


Claudia Mattig

dipl. Lm.-Ing. ETH,
Master of Arts HSG in Accounting and Finance,
dipl. Wirtschaftsprüferin
E-MAIL: claudia.mattig@mattig.ch



Blog > Wirtschaftsberatung > Hausverkauf und Hypotheken

07.2023

Hausverkauf und Hypotheken

Die Gründe für einen Hausverkauf sind in der Praxis vielfältig. Recht häufig erfolgt er im Zuge einer Ehescheidung (aktuelle Scheidungsrate ca. 42%). Häufig unterstehen die Ehegatten dem gesetzlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung, haben beide mitfinanziert und sind im Grundbuch eingetragen.

Die Trennung von Tisch und Bett beinhaltet in aller Regel auch eine solche des Dachs: Wer übernimmt die Liegenschaft? Zu welchem Preis? Wird eine, den/die Übernehmer/-in treffende, latente Grundstückgewinnsteuer in Abzug gebracht (denn güterrechtliche Auseinandersetzungen gelten in aller Regel nicht als steuerbare Handänderungen) und in welcher Höhe?



© iStock.com/Nuttawan Jayawan

Probleme stellen sich meist im Zusammenhang mit der Übernahme bzw. Ablösung von bestehenden Hypotheken. Ist die Hypothek für den Übernehmer noch tragbar (mit maximal einem Drittel des Bruttohaushaltseinkommens und einem angenommenen Hypothekenzins von 4,5% bis 5% und 1% Unterhaltskosten)? Ein Hypothekendarvertrag läuft trotz einer Ehescheidung mit den Vertragspartnern weiter (Laufzeit, Zinsen) und wer vor Vertragsende aus dem Vertrag aussteigen will, schuldet meist eine sog. Vorfälligkeitsentschädigung. Denkbar ist in der Praxis eine Übertragung eines Hypothekendarvertrags auf ein anderes (z.B. neu zu erwerbendes) Grundstück. Nur muss man dann bedenken, dass allenfalls die Tragbarkeit für zwei, zeitlich eine gewisse Zeit nebeneinander laufende, Hypothekendarverbindlichkeiten zu rechnen ist.

Ob ein Käufer eine bestehende Hypothek übernehmen kann bzw. will, ist Verhandlungssache zwischen den Parteien und der Hypothekendarbank. Ein Käufer hätte vielleicht lieber eine Hypothek mit anderer Laufzeit, vielleicht eine Saron-Hypothek, und dann alles bei seiner Hausbank - oder vielleicht benötigt er gar keine und will selber finanzieren.

An den Ausstieg aus einer (langfristigen) Hypothek sollte man bereits bei Abschluss des Kreditvertrags denken. Es gibt Banken, die sich mit einer Pauschale in Höhe von CHF 1'000 bis CHF 2'000 begnügen oder sogar einen kostenlosen Ausstieg ermöglichen (wie dies öfters bei Pensionskassen der Fall ist). Läuft eine längere Festhypothek zu sehr niedrigen Zinsen, so kann eine Bank an einer vorzeitigen Auflösung interessiert sein und hierfür sogar eine Entschädigung an den Hypothekendarschuldner bezahlen. Interessant und abzuklären sind in diesem Zusammenhang die steuerlichen Aspekte solcher Entschädigungszahlungen: In einigen Kantonen sind bezahlte Vorfälligkeitsentschädigungen wie Schuldzinsen vom Einkommen absetzbar, wenigstens wenn die Bank nicht gewechselt und der Kredit nicht teilamortisiert wird. In mehreren werden sie im Verkaufsfall aktuell (nur) bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer zum Abzug zugelassen (z.B. Kt. Zürich). Das Bundesgericht hat sie im Bereich des Privatvermögens als eine Art Konventionalstrafe taxiert, die nicht als irgendwie gearteter Aufwand vom steuerbaren Einkommen abgesetzt werden kann (es sei denn, es liegt bloss eine Umgestaltung des Vertragsverhältnisses bezüglich Laufzeit und Zinssatz vor, ohne dass die Vertragsparteien, insbesondere die Bank, wechseln). Die interessante Anschlussfrage wäre dann die, wie eine spiegelbildliche, von der Bank an den Hypothekendarschuldner bezahlte «Konventionalstrafe», steuerlich gewürdigt würde? Privater steuerfreier Kapitalgewinn? Wir müssen diese Frage hier offenlassen.

Tags: Wirtschaftsberatung, Hausverkauf, Liegenschaft, Hypothek, Hypothekenzins, Ehescheidung, Trennung, Grundstückgewinnsteuer, Güterstand, Güterrecht, Errungenschaft, Errungenschaftsbeteiligung