

Bundesgerichtsurteil vom April 2017

■ Steuerliche Abzugsfähigkeit der Vorfälligkeitsentschädigung bei Hypothekenauflösung

Vorfälligkeitsentschädigungen, die bei der vorzeitigen Auflösung einer Hypothek anfallen, sind bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten abziehbar, wenn die Auflösung der Hypothek in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft erfolgt. Bei der Einkommenssteuer können Vorfälligkeitsentschädigungen nur dann als abzugsfähige Schuldzinsen geltend gemacht werden, wenn die aufgelöste Hypothek durch eine andere beim gleichen Kreditgeber ersetzt wird.

In einem Fall aus dem Kanton Zürich hatten die Eigentümer vor dem Verkauf eines Geschäftshauses die darauf lastenden Hypotheken gegen eine Vorfälligkeitsentschädigung vorzeitig aufgelöst. Ein entsprechender Abzug der Entschädigung bei der Festlegung der Grundstückgewinnsteuer wurde ihnen verwehrt. In einem anderen Fall aus dem Kanton Neuenburg wurde vor dem Verkauf einer Liegenschaft durch die vorzeitige Auflösung der Hypothek ebenfalls eine Vorfälligkeitsentschädigung erhoben. Diese wurde nicht als Abzug bei der Einkommenssteuer der Verkäufer zugelassen. Das Bundesgericht heisst die Beschwerde im Zürcher Fall

gut. Da die Hypothek unmittelbar vor dem Verkauf der Liegenschaft endgültig sowie vollumfänglich aufgelöst und nicht durch eine neue Hypothek ersetzt wurde, ist die Vorfälligkeitsentschädigung bei der Grundstückgewinnsteuer gewinnmindernd anzurechnen. Diese Ausgestaltung der Entschädigung erfüllt die Voraussetzungen für die Annahme abzugsfähiger «Anlagekosten» (gemäss Artikel 12 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden), welche bei der Ermittlung des Grundstückgewinns zu berücksichtigen sind. Im Neuenburger Fall weist das Bundesgericht die Beschwerde ab. Erfolgt die Auflösung wie im konkreten Fall definitiv im Hinblick auf eine Veräusserung der Liegenschaft, können Vorfälligkeitsentschädigungen bei der Einkommenssteuer nicht als Schuldzinsen abgezogen werden. Ein entsprechender Abzug kann sich dann rechtfertigen, wenn die aufgelöste Hypothek durch eine andere Hypothek beim gleichen Kreditgläubiger ersetzt wird. Eine doppelte Berücksichtigung der Vorfälligkeitsentschädigung sowohl bei der Grundstückgewinnsteuer als auch bei der Einkommensteuer ist gemäss bisheriger Rechtsprechung in jedem Fall ausgeschlossen.

Art. 20, Art. 21, Art. 33, Art. 34 und Art. 146 DBG;
Art. 7, Art. 9, Art. 12 und Art. 73 StHG; Art. 127
BV; Art. 60 OR

(BGer., 3.04.17 [2C_1165/2014, 2C_1166/2014 und
2C_1148/2015], Medienmitteilung des Bundesgerichts
28.04.17, www.bger.ch)