
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 Steuerliche Behandlung der Vorfälligkeitsentschädigung ab Steuerperiode 2021

Das Bundesgericht unterscheidet bei der Frage der Abzugsfähigkeit der Vorfälligkeitsentschädigung zwischen drei Hypothesen, wobei die steuerrechtliche Beurteilung davon abhängt, ob die für die Gleichstellung der Vorfälligkeitsentschädigung mit Schuldzinsen notwendige Verbindung zwischen der Hypothekarschuld und der Vorfälligkeitsentschädigung gegeben ist (BGer 2C_1009/2019 vom 16. Dezember 2019, E. 2.2.1; BGE 143 II 382, E. 5.3; BGE 143 II 396, E. 2.3):

- Anpassung der Konditionen

Das Hypothekarverhältnis mit dem bisherigen Kreditgeber besteht weiter, es kommt aber vor Ablauf der Vertragsdauer zur Änderung des ursprünglichen Hypothekarvertrags, weshalb der Kreditgeber eine Vorfälligkeitsentschädigung erhebt.

Es besteht ein Konnex zwischen der ursprünglichen Hypothekarschuld und der Vorfälligkeitsentschädigung. Die Vorfälligkeitsentschädigung hat damit primär Entgeltcharakter und ist mit Schuldzinsen gleichzustellen.

- Wechsel des Kreditgebers

Der Hypothekarvertrag mit dem bisherigen Kreditinstitut wird vor Ablauf der Vertragsdauer aufgelöst. Der Schuldner geht einen neuen Hypothekarvertrag mit einem anderen Kreditgeber ein.

Der erforderliche Konnex zwischen der ursprünglichen Hypothekarschuld und der Vorfälligkeitsentschädigung entfällt. Eine Gleichstellung der Vorfälligkeitsentschädigung mit Schuldzinsen rechtfertigt sich nicht. Ein Abzug bei der Einkommenssteuer scheidet damit aus. Die Vorfälligkeitsentschädigung kann aber auch nicht als Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt werden, da die Aufwendung nicht untrennbar mit der Veräusserung des jeweiligen Grundstücks verbunden ist.

- Veräusserung des Objekts

Der Hypothekarvertrag mit dem bisherigen Kreditgeber wird zwecks unbelasteten Verkaufs vor Ablauf der Vertragsdauer aufgelöst.

Der erforderliche Konnex zwischen der ursprünglichen Hypothekarschuld und der Vorfälligkeitsentschädigung entfällt. Eine Gleichstellung der Vorfälligkeitsentschädigung mit Schuldzinsen rechtfertigt sich nicht. Die Vorfälligkeitsentschädigung ist aber bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten zu berücksichtigen (BGE 143 II 382).

Die entsprechende bundesgerichtliche Rechtsprechung wird im Kanton St.Gallen vollumfänglich ab Steuerperiode 2021 umgesetzt.

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

2.3 Steuerliche Behandlung der Vorfälligkeitsentschädigung bis und mit Steuerperiode 2020

Bis und mit Steuerperiode 2020 werden Vorfälligkeitsentschädigungen gestützt auf Art. 45 Abs. 1 Bst. a StG nicht nur dann zum Abzug zugelassen, wenn das Schuldverhältnis mit dem bisherigen Kreditgeber weitergeführt (z.B. beim Wechsel auf eine tiefer verzinsliche Festhypothek) wird, sondern auch dann, wenn eine neue Hypothek bei einem anderen Kreditgeber eingegangen wird.

Anders verhält es sich bei Vorfälligkeitsentschädigungen, die im Hinblick auf einen Verkauf der Liegenschaft entrichtet werden müssen. Sie sind als Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuer gewinnmindernd zu berücksichtigen (BGE 143 II 382).

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 in jedem Fall 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

Die vorangehenden Ausführungen gelten für die direkte Bundessteuer gleichermassen.