

ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2018.83 vom 26. März 2019

ZH Steuerrekursgericht, 2019-03-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_steuerekursgericht_DB.2018.83

FR: ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2018.83 du 26 mars 2019

IT: ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2018.83 del 26 marzo 2019

Regeste

Die sog. Vorfälligkeitsentschädigung ist entgegen der in obiter dicta geäusserten Auffassung des Bundesgerichts bei der Einkommenssteuer "schuldzinsengleich" abziehbar, auch wenn die neue Hypothek bei einem neuen Kreditgeber abgeschlossen worden ist, d.h. ein Gläubigerwechsel stattgefunden hat.

Erwägungen

E. 1

A,

E. 2

Staat Zürich, Rekursgegner, vertreten durch das kant. Steueramt, Division Bau, Bändliweg 21, Postfach, 8090 Zürich, betreffend Direkte Bundessteuer 2015 sowie Staats- und Gemeindesteuern 2015

- 2 - hat sich ergeben: A. A und B (nachfolgend die Pflichtigen) deklarierten in der Steuererklärung 2015 Schuldzinsen von insgesamt Fr. 119'748.-. Ein Anteil von Fr. 52'086.- betraf da- bei die Kosten für die Auflösung von zwei mit der selbstbewohnten Liegenschaftstrasse in der Gemeinde D verbundenen Festhypotheken von Fr. 400'000.- und Fr. 200'000.- bei der UBS (sog. Vorfälligkeitsentschädigungen; vgl. Schuldenver- zeichnis samt Beilagen). Mit Veranlagungsverfügung bzw. Einschätzungsentscheid für die Steuerperio- de 2015 vom 13. Oktober 2017 liess der Steuerkommissär diese Vorfälligkeits- entschädigungen unter Hinweis auf zwei neue Entscheide des Bundesgerichts vom

E. 2.4

[Es folgen Erwägungen zur Konstellation "Beendigung der Hypothek mit Blick auf den Verkauf einer Liegenschaft ohne hypothekarische Belastung", welche unter dem Aspekt der Grundstückgewinnsteuer geprüft wird.]

E. 3

Dans l'arrêt attaqué, confirmant sa propre jurisprudence (arrêt du Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel CDP.2011.99-FISC du 17 août 2011), le Tribunal cantonal a considéré que, dans la mesure où l'indemnité constituait une pénalité ou un dédommagement à verser à la banque en raison de la résiliation anticipée du contrat, un lien de dépendance avec la dette faisait défaut. Il en a déduit que l'indemnité n'était pas déductible selon l'art. 33 al. 1 let. A LIFD. 1 DB.2018.83 1 ST.2018.99

- 11 - Ce raisonnement n'est pas critiquable. D'après les constatations cantonales, qui lient le Tribunal de céans (cf. art. 105 al. 1 LTF), les recourants ont résilié avant terme deux

contrats hypothécaires conclus auprès de D. dans le but de vendre leur bien immobilier. On ne se trouve donc pas dans l'hypothèse où la relation contractuelle avec le créancier perdure en dépit de nouvelles conditions de prêt. Il ne s'agit pas non plus de la situation dans laquelle un nouveau contrat de prêt est conclu avec un créancier différent. Dans la présente espèce, la résiliation anticipée du contrat de prêt est due à la vente de l'immeuble grevé de l'hypothèque. En pareille hypothèse, il y a lieu de considérer que l'indemnité versée en raison de la résiliation anticipée des contrats de prêt n'a pas suffisamment de lien avec la dette pour constituer un intérêt passif au sens de l'art. 33 al. 1 let. a LIFD. Dans ces conditions, l'instance précédente n'a pas violé le droit fédéral en confirmant le refus du Service des contributions de déduire du revenu des recourants les indemnités versées pour dénonciation avant terme des contrats de prêt. Il suit de ce qui précède que le recours doit être rejeté en ce qui concerne l'IFD." bbbb) Am Ende von E. 2.3. wird zusammenfassend also festgehalten, dass die Angleichung der Vorfälligkeitsentschädigung an Schuldzinsen gerechtfertigt sei, wenn diese aus der vorzeitigen Beendigung der Hypothek infolge Abschluss einer neuen Hypothek mit geänderten Bedingungen resultiere (Klammeranmerkung: Vertrag mit demselben Gläubiger zu einem günstigeren Zinssatz). Denn in dieser Konstellation könne argumentiert werden, dass das Verhältnis zwischen der Entschädigung und der zugrunde liegenden Hypothekarschuld bestehen bleibe, weshalb die Entschädigung mit einem Schuldzins vergleichbar und damit vom steuerbaren Einkommen abziehbar sei. Aus diesem Fazit kann nach der hier vertretenen Auffassung nicht der Schluss gezogen werden, dass die Angleichung der Vorfälligkeitsentschädigung an Schuldzinsen nicht gerechtfertigt sei, wenn diese zwar ebenfalls aus der vorzeitigen Beendigung der Hypothek infolge Abschluss einer neuen Hypothek mit geänderten Bedingungen resultiert, dabei jedoch ein Gläubigerwechsel vollzogen wird. Einerseits wird nämlich die Gläubigerbeibehaltung in E. 2.3. nur in einer Klammeranmerkung erwähnt; diese 1 DB.2018.83 1 ST.2018.99

