

# Steuerabzug bei vorzeitiger Auflösung von Hypotheken



**Dieter Egloff,**

*lic. iur., Rechtsanwalt und  
eidg. dipl. Steuerexperte,  
Vöser Rechtsanwälte, Baden*

Die Zinssätze für Hypotheken mit langen Laufzeiten sind in der Schweiz seit etwas über zwei Jahren bzw. genau seit dem 15. Januar 2015, als die Schweizerische Nationalbank den Mindestkurs von CHF 1.20 pro Euro aufgegeben hat, so günstig wie noch nie.

Die historisch tiefen Zinssätze haben viele Eigentümerinnen und Eigentümer von Liegenschaften dazu bewogen, auslaufende Hypotheken durch solche mit (sehr) langer Laufzeit zu ersetzen. Damit gehen die Kreditnehmer ein gewisses Vertragsrisiko ein. Kommt es nämlich infolge eines unvorhersehbaren Ereignisses (Scheidung, Tod, Wechsel oder Verlust der Arbeitsstelle etc.) oder geplant zu einem Verkauf der Liegenschaft und damit zu einer vorzeitigen Auflösung der Hypothek, dann wird der Kreditgeber einer einvernehmlichen Auflösung des Hypothekarkreditvertrags nur zustimmen, wenn der hierdurch entstehende Schaden durch den Kreditnehmer ersetzt wird.

Diese Vorfälligkeitsentschädigung genannte Schadenersatzzahlung berechnet sich aufgrund von verschiedenen Komponenten, insbesondere aus der Restlaufzeit der Hypothek sowie einem dem Kreditinstitut allfällig entstehenden Refinanzierungs- und Margenschaden.

Gleich präsentiert sich die Ausgangslage, wenn ein Kreditnehmer von den aktuell tiefen langfristigen Zinssätzen profitieren, eine noch laufende Hypothek mit höherem Zinssatz vorzeitig auflösen und durch eine neue, länger dauernde Festhypothek ablösen will. Auch hier wird der Kreditgeber einer vorzeitigen Auflösung des Vertrags nur gegen Bezahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zustimmen.

Es stellt sich in solchen Fällen die Frage, ob bezahlte Vorfälligkeitsentschädigungen steuerlich absetzbar sind und falls ja, ob zum Zeitpunkt der Zahlung bei der Einkommenssteuer oder erst anlässlich des Verkaufs der Liegenschaft bei der Grundstückgewinnsteuer. Die Handhabung in den Kantonen war bisher unterschiedlich. Insbesondere bei der Grundstückgewinnsteuer gab es verschiedene Praktiken, weil sich die kantonalen Steuerämter sinngemäss auf den Standpunkt stellen, die Kantone seien in der Ausgestaltung der Grundstückgewinnsteuer grundsätzlich frei.

## Rechtsprechung des Bundesgerichts

Das Bundesgericht hatte kürzlich bezüglich der Frage der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Vorfälligkeitsentschädigungen zwei unterschiedlich gelagerte Fälle aus den Kantonen Neuenburg und Zürich zu beurteilen. Es hat anlässlich seiner beiden Urteile vom 3. April 2017 (vgl. hierzu 2C\_II65/2014 sowie 2C\_II48/2015) eine umfassende Auslegeordnung vorgenommen und für die kantonalen Steuerbehörden verbindliche Grundsätze der Rechtsanwendung definiert. Dabei gilt es zu beachten, dass diese Grundsätze nur für Liegenschaften des Privatvermögens gelten. Bei der vorzeitigen Auflösung von Hypotheken des Geschäftsvermögens stellen sich diese steuerrechtlichen (Abgrenzungs-) Probleme nicht, weil hier Schadenersatzleistungen stets geschäftsmässig begründeten Aufwand darstellen und das steuerbare

Einkommen reduzieren. Die beiden Sachverhalte:

## Fall Zürich

Im Fall aus dem Kanton Zürich hatten die Erben des X. A. im Jahr 2012 ein Geschäftshaus für CHF 62 Mio. an eine Versicherungsgesellschaft verkauft. Nutzniesserin am Nachlass und am Geschäftshaus war die Witwe. Da der Verkauf ohne hypothekarische Belastung erfolgen sollte, wurde die auf der Liegenschaft lastende Hypothek gegen eine Vorfälligkeitsentschädigung von rund CHF 2,4 Mio. vorzeitig aufgelöst. Gleichzeitig verzichtete die Witwe per Verkaufszeitpunkt auf ihr Nutzniessungsrecht am Grundstück. In der Folge machte sie die Vorfälligkeitsentschädigung bei der Einkommenssteuer als Schuldzinsen geltend. Im Umfang von rund CHF 0,5 Mio. wurden diese zum Abzug zugelassen, wodurch sie mit einem steuerbaren Einkommen von CHF 0 veranlagt worden war. Die Differenz von CHF 1,9 Mio. wollten alsdann die Erben als Anlagekosten gewinnmindernd bei der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt wissen. Die Steuerbehörden und das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich verweigerten indes den Abzug.

## Fall Neuenburg

In Neuenburg war ein Fall zu beurteilen, in welchem die Eigentümer vorgängig des Verkaufs ihrer Eigentumswohnung die darauf lastende Hypothek aufgelöst haben und der Bank hierfür eine Vorfälligkeitsentschädigung von rund CHF 44'000 bezahlen mussten. Die Eigentümer wollten diese Zahlung daraufhin als Schuldzinsen bei der Einkommenssteuer absetzen. Dies wurde ihnen aber durch die Steuerbehörden und das angerufene Neuenburger Kantonsgericht verwehrt.

