



### Claudia Mattig

dipl. Lm.-Ing. ETH,  
Master of Arts HSG in Accounting and Finance,  
dipl. Wirtschaftsprüferin  
E-MAIL: [claudia.mattig@mattig.ch](mailto:claudia.mattig@mattig.ch)  
XING: [www.xing.com/profile/Claudia\\_Mattig](http://www.xing.com/profile/Claudia_Mattig)

Mattig-Suter und  
Partner Schwyz Treuhand- und  
Revisionsgesellschaft

[info@mattig.ch](mailto:info@mattig.ch)  
[www.mattig.ch](http://www.mattig.ch)



BLOG

Blog > Steuerberatung > Die Vorfälligkeitsentschädigung - ein kleines Minenfeld

12/2017

## Die Vorfälligkeitsentschädigung - ein kleines Minenfeld (Privatvermögen)

Im Hinblick auf möglicherweise steigende Hypothekarzinsen haben viele Grundeigentümer die Zinssätze «angebunden» bzw. langfristige Hypothekerverträge abgeschlossen.

Allenfalls möchte ein Hypothekarschuldner aktuell den Vertrag vorzeitig beenden, die Hypothekarschuld zurückzahlen oder sie mit einem Kredit bei einem anderen (günstigere Konditionen anbietenden) Kreditinstitut ablösen. Oder man will die Pfandliegenschaft verkaufen, doch ist der Käufer nicht gewillt, die Festhypothek zu übernehmen. Oder man will die Mittel, die einem z.B. als Erbschaft unverhofft zugefallen sind, nicht bei einer Bank anlegen, sondern sie dazu verwenden, sich einer Hypothekarlast zu entledigen. Bevor man sich auf eine solche Übung einlässt, konsultiere man das «Kleingedruckte» im Darlehensvertrag mit der Bank: Kann sie eine sog. **Vorfälligkeitsentschädigung** (und allenfalls noch «Bearbeitungsgebühren») erheben? Und **wie** hoch wären diese? Darauf folgt die Frage wie eine Vorfälligkeitsentschädigung, die sehr rasch einen überraschend hohen Betrag erreichen kann, **steuerlich** behandelt wird. Aus zwei vom Bundesgericht kürzlich entschiedenen Fällen lässt sich ein **aktuelles** Fazit ziehen:



1. Vorfälligkeitsentschädigungen sind **Schuldzinsen**, wenn das Darlehensverhältnis mit der **gleichen Bank fortgeführt** wird. Sie sind bei der **Einkommenssteuer abzugsfähig** bzw. müssen bei ihr in vollem Umfang **im Jahre der Fälligkeit** geltend gemacht werden.
2. Wird das Darlehensverhältnis mit einem **anderen** Kreditgeber **weitergeführt**, so liegt gemäss Bundesgericht **kein Schuldzins** vor. Ein Abzug unter dem Titel Schuldzinsen ist nicht möglich.
3. Bei **Ablösung** wegen eines **Grundstückverkaufs** gilt die Vorfälligkeitsentschädigung als Teil der **Anlagekosten** und sie kann bei der Festsetzung des steuerbaren Grundstückgewinns geltend gemacht werden (damit wohl nicht bei der direkten Bundessteuer).
4. Wird das Darlehensverhältnis vorzeitig **beendet**, ohne dass die Liegenschaft verkauft wird, so lässt sich aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung indirekt ableiten, dass es sich mutmasslich um eine im Bereich des Privatvermögens **steuerlich nicht absetzbare** Konventionalstrafe resp. um Schadenersatz handelt.

In einigen Kantonen sind Vorfälligkeitsentschädigungen bisher generell wie Schuldzinsen zum Abzug vom steuerbaren Einkommen zugelassen worden (z.B. Kt. ZH und SZ). Diese konziliante (und durchaus vernünftige) steuerliche Behandlung solcher Entschädigungen ist mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung passé.

Die bundesgerichtliche Differenzierung vermag nicht einzuleuchten, dass es darauf ankommt, ob die Festhypothek mit **derselben** Bank weitergeführt wird (oben Fall 1) oder ob der Kredit von einer **anderen** Bank **übernommen** wird (oben Fall 2). Damit bindet das Bundesgericht die Hypothekarschuldner unnötigerweise an die bisherige Bank.

Die Begründung des Bundesgerichts (siehe Kocher im Archiv für Schweizerisches Abgaberecht Band 85, S. 751) geht dahin, dass bei einem Darlehen, bei welchem der Gläubiger wechselt oder seine Gläubigerstellung endet, das Entgelt nicht mehr als eine Entschädigung im Rahmen des **ersten** Darlehensvertrags gesehen werden könne. Das ist wohl eine gewagte Differenzierung, denn die Rechtsgrundlage für die geforderte Vorfälligkeitsentschädigung ist und bleibt in **allen** Fällen der **erste** Darlehensvertrag.

Immerhin eröffnet diese Rechtsprechung auch **gewisse Planungsmöglichkeiten**: Ist eine Ablösung einer Festhypothek in einem bestimmten Steuerjahr aus bestimmten Gründen angezeigt und soll die Vorfälligkeitsentschädigung im Rahmen der Einkommenssteuer abgezogen werden, so müsste das neue Darlehensverhältnis mit der bisherigen Bank weitergeführt werden (allenfalls mit einer kürzeren Laufzeit oder ev. gar als variable Hypothek). In jedem Fall lohnt es sich aber, die Situation anhand der **aktuellen**, sich allenfalls ändernden Rechtsprechung zu analysieren. Denn nichts ist so sicher, als dass die Richtersprüche aus Lausanne zu einer derzeit recht unsicheren Rechtslage führen.

Tags: Steuerberatung, Privatvermögen, Vorfälligkeitsentschädigung, Hypothek, Immobilien, Kredit



[blog.mattig.ch](http://blog.mattig.ch)  
informativ, spannend, aktuell, kompetent