- 12 - kann auch blossen Beispielcharakter haben. Andererseits weist das Bundesgericht zunächst auf die von Raphael Gani vertretene differenzierte Auffassung und erklärt, dass dieser zu folgen sei. Gani hält bezüglich des Gläubigerwechsels jedoch fest, "qu'il n'apparaît pas déterminant que le nouveau contrat soit conclu avec le même créancier ou avec un autre, cette donnée ne modifiant en rien la nature de l'indemnité". Seine Auffassung ist also gerade nicht in Einklang zu bringen mit der vom Bundesgericht in BGE 143 II 382 (E. 5.3.2) aufgelisteten "zweiten Hypothese", welche die Abzugsverweigerung bei Gläubigerwechsel vorgibt (so auch: Thomas J. Wenger, Vorfälligkeitsentschädigung und steuerliche Abzugsfähigkeit, in sui generis 2017, S. 179 f., Rz. 31). Entgegen der Meinungsäusserung des Bundesgerichts im Zürcher Entscheid ist dem Neuenburger Entscheid auch nicht aus E. 3. zu entnehmen, dass ein Gläubigerwechsel dem Abzug der Vorfälligkeitsentschädigung entgegensteht. Dort wird als Endergebnis der strittige Abzug verweigert, weil die Hypothek mit dem Ziel des Verkaufs der Liegenschaft ohne hypothekarische Belastung beendet worden ist. Ausdrücklich wird dabei noch angeführt, dass keine Umschuldung beim bisherigen Kreditgeber vorliege und auch kein neuer Kreditvertrag mit einem anderen Kreditgeber abgeschlossen worden sei. Diesen letzteren Hinweis hätte sich das Bundesgericht wohl erspart, wenn es seine vorgängige E. 2.3. dahingehend verstanden hätte, dass bei einem Gläubigerwechsel der Abzug wie im Verkaufsfall ausgeschlossen ist. Aus dem die Einkommenssteuer betreffenden Neuenburger Entscheid lässt sich damit lediglich schlussfolgern, dass die Vorfälligkeitsentschädigung bei der Einkommenssteuer (weiterhin) abziehbar ist, soweit eine bestehende Festhypothek mit

noch andauernder Laufzeit aufgelöst und durch eine neue Hypothek (mit tieferem Zinssatz und neuer Laufzeit) ersetzt wird, nicht jedoch, dass für den Abzug dabei zwingend vorauszusetzen ist, dass die neue Hypothek beim bisherigen Gläubiger abgeschlossen wird. bbb) Das Steuerrekursgericht sieht keinen sachlichen Grund für die Einführung einer solchen zusätzlichen Abzugsvoraussetzung: Die Auflösung einer bestehenden Festhypothek verbunden mit dem Abschluss einer (weiterhin benötigten) neuen Hypothek lässt sich als blosser Umfinanzierung bezeichnen. Dies vor folgendem Hintergrund: 1 DB.2018.83 1 ST.2018.99

