

Vorzeitige Auflösung einer Festhypothek

Die Ablösung einer bestehenden Festhypothek durch eine zinsgünstigere Festhypothek will wohlüberlegt sein. Insbesondere stellen sich auch in steuerlicher Hinsicht Fragen.



Von lic. iur. Patrick Zadrazil
Rechtskonsulent HEV Schweiz

Festhypotheken sind ein zweischneidiges Schwert: Steigen die Hypothekarzinsen, freut sich der Schuldner über seine Weitsichtigkeit und die gelungene Absicherung seines Zinsrisikos. Bei fallenden Zinsen ärgert sich der Hypothekarschuldner aber schnell über seine weiterhin andauernde vertragliche Bindung und möchte am liebsten so schnell wie möglich nicht mehr an den abgeschlossenen Hypothekarvertrag gebunden sein.

Keine Auflösungspflicht ohne Ausstiegsklausel

Kann eine Festhypothek überhaupt vor Ablauf der fest vereinbarten Laufzeit gekündigt werden? Dies kommt auf die konkrete vertragliche Ausgestaltung der Hypothekarbedingungen an und ist bei den verschiedenen Kreditinstituten unterschiedlich geregelt. Grundsätzlich gilt, dass ein Vertrag von den beteiligten Parteien eingehalten werden muss. Gibt es keine vertragliche Ausstiegsklausel, ist das Kreditinstitut also nicht verpflichtet, den Hypothekargläubiger vorzeitig aus dem Vertrag zu entlassen und der Rückzahlung der

Hypothek bzw. einem Abschluss zu anderen Bedingungen zuzustimmen. Oft wird in einem solchen Fall das Kreditinstitut aber entgegenkommenderweise einem vorzeitigen Vertragsausstieg zustimmen (insbesondere dann, wenn der Hypothekarschuldner beim gleichen Kreditinstitut einen neuen Hypothekarvertrag abschliesst), wenn der Hypothekarschuldner sich verpflichtet, eine Vorfälligkeitsentschädigung zu leisten. Die Höhe dieser Entschädigung wird in der Regel unter Berücksichtigung des Schuldkapitals und der Restlaufzeit und aufgrund der Zinsdifferenz zwischen dem alten und dem neuen Hypothekarzinssatz berechnet, wobei allenfalls noch gewisse Zuschläge hinzukommen. Es können aber auch andere Berechnungsweisen zur Anwendung gelangen. Wichtig ist hierbei, dass, wenn keine entsprechende vertragliche Regelung besteht, nur eine einvernehmliche gegenseitige Auflösung des Hypothekarvertrages möglich ist und der Schuldner keinen Anspruch auf vorzeitige Entlassung aus dem Hypothekarvertrag hat.

Vertragliche Vereinbarung für vorzeitige Auflösung

Demgegenüber kann in einem Hypothekarvertrag aber auch ausdrücklich vereinbart werden, welches die Bedingungen für einen allfälligen vorzeitigen Ausstieg aus dem Vertrag sind. Diese kommen dann auch zur Anwendung. Erklärt der Hypothekarschuldner der Bank, dass er den Hypothekarvertrag zukünftig nicht mehr erfüllen möchte, schuldet er die vertraglich vereinbarte Vorfälligkeitsprämie (auch Rücktrittsprämie oder Zinsausgleichszahlung genannt). Zu deren Berechnung kann grundsätzlich auf das oben Erwähnte verwiesen werden. Vor einer Auflösung einer Festhypothek tut der Schuldner gut daran, bereits verbindliche Offerten für die Weiterführung der Hypothek zu haben, andernfalls er Gefahr läuft, sich letztlich zu nicht optimalen Bedingungen refinanzieren zu müssen.

Steuerliche Behandlung der Vorfälligkeitsprämie

Kann der Hypothekarschuldner, der eine Vorfälligkeitsprämie bzw. Rücktrittsprämie bezahlt hat, diese auch vom steuerbaren Einkommen abziehen? Diese Frage haben die Kantone teilweise unterschiedlich geregelt. Viele Kantone behandeln die Vorfälligkeitsprämien ebenfalls als Gewinnungskosten bzw. setzen sie den abzugsfähigen Schuldzinszahlungen gleich und lassen sie dementsprechend auch zum Abzug zu (so etwa BL, LU und ZH). Zu beachten ist jedoch, dass für die Abzugsfähigkeit oft gewisse Voraussetzungen vorliegen müssen. Ebenfalls zu berücksichtigen ist grundsätzlich die Limitierung des Schuldzinsabzuges: Bekanntlich können Abzüge für Schuldzinsen nur bis zur Höhe des Vermögensertrages plus weiterer 50'000 Franken vorgenommen werden.

Vorgängige Abklärungen beim Steueramt empfehlenswert

Der Steuerpflichtige tut gut daran, sich über die Abzugsfähigkeit bzw. die entsprechenden Voraussetzungen vorgängig zu informieren: Allenfalls kann nämlich erst unter Berücksichtigung des steuerlichen Effektes abschliessend gesagt werden, ob sich der Ausstieg aus einer bestehenden Festhypothek unter dem Strich auch tatsächlich lohnt.

Findet gleichzeitig mit der Ablösung des bisherigen Hypothekarvertrages eine Anpassung der Darlehenssumme statt (beispielsweise bei einer teilweisen Amortisation oder einer Erhöhung der Hypothek infolge geplanter Sanierungsarbeiten), empfiehlt es sich ebenfalls, sich über die Abzugsfähigkeit der Vorfälligkeitsprämie vorgängig zu erkundigen und eine verbindliche Auskunft beim zuständigen Steueramt einzuholen. Eine veränderte Darlehenssumme kann nämlich allenfalls der Abzugsfähigkeit entgegenstehen, je nach den konkreten Gründen für die Veränderung.

www.hev-schweiz.ch ●