



Ausstieg aus Festhypotheken und Hypothek mit Derivaten

StG 36 a; 49 I lit. c; 21

DBG 33 I a; 16, 20

1. AUSSTIEG AUS FESTHYPOTHEKEN

1.1 Begriffliches

Festhypotheken 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.

Bei vorzeitiger Auflösung von Festhypotheken ist der Bank i.d.R. eine **Vorfälligkeitsentschädigung** (Reuegeld, Ablösekommission, Penalty) zu bezahlen. Beim nicht geregelten Ausstieg aus dem Festhypothekarvertrag muss der Schuldner mit einer höheren Leistung rechnen, weil ihm kein rechtlicher Anspruch auf Ausstieg aus dem Vertrag zusteht.

Je nach Zinsumfeld kann es aber auch vorkommen, dass die Bank bei vorzeitiger Rückzahlung einer Hypothek eine Vorfälligkeitsgutschrift ausrichtet.

1.2 Steuerrechtliche Behandlung

1.2.1 Vorfälligkeitsentschädigung mit Eingehen eines neuen Schuldverhältnisses

Nach StG 36 lit. a bzw. DBG 33 I lit. a werden Schuldzinsen von den Einkünften abgezogen. Als Schuldzinsen gelten alle Leistungen, die der Schuldner zu erbringen hat und die rechtlich nicht zur Tilgung der Forderung führen. Das Bundesgericht versteht unter dem Begriff „Schuldzins“ 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 (BGE 143 II 396 E. 2.1).

Die Gleichstellung zwischen Vorfälligkeitsentschädigungen und Schuldzinsen ist dann gerechtfertigt, wenn der Steuerpflichtige nach der Ablösung der bisherigen Festhypothek ein neues Schuldverhältnis **bei demselben Kreditgeber** eingegangen ist (Umgestaltung des Darlehensverhältnisses, bspw. in Bezug auf den Zinssatz). Bei einer derartigen blossen Umschuldung wird das vorherige Schuldverhältnis nicht beendet oder abgelöst, sondern nur verändert. Handelt es sich weiterhin um den gleichen Gläubiger, bei lediglich angepassten Vertragsmodalitäten, so ist die für eine Qualifikation als Schuldzins

notwendige Verbindung zwischen der Darlehenshingabe und der dafür ausgerichteten Vergütung auch in Bezug auf eine allfällige Vorfälligkeitsleistung gegeben. Wie ein Kreditszins ist die Entschädigung primär als Entgelt und nicht als Schadenersatz oder Konventionalstrafe einzustufen (BGE 143 II 382 E. 5.3.1; BGer 16.12.2019, 2C_1009/2019, E. 2.2.3). Sie kann deshalb gestützt auf StG 36 lit. a bzw. DBG 33 I lit. a **vom Einkommen in Abzug gebracht** werden.

Der Abzug kann in dem Jahr vorgenommen werden, in dem die Vorfälligkeitsentschädigung zur Zahlung fällig wird und muss nicht auf die verbleibende Laufzeit der betreffenden Festhypothek aufgeteilt werden.

Schliesst der Steuerpflichtige ein neues Schuldverhältnis **bei einem anderen Darlehensgeber** ab, rechtfertigt sich eine Gleichstellung mit Schuldzinsen nicht, da der Darlehensgeber nicht mehr derselbe ist und deshalb nicht gesagt werden kann, dass die Entschädigung innerhalb des weiter bestehenden, gleichen Schuldverhältnisses primär Entgelt-Charakter hat. In dieser Konstellation kann die Vorfälligkeitsentschädigung daher **nicht** vom steuerbaren Einkommen **in Abzug gebracht** werden. Dies hat das Bundesgericht ausdrücklich so entschieden (BGE 143 II 382 E. 5.3.2; BGer 16.12.2019, 2C_1009/2019, E. 2.2.3).

1.2.2 Vorfälligkeitsentschädigung ohne Eingehen eines neuen Schuldverhältnisses

Wird vom Steuerpflichtigen kein neues Schuldverhältnis eingegangen, ist – wegen fehlender Kapitalschuld – **kein Abzug vom steuerbaren Einkommen** möglich (BGE 143 II 396 E. 3; BGer 16.12.2019, 2C_1009/2019, E. 2.2.3).

Bei einer Vorfälligkeitsentschädigung, die der Liegenschaftseigentümer im Rahmen der unmittelbar vor dem Verkauf dieser Liegenschaft erfolgten Auflösung der bestehenden Festhypothek bezahlen muss, ohne dass von ihm ein neues Schuldverhältnis eingegangen wird, handelt es sich um Anlagekosten, die bei der Grundstückgewinnsteuer gewinnmindernd zu berücksichtigen sind (vgl. StG 49 I lit. c; BGE 143 II 382 E. 5.5; VGer 9.5.2017, A 16 51, E. 5.b).