- 13 - Zur Finanzierung eines Eigenheims wird im Regelfall eine Hypothek benötigt, welche vom Betrag her die Eigenmittel oft deutlich übersteigt. Deshalb sind Eigenheimbesitzer ein Leben lang damit beschäftigt, ihre Hypothek im Rahmen der vielfältigen Angebote zu den bestmöglichen Zinskonditionen abzuschliessen. Wer dabei auf Sicherheit bedacht ist, wird insbesondere in einer Tiefzinsphase eine Festhypothek mit langer Laufzeit wählen (Beispiel: 10jährige Festhypothek von Fr. 1'000'000.- mit einem Zinssatz von 2%). Er weiss dann beim Vertragsabschluss, dass er den dergestalt vereinbarten Zins von Fr. 20'000.- pro Jahr für die ganze Laufzeit entrichten muss. Dies gibt ihm Sicherheit für den Fall ansteigender Zinsen und erleichtert ihm damit auch die Budgetierung der Wohnkosten (letzteres auch unter Einbezug von Steueraspekten wie Eigenmietwert und Schuldzinsenabzug); andererseits ist er sich bewusst, bis zum Ende der Laufzeit von allfällig sinkenden Zinsen nicht profitieren zu können. Tritt nun dieser letztere Fall der sinkenden Zinsen ein und wäre der Abschluss einer neuen Festhypothek mit langer Laufzeit entsprechend attraktiv, so steht die noch laufende Festhypothek dem Neuabschluss entgegen. Indes besteht dann die Möglichkeit, die noch laufende Hypothek gegen Entschädigung vorzeitig aufzulösen. Zu bezahlen ist dem Kreditgeber dabei im Ergebnis der vertraglich über die gesamte Restlaufzeit geschuldete Zins, reduziert um denjenigen Betrag, den die Bank durch eine Wiederanlage des Rückzahlungsbetrags auf dem Geldmarkt erzielen kann (vgl. etwa Stadlin, BJM 1/2017 S. 3). Wer sich nun in dieser Ausgangslage entschliesst, aus der bestehenden (teuren) Hypothek gegen Leistung der Vorfälligkeitsentschädigung auszusteigen, um alsdann eine (günstigere) Neuhypothek abzuschliessen, der weiss, dass ihm dies in Bezug auf die Restlaufzeitfinanzierung rechnerisch keinen Vorteil bringt. In diesem Fall bezahlt er den Zins der Restlaufzeit nämlich einerseits vorweggenommen in Form der Vorfälligkeitsentschädigung und andererseits periodisch im Rahmen der neuen Zinskonditionen. Hätte er im vorerwähnten Beispiel (10jährige Festhypothek Fr. 1'000'000.-, Zinssatz 2%) bei einer Restlaufzeit von drei Jahren bei Fortführung der Althypothek noch drei Mal jährlich Fr. 20'000.- bezahlen müssen (= total Fr. 60'000.-), so müsste er bei einem Wechsel zu einer neuen Hypothek im Rahmen der Vorfälligkeitsentschädigung den entsprechenden Zinsbetrag von Fr. 60'000.- ebenfalls bezahlen. Reduziert würde dieser Betrag um den kapitalisierten Wiederanlagezins der Bank in der Restlaufzeit (bei beispielsweise 0.5% wären dies total Fr. 15'000.-); hinzu kämen alsdann die Zinsen der Neuhypothek in der Restlaufzeit (bei beispielsweise 0.75% wären dies total Fr. 22'500.-). Tendenziell kommt die Variante der Umfinanzierung für die Restlaufzeit wohl eher etwas teurer zu stehen (zumal im heutigen negativen Zinsumfeld, wo der Wiederanlagezins 0% beträgt, die Banken aber naturgemäss keine Hypotheken 1 DB.2018.83 1 ST.2018.99

