
Vorfälligkeitsentschädigung

1. Begriff

Kredite mit fester Laufzeit, namentlich Festhypotheken oder Libor Hypotheken, können vor Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer aufgelöst werden, indem entweder einer der Vertragspartner gestützt auf eine Vertragsklausel den Vertrag kündigt oder - in Ermangelung einer entsprechenden vertraglichen Regelung - der Vertrag in gegenseitigem Einvernehmen aufgelöst wird. Der vorzeitige Ausstieg ist oft damit begründet, dass der Kreditnehmer von einem aktuell tieferen Zinsniveau profitieren will oder ein Verkauf des Grundstücks erfolgt.

Im Falle der einseitigen Erklärung des Schuldners, er werde den Hypothekarvertrag nicht weiter erfüllen, wird regelmässig eine zum voraus vertraglich geregelte Vorfälligkeitsprämie (sog. "Penalty") geschuldet. Diese wird in der Praxis entweder durch einen prozentualen Satz bzw. fixen Ansatz pro Restlaufzeit oder als Zinsdifferenzbetrag zwischen dem alten Festhypothekensatz und dem aktuellen Satz für die Restlaufzeit berechnet.

Die Kosten für den nicht geregelten Ausstieg aus dem Festhypothekarvertrag werden unter den Vertragsparteien nach der voraussichtlichen Zinsdifferenz festgelegt, wobei der Schuldner eher mit einer höheren Leistung rechnen muss, weil ihm kein rechtlicher Anspruch auf Ausstieg aus dem Vertrag zusteht. Bearbeitungsgebühren werden in der Zinsdifferenzberechnung berücksichtigt oder separat ausgewiesen.

2. Schuldzinsenabzug

2.1 Schuldzinsbegriff

Gemäss Art. 45 Abs. 1 Bst. a StG sind private Schuldzinsen von den Einkünften abziehbar, soweit sie nicht als Anlagekosten gelten. Als Schuldzinsen gelten alle Leistungen, die der Schuldner aufgrund eines Schuldverhältnisses zu erbringen hat und die rechtlich nicht zur Tilgung der Forderung führen. Der Schuldzins ist eine Vergütung, die für die Gewährung oder Vorenthaltung einer Geldsumme oder eines Kapitals zu entrichten ist, sofern dieses Entgelt nach der Zeit und als Quote des Kapitals regelmässig in Prozenten berechnet wird. Das Bestehen einer Kapitalschuld ist damit unabdingbare Voraussetzung für eine Zinsschuld (SGE 2010 Nr. 15).

2.2 (Streng-)Rechtliche Beurteilung

Die Vorfälligkeitsprämie bei vertraglicher Vereinbarung der Nichterfüllungsfolgen stellt eine Konventionalstrafe im Sinn von Art. 160 OR dar. Als Konventionalstrafe qualifiziert sich eine Abrede, dass für den Fall der Nichterfüllung oder nicht richtigen Erfüllung einer Schuldpflicht der Schuldner eine bestimmte Leistung zu erbringen hat. Konventionalstrafen sind im Privatbereich steuerlich nicht abziehbar.

Die Ausstiegskosten bei Vertragsauflösung ohne Kündigungsklausel qualifizieren sich dagegen als Schadenersatz im Sinn von Art. 97 ff. OR. Auch Schadenersatzleistungen sind im Privatbereich steuerlich nicht abziehbar.

2.3 Wirtschaftliche Betrachtungsweise

Wirtschaftlich betrachtet stellen die Vorfälligkeitsentschädigungen jedoch Schuldzinsvorauszahlungen dar, weil bei einem vorzeitigen Ausstieg aus der Festhypothek regelmässig der Differenzbetrag zwischen dem vertraglich festgelegten und dem Zinssatz zu entrichten ist, den das Finanzinstitut für eine Anlage am Geld- und Kapitalmarkt für die Restlaufzeit erzielen kann. Ein Abzug unter dem Titel "Schuldzinsen" lässt sich daher rechtfertigen, obschon die zeitliche Vorverlegung an sich gegen das Periodizitätsprinzip verstösst. In der Praxis des Kantonalen Steueramtes werden Vorfälligkeitsentschädigungen gestützt auf Art. 45 Abs. 1 Bst. a StG zum Abzug zugelassen, und zwar unabhängig davon, ob das Schuldverhältnis mit dem bisherigen Kreditgeber weitergeführt (z.B. beim Wechsel auf eine tiefer verzinsliche Festhypothek) oder eine neue Hypothek bei einem anderen Kreditgeber eingegangen wird.

Anders verhält es sich demgegenüber bei Vorfälligkeitsentschädigungen, die im Hinblick auf einen Verkauf der Liegenschaft entrichtet werden müssen. Sie sind als Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuer gewinnmindernd zu berücksichtigen (BGer 2C_1148/2015 vom 3. April 2017).

Nicht den Charakter von Schuldzinsen haben sodann die (separat ausgewiesenen) Bearbeitungsgebühren. Sie sind weder als Schuldzinsen noch als Vermögensverwaltungskosten (StB 44 Nr. 1) abziehbar.

2.4 Geschäftliche Schuldzinsen

Geschäftliche Schuldzinsen stellen geschäftsmässig begründeten Aufwand gemäss Art. 40 Abs. 2 Bst. e StG dar. Vorfälligkeitsentschädigungen im Geschäftsbereich fallen darunter oder jedenfalls unter die Generalklausel (Art. 40 Abs. 1 StG). Sie sind als Geschäftsaufwand abziehbar.

3. Direkte Bundessteuer

Auch nach dem Recht der direkten Bundessteuer sind Vorfälligkeitsentschädigungen als Schuldzinsen im Sinn von Art. 33 Abs. 1 Bst. a DBG abziehbar, sofern die Auflösung der Hypothek nicht im Zusammenhang mit einem Verkauf erfolgt.