

GHR TaxPage – November 2017

Vorfälligkeitsentschädigung – der kleine aber feine Unterschied

Ausgangslage

Festhypotheken bieten Budgetsicherheit, da der Zinssatz sowie die Laufzeit bestimmt sind. Langfristige Festhypotheken können aber auch nachteilig sein. Dies zum einen, wenn später tiefere Zinssätze erhältlich wären (wie in den letzten Jahren) oder wenn die Liegenschaft wegen erhöhtem Marktwert oder infolge Scheidung, Krankheit oder Tod verkauft wird. In solchen Fällen eine Festhypothek vorzeitig aufzulösen, kann kostspielig sein und hat steuerliche Konsequenzen.

Vorfälligkeitsentschädigung

Wird eine Festhypothek seitens des Kreditnehmers (i.d.R. Grundeigentümer) vorzeitig aufgelöst, verlangt der Kreditgeber regelmässig den dadurch entgangenen Gewinn als Vorfälligkeitsentschädigung. Je nach den Umständen einer solchen Auflösung sind die Steuerfolgen unterschiedlich.

Auflösung im Hinblick auf den Verkauf einer Liegenschaft

Das Bundesgericht hatte im April 2017 zu entscheiden, ob eine Vorfälligkeitsentschädigung, die im Rahmen einer unmittelbar vor dem Verkauf einer Liegenschaft erfolgten endgültigen Auflösung einer Festhypothek zu bezahlen war als Schuldzinsen vom Einkommen oder als Anlagekosten bei den Grundstückgewinnsteuern abziehbar ist. Im zu beurteilenden Fall wurde keine neue Hypothek abgeschlossen. Mit dem Hinweis, dass als Anlagekosten auch Aufwendungen des Eigentümers für die *rechtlichen* Verbesserungen des Grundstücks (z.B. Einsprache gegen Bauvorhaben auf Nachbargrundstücken) gehören, kam das Bundesgericht zum Schluss, dass die Auflösung einer bestehenden Festhypothek den Wert einer Liegenschaft erhöht. Damit sind solche Vorfälligkeitsentschädigungen bei der kantonalen Grundstückgewinnsteuer abziehbar. Dies bedeutet aber auch, dass solche Vorfälligkeitsentschädigungen bei Grundstücken im Privatvermögen bei der direkten Bundessteuer nicht abgezogen werden können. Dies als Folge der Steuerfreiheit entsprechender Gewinne.

Ablösung und Neufinanzierung beim gleichen Kreditgeber

Wird eine Festhypothek durch eine andere Hypothek beim *selben* Kreditgeber abgelöst, stellt dies gemäss Bundesgericht eine blosser Umschuldung dar, mit welcher ein bestehendes Schuldverhältnis nicht beendet, sondern bloss abgeändert wird. Da das Schuldverhältnis weiterbesteht, ist gemäss Bundesgericht die notwendige Verbindung zwischen Kredit und der dafür zu leistenden Vergütung wie bei normalen Schuldzinsen gegeben. Die Vorfälligkeitsentschädigung kann in solchen Fällen somit bei den kantonalen *und* den Bundessteuern vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.

Auflösung wegen Neufinanzierung bei anderem Kreditgeber

Ohne dass das Bundesgericht diese Frage zu beurteilen hatte, hat es darauf hingewiesen, dass eine Vorfälligkeitsentschädigung wegen Auflösung und Neufinanzierung bei einem *anderen* Kreditgeber wegen fehlendem weiterbestehendem Schuldverhältnis nicht mit Schuldzinsen gleichzustellen sei. Würde dieser Ansicht gefolgt, könnten diese Kosten nicht abgezogen werden. Einige Kantone, darunter Bern, werden in diesen Fällen die Abzüge für Vorfälligkeitsentschädigungen bei den Einkommenssteuern jedoch weiterhin gewähren.

Empfehlung

Die vorzeitige Auflösung von Festhypotheken löst regelmässige Vorfälligkeitsentschädigungen aus. Die sich daraus ergebenden steuerlichen Konsequenzen sind vorgängig abzuklären. Dies einerseits, um den Auflösungsentscheid in Kenntnis der gesamten Kostenfolgen zu fällen und andererseits um die Steuerfolgen bei Bedarf durch eine entsprechende Struktur zu optimieren.

GHR TaxTeam

Gerhard Roth (gerhardroth@ghr.ch)
Michael Walther (michaelwalther@ghr.ch)
Regina Schlup Guignard, LL.M. (reginaschlup@ghr.ch)
Angelika Fiechter (angelikafiechter@ghr.ch)

T +41 (0)58 356 5050

F +41 (0)58 356 5059