

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



CH-1000 Lausanne 14

Korrespondenznummer 11.5.2/15_2017

Lausanne, 28. April 2017

Medienmitteilung des Bundesgerichts

Urteile vom 3. April 2017 (2C_1165/2014, 2C_1166/2014, 2C_1148/2015)

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 "Anlage-

kosten" (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.

Kontakt: Peter Josi, Medienbeauftragter
Tel. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00
E-Mail: presse@bger.ch

Hinweis: Die Urteile sind ab 28. April 2017 um 13:00 Uhr auf unserer Webseite www.bger.ch / "Rechtsprechung (gratis)" / "Weitere Urteile ab 2000" veröffentlicht. Geben Sie die Urteilsreferenzen 2C_1165/2014, 2C_1166/2014 oder 2C_1148/2015 ins Suchfeld ein.