1.2.3 Vorfälligkeitsgutschrift

Die von der Bank ausgerichtete Vorfälligkeitsgutschrift stellt beim Steuerpflichtigen steuerbares Einkommen dar (StG 16 bzw. DBG 16).

2. HYPOTHEKEN MIT DERIVATEN

Verschiedene Banken bieten ihren Kunden eine sog. SARON-Hypothek mit einem CAP (Bezeichnung für Absicherung gegen Zinsschwankungen nach oben) an. Das Produkt ermöglicht einem Gläubiger, sich während einer **festgelegten Laufzeit** und einer **festgesetzten Zinslimite** gegen steigende Zinsen abzusichern. Zum variablen Zinssatz, der jeweils per Quartalsende fixiert wird, wird eine fixe Kreditmarge und die Prämie für den CAP (Absicherung) hinzugerechnet.

Es stellen sich die **folgenden Fragen**:

- Ist nebst dem Zinssatz zuzüglich Kreditmarge auch die **Prämie für den CAP** abzugsfähig?
- Für den Fall, dass der Zinssatz den festgelegten Absicherungslevel übersteigt, wird dem Kunden eine **Ausgleichszahlung** durch den CAP gutgeschrieben. Diese Ausgleichszahlung wird dem Kunden nicht direkt ausbezahlt, sondern mit dem geschuldeten Zins verrechnet. Ist diese Gutschrift einkommenssteuerpflichtig?

2.1 Bei transparenten Produkten

Bei **transparenten Produkten** (Hypothek und Derivat [CAP-Prämie] werden separat ausgewiesen), gilt die Regelung, dass die **Kosten für die Absicherung** gegen steigende Prämien (die sog. CAP-Prämien) **nicht abzugsfähig** sind und die (separat ausgewiesenen) Ausgleichszahlungen aus der CAP-Prämie im Fall steigender Zinsen als steuerfreier **Kapitalgewinn** zu qualifizieren sind (vgl. Fuglister, Die Besteuerung des privaten Einkommens aus herkömmlichen und modernen Anlageinstrumenten, in: ASA 62, S. 173; Kreisschreiben Nr. 15 der EStV vom 7. Februar 2007 betreffend Obligationen und derivative Finanzinstrumente als Gegenstand der direkten Bundessteuer, der Verrechnungssteuer sowie der Stempelabgaben, Ziff. 3.4.1.).

2.2 Bei nicht transparenten Produkten

Für den Fall, dass es dem betreffenden Produkt an der Transparenz im obgenannten Sinne fehlt, gilt steuerrechtlich Folgendes: Die **CAP-Prämien** für die Absicherung gegen steigende Zinsen sind Bestandteil des Hypothekarzinses und damit Schuldzinsen, welche gestützt auf Art. 36 lit. a des Steuergesetzes für den Kanton Graubünden (StG) von den Einkünften abgezogen werden können. Allfällige Ausgleichszahlungen sind **steuerbare Vermögenserträge** (vgl. obgenanntes KS, Ziff. 3.4.2.), die jedoch – vor der definitiven Hypothekarzinsabrechnung der zuständigen Bank – mit den abzugsfähigen Schuldzinsen verrechnet werden. Der Bankkunde sieht lediglich den Saldozinsfuss.

2.3 Beispiel

Der Hypothekarzins lag ursprünglich bei 1,5%. X sicherte sich für ein allfälliges Ansteigen des Zinsfusses über 3% mit einem CAP ab und bezahlt dafür eine CAP-Prämie. Beim transparenten Produkt beträgt diese 0,1% des geschuldeten Kapitals und wird separat ausgewiesen. Beim nicht transparenten Produkt werden Hypothekarzins und CAP-Prämie von der Bank nicht separat ausgewiesen. Mittlerweile liegt der Hypothekarzins bei 3,5%. Aus dem CAP erhält X eine Gutschrift bzw. Ausgleichszahlung von 0,5% (3,5 minus 3%).

Wie sind die CAP-Prämie und die Ausgleichszahlung steuerlich zu behandeln?

2.3.1 Lösung für transparentes Produkt

- CAP-Prämie von 0,1% ist nicht abziehbar.
- Aktueller Hypothekarzins von 3.5% ist abziehbar.
- Ausgleichszahlung von 0,5% ist steuerfreier privater Kapitalgewinn.

2.3.2 Lösung für nicht transparentes Produkt

- Hypothekarzins (inkl. CAP-Prämie) von 3.5% ist abziehbar.
- Ausgleichsgutschrift von 0.5% stellt steuerbaren Vermögensertrag dar.

In der Praxis wird die Ausgleichsgutschrift mit dem geschuldeten Zins verrechnet. Eine direkte Auszahlung an den Kunden erfolgt nicht. Konkret heisst das, dass X vorliegend 3% abziehen kann.