- 14 - zu 0% ausgeben). Gleichwohl kann die Umfinanzierung für den Hauseigentümer aus verschiedenen Gründen interessant sein. Dies beispielsweise mit Blick auf das Anbin-

von tiefen Zinsen auf lange Dauer. Wer etwa vor einigen Jahren eine 10jährige Festhypothek zu 2% abschloss, ging wohl davon aus, dass die Zinsen bei dieser Laufzeit kaum mehr tiefer sinken können. Heute tendieren indes die Zinssätze 10jähriger Festhypotheken in Richtung 1%. Für Jemanden, der noch drei Jahre an eine Festhypothek mit Zinssatz 2% gebunden ist, kann der Ausstieg mit Inkaufnahme einer Vorfälligkeitsentschädigung eine Überlegung wert sein, weil sich ihm diesfalls die Möglichkeit eröffnet, mittels Neuabschluss einer Festhypothek mit langer Laufzeit noch viele Jahre von den historisch tiefen Zinsen zu profitieren. Würde er bis zum Ablauf seiner alten Hypothek zuwarten, könnten die Zinsen wieder ansteigen. Mit alledem soll Folgendes gesagt werden: Bei der Umschuldung im vorstehend beschriebenen Sinn enthält die Vorfälligkeitsentschädigung gewissermassen "zukünftige Zinsen"; diese würden (weil kein Verkaufsfall vorliegt) auch anfallen, wenn keine Umschuldung stattfände. Ob nun die Umschuldung mit einem Gläubigerwechsel verbunden ist, ändert nichts. Bei der Umschuldung wird das Vertragsverhältnis der alten Hypothek in jedem Fall aufgelöst; es lebt auch nicht weiter, wenn der Kreditgeber bei der Anschlusshypothek beibehalten wird. Was nicht untergeht ist allein der Fremdfinanzierungsbedarf, weshalb an die Auflösung der alten Hypothek nahtlos der Abschluss einer neuen (mit neuer Laufzeit und neuem Zinssatz) erfolgt. Würde nun mit Blick auf die Gleichstellung der Vorfälligkeitsentschädigung mit abziehbaren Schuldzinsen verlangt, dass der alte Kreditgeber beibehalten wird, so verletzte dies, wie schon das Rekursgericht Basel-Landschaft im erwähnten Entscheid erwogen hat (vgl. lit. e/cc vorstehend) das Rechtsgleichheitsgebot; Hauseigentümer, welche den Kreditgeber wechseln, würden schlechter gestellt. Verletzt würde darüber hinaus auch die Wirtschaftsfreiheit gemäss Art. 35 BV, indem bei Umschuldungen im Bereich der Liegenschaftsfinanzierung der Wettbewerb nicht mehr spielen würde. So könnten die bisherigen Kreditgeber im Rahmen der Vertragsverhandlungen zum Abschluss einer neuen Hypothek den drohenden Steuernachteil bei Gläubigerwechsel zu ihren Gunsten ausnutzen; der Kreditnehmer würde dergestalt daran gehindert, zu den bestmöglichen Zinskonditionen auf dem Markt abzuschliessen. ccc) Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass im Rahmen von Umschuldungskonstellationen im Bereich der Liegenschaftsfinanzierung die Vorfälligkeitsentschädigung den Schuldzinsen gleichzusetzen und damit bei der Einkommenssteuer 1 DB.2018.83 1 ST.2018.99

- 15 - zum Abzug zuzulassen ist, ohne dass dabei dem Kriterium Gläubigerwechsel eine Bedeutung beizumessen ist. ddd) Bemerkungsweise bleibt anzufügen, dass die Abzugsfähigkeit alternativ auch damit zu begründen wäre, dass die Vorfälligkeitsentschädigung losgelöst von Schuldzinsen auch den mit der Einkommenserzielung kausal zusammenhängenden Gewinnungskosten zugeordnet werden könnte (vgl. dazu ausführlich: Kantonsgericht BL, Entscheid Nr. 131 vom 26. November 2004, E. 4). Letztlich geht es um die Liegenschaftsfinanzierung und damit um Kosten, welche den steuerbaren Ertrag aus unbeweglichem Vermögen (Mietsertrag oder Eigenmietwert) schmälern. Die Zuordnung dieser Kosten zu den nicht abziehbaren Lebenshaltungskosten widerspräche dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. 2. a) Die Beschwerde und der Rekurs sind damit gutzuheissen. Antragsgemäss ist die Schuldzinsenaufrechnung von Fr. 52'086.- zu korrigieren, was zur Neufestsetzung des steuerbaren Einkommens auf Fr. 207'200.- (direkte Bundessteuer) bzw. Fr. 157'800.- (Staats- und Gemeindesteuer) führt. b) Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der Beschwerdegegnerin/dