

Vorfälligkeitsentschädigung (Penalty) bei Hypotheken

Wird eine Hypothek vorzeitig aufgelöst, fallen normalerweise Kosten an. Die Bank verlangt für den vorzeitigen Ausstieg eine Vorfälligkeitsentschädigung oder Penalty. Die Bank rechnet aus, wie viel sie während der Restlaufzeit noch verdient hätte. Bisher liessen die meisten Kantone diese Kosten als zinsähnliche Komponente bei der Einkommenssteuer zum Abzug zu. Zwei Bundesgerichtsurteile, die am 28. April 2017 publiziert wurden, bringen hier wesentliche Neuerungen.

Der Fall in Zürich

Die Eigentümer einer Liegenschaft in Zürich verkauften diese Liegenschaft. Die laufende Hypothek wurde gegen Bezahlung einer solchen Vorfälligkeitsentschädigung vorzeitig aufgelöst, da der Käufer sie nicht übernehmen wollte. Die Verkäufer wollten diese Entschädigung bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten geltend machen. Während die kantonalen Instanzen dies ablehnten, liess das Bundesgericht diese Entschädigung bei der Berechnung des Grundstückgewinnes zum Abzug zu. Wenn die Auflösung der Hypothek **in einem untrennbaren Zusammenhang** mit dem Verkauf stehe, könne die Entschädigung bei der Grundstückgewinnsteuer abgezogen werden, führte das Bundesgericht aus.

Der Neuenburger Fall

In einem gleichentags publizierten Entscheid aus dem Kanton Neuenburg verkaufte ein Ehepaar sein Haus und löste seine Hypothek ebenfalls vorzeitig auf. Die Ehegatten wollten in der Folge die Entschädigung, die sie bezahlen mussten, bei der Einkommenssteuer abziehen. Diesen Abzug verweigerten die kantonalen Steuerbehörden – zu Recht, wie das Bundesgericht festhält. Ein Abzug bei der Einkommenssteuer sei nur dann möglich, wenn die aufgelöste Hypothek durch eine andere Hypothek bei der **gleichen** Bank ersetzt würde. In diesem Fall hätten die Ehegatten die Entschädigung wohl analog dem Zürcher Fall bei der Grundstückgewinnsteuer geltend machen müssen.

Fazit

Bei Vorfälligkeitsentschädigungen bedeutet dies in der Konsequenz:

- Entschädigungen, die **in unmittelbarem Zusammenhang** mit einem Verkauf stehen (d.h. die Hypothek muss wegen des Verkaufs vorzeitig aufgelöst werden) können nur bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden
- Entschädigungen, die nicht im Zusammenhang mit einem Verkauf stehen, können nur dann bei der Einkommenssteuer geltend gemacht werden, wenn die aufgelöste Hypothek durch eine andere Hypothek **beim gleichen Kreditgeber** ersetzt wird
- Daraus folgt, dass Entschädigungen, die nicht direkt mit einem Verkauf zusammenhängen und bei denen die neue Hypothek nicht beim gleichen Kreditgeber abgeschlossen wird, weder bei der Einkommenssteuer noch bei der Grundstückgewinnsteuer abgezogen werden können; ein Ausstieg ist damit entsprechend teurer, weil der Steuereffekt entfällt

Da die beiden Urteile erst kürzlich publiziert wurden, haben die Kantone ihre Praxismitteilungen noch nicht überarbeitet. Es ist aber zu erwarten, dass alle Kantone zu dieser Praxis übergehen müssen.

Eine Alternative zur Bezahlung der Entschädigung kann auch sein, dass der Verkäufer die bestehende Hypothek an den Käufer weitergibt. Eine allfällige Zinsdifferenz kann dann durch einen günstigeren Liegenschaftspreis ausgeglichen werden. Der Verkäufer hat dann einen tieferen Grundstücksgewinn und der Käufer kann höhere Schuldzinsen abziehen. Voraussetzung ist allerdings, dass das Kreditinstitut den Schuldnerwechsel akzeptiert.

Bei Fragen zu diesem Themenbereich stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Basel, 10. Mai 2017 / Christoph Beer