BLOG

MATTIG SUTER & PARTNER

info@mattig.ch
www.mattig.swiss

Philipp Schmidig
dipl. Steuerexperte,
Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen
mit eidg. Fachausweis

Bundesgericht regelt Vorfälligkeitsentschädigungen

© iStock.com/AlexRaths

Bei vorzeitiger Auflösung einer Festhypothek wird regelmässig eine Vorfälligkeitsentschädigung fällig. Die steuerliche Behandlung war bislang uneinheitlich geregelt.

Wer bei einer Bank oder Versicherung vorzeitig eine Festhypothek auflöst, hat dieser in der Regel eine Vorfälligkeitsentschädigung (sogenannter Penalty) zu entrichten. Sie deckt den Zinsmargenverlust der Bank zum Zeitpunkt der Auflösung ab, den diese bis zum Ablauf der Festhypothek noch hätte erwirtschaften können. Eine Festhypothek wird vorzeitig aufgelöst:

- beim Verkauf einer Liegenschaft, wenn im Anschluss daran gar keine Hypothek mehr benötigt wird,
- bei einer Umfinanzierung bei derselben Bank, z.B. aufgrund eines Teilverkaufs oder einer neuen Finanzierungsstruktur oder
- bei einer neuen Finanzierung mit einer anderen Bank.

Bisherige steuerliche Behandlung

Steuerlich wurden Vorfälligkeitsentschädigungen bislang uneinheitlich und von Kanton zu Kanton unterschiedlich behandelt. Fraglich war, in welcher Konstellation die Entschädigung bei welcher Steuer in Abzug gebracht werden kann. Grundsätzlich kommen bei natürlichen Personen die Einkommens- oder die Grundstückgewinnsteuer in Betracht. Viele Kantone haben die Abzugsfähigkeit bei der Grundstückgewinnsteuer bisher verneint. Dies entweder gestützt auf einen eigenen kantonalen Gesetzespassus oder mit Verweis auf ihre Praxis oder bisherige Rechtsprechung. Auch die Behandlung bei der Einkommenssteuer war bislang nicht klar geregelt. Zumindest konnte jeweils festgehalten werden, dass bei der Einkommens- und Grundstückgewinnsteuer kein doppelter Abzug möglich war.

Neue Praxis des Bundesgerichts

Das Bundesgericht hat am 3. April 2017 drei neu zu beurteilende Fälle zum Anlass genommen, die Praxis «vom heutigen Tag an» neu festzulegen. Dazu schuf es drei Arbeitshypothesen:

Fall 1:

Wird eine Liegenschaft verkauft und die damit zusammenhängende Hypothek aufgelöst, kann die zu entrichtende Vorfälligkeitsentschädigung bei der Grundstückgewinnsteuer in Abzug gebracht werden. Dies unabhängig davon, was der kantonale Gesetzeswortlaut dazu aussagt. Anderslautende Gesetzespassagen oder Praxen sind harmonisierungswidrig. Ein Abzug bei der Einkommenssteuer ist in solchen Konstellationen jedoch nicht mehr möglich.

Fall 2:

Fällt im Rahmen einer Umfinanzierung bei einer Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung an, ist diese bei der Einkommenssteuer abziehbar, sofern mit dem gleichen Gläubiger eine neue Darlehensbeziehung vereinbart wird oder weiterbesteht. In solchen Fällen ist die Gleichsetzung mit einem Schuldzins gerechtfertigt. Es handelt sich mithin nur um eine Veränderung des bestehenden Schuldverhältnisses.

Fall 3:

Anders sieht es das Bundesgericht, wenn die neue Hypothek bei einem anderen Kreditgläubiger eingegangen wird. In einem solchen Fall rechtfertige sich eine Gleichstellung mit Schuldzinsen nicht, da der Darlehensgeber nicht mehr derselbe sei. Die Vorfälligkeitsentschädigung qualifiziere in einem solchen Fall als Schadenersatz bzw. Konventionalstrafe und könne deshalb nicht vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden.

Fazit

Die neuen Leitplanken des Bundesgerichts gelten für alle offenen, pendenten Fälle «vom heutigen Tag» an. Daher muss die geplante steuerliche Behandlung mit den neu getroffenen Grundsätzen abgestimmt werden.

Tags: Steuerberatung, Hypothek, Vorfälligkeitsentschädigung, Finanzierung, Liegenschaftsverkauf, Darlehen, Steuern