## Die neuen Spielregeln

Das Bundesgericht hat nun für die steuerliche Behandlung von Vorfälligkeitsentschä-

digungen drei Spielregeln definiert. Diese lauten wie folgt (jeweils mit Kurzbegründung):

1. Vorfälligkeitsentschädigungen stellen (nur) dann bei der Einkommenssteuer abzugsfähige Schuldzinsen dar, wenn die aufgelöste Hypothek durch eine andere beim gleichen Kreditgeber ersetzt wird.

Bei einer derartigen blossen Umschuldung beim gleichen Kreditinstitut wird das bestehende Schuldverhältnis nicht beendet oder abgelöst, sondern lediglich verändert. In einem solchen Fall ist nicht die einzelne Hypothek massgebend, sondern das Kreditverhältnis als Ganzes. Handelt es sich weiterhin um den gleichen Gläubiger bei lediglich angepassten Vertragsmodalitäten, so ist die für die Qualifikation als Schuldzins erforderliche Verbindung zwischen der Darlehenshingabe und der dafür ausgesprochenen Vergütung auch in Bezug auf die Vorfälligkeitsleistung gegeben. Wie der Kreditzins ist auch die (Einmal-)Entschädigung primär als Entgelt und nicht als Schadenersatz oder Konventionalstrafe zu verstehen, weshalb sie vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden darf.

2. Wird eine Vorfälligkeitsleistung für die vorzeitige Auflösung einer Hypothek bezahlt, damit eine neue Finanzierung durch ein anderes Kreditinstitut erfolgen kann, so stellt diese Zahlung steuerrechtlich keinen Schuldzins dar.

In einem solchen Fall rechtfertigt sich die Gleichstellung mit Schuldzinsen nach Auffassung des Bundesgerichts nicht, da der Darlehensgeber nicht mehr derselbe ist. Es könne deshalb nicht gesagt werden, die Entschädigung habe innerhalb eines weiter bestehenden Schuldverhältnisses primär Entgeltcharakter.

3. Vorfälligkeitsentschädigungen, die bei der vorzeitigen Auflösung einer Hypothek anfallen, können (nur) dann bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten abgezogen werden, wenn die Auflösung der Hypothek in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft steht.

Hier steht die Entschädigung zwar nicht in einem ursächlichen Zusammenhang mit der Weiterführung des Darlehens mit dem gleichen Kreditgeber, bildet aber die notwendige Voraussetzung, um die Liegenschaft überhaupt verkaufen zu können. Sie stellt damit eine «rechtliche Verbesserung» der Liegenschaft und somit Anlagekosten dar.

#### Ausgang des Verfahrens

Die neu festgelegten Spielregeln führten im Neuenburger Fall zur Abweisung der Beschwerde der Steuerpflichtigen. Dort war die Vorfälligkeitsleistung im Zuge des Verkaufs der Liegenschaft bezahlt worden. Ein Abzug ist daher einzig bei der Grundstückgewinnsteuer zulässig (oben Regel 3), nicht jedoch – wie geltend gemacht – bei der Einkommenssteuer. Im Zürcher Fall hat das Bundesgericht der Beschwerde der Steuerpflichtigen demgegenüber stattgegeben. Hier muss die bezahlte Vorfälligkeitsentschädigung im Umfang von rund CHF 1,9 Mio. bei der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt werden. Der von den Steuerbehörden akzeptierte Abzug von CHF 0,5 Mio. bei der Einkommenssteuer hingegen wäre eigentlich nicht zulässig gewesen. Diese Veranlagung ist indes bereits rechtskräftig und darf nicht mehr korrigiert werden. Den doppelten Abzug dieses Teils der Einmalentschädigung bei der Grundstückgewinnsteuer schloss das Bun-

desgericht aber mit dem Hinweis aus, der Abzug einer Vorfälligkeitsentschädigung sowohl bei der Einkommenssteuer als auch bei der Grundstückgewinnsteuer sei unzulässig.

#### Allfällige Übergangsregelungen

Die neue Praxis des Bundesgerichts ist grundsätzlich auf alle hängigen Veranlagungsverfahren anwendbar. Das kann zu stossenden Resultaten führen, wenn beispielsweise eine steuerpflichtige Person vor Bekanntwerden der neuen Praxis im Vertrauen auf eine fortgesetzte Anwendung der bisherigen Praxis (Abzugsprimat bei der Einkommenssteuer) auf die Geltendmachung des Abzugs einer Vorfälligkeitsentschädigung beim Verkauf der Liegenschaft verzichtet hat. Die Kantonale Steuerverwaltung Luzern hat vor Kurzem bekanntgegeben, in einem solchen Fall auf Antrag des Steuerpflichtigen den Abzug dieser Zahlung mittels formloser Korrektur der rechtskräftigen Grundstückgewinnsteuerveranlagung nachträglich zu gewähren. Auf Anfrage hat das Kantonale Steueramt Aargau mitgeteilt, das Thema der Vorfälligkeitsentschädigungen inklusive der Frage einer allfälligen Übergangsregelung auf Ende Juni zu traktandieren. Betroffene Steuerpflichtige sind gut beraten, allfällige kantonale Übergangsregelungen zu beachten.