig abgelöst wird durch eine neue Hypothek von immer noch 500'000 Franken (oder sogar mehr), aber bei der Bank B, dann ist die von der Bank A belastete Vorfälligkeitsentschädigung nicht abziehbar. Sie wird für Steuerzwecke nicht als Schuldzins qualifiziert. Sondern als Konventionalstrafe, für deren einkommensteuerlichen Abzug es im Unterschied zum Schuldzins keine gesetzliche Grundlage gibt.

Ähnlich ist die Situation auch dann, wenn der Ersatz volumenmässig nicht vollständig ist. Wenn also der Kreditnehmer zwar bei derselben Bank bleibt, aber das Volumen der Hypothek reduziert wird, beispielsweise von 500'000 Franken auf nur noch 300'000 Franken oder auf 60 Prozent. Dann wird der einkommensteuerliche Abzug lediglich im Ausmass der effektiv ersetzten Quote gewährt. Im Zahlenbeispiel somit zu 60 Prozent.

Auflösung bei Veräusserung der Liegenschaft

Eine kleine Ausnahme mit steuerlicher Erleichterung gilt nur für Fälle, wo die vorzeitige Auflösung einer Hypothek im Zusammenhang mit dem Verkauf der als Pfand dienenden Immobilie steht. Dann ist die Vorfälligkeitsentschädigung zwar immer noch nicht bei der Einkommenssteuer abziehbar. Aber immerhin bei der Grundstückgewinnsteuer, wo sie den steuerbaren Grundstücksgewinn mindern darf. Immerhin etwas. Obwohl es eigentlich nur ein schwacher Trost ist, denn ein Abzug bei der Einkommenssteuer würde in den meisten Fällen eine deutlich grössere Steuerentlastung mit sich bringen.

23.6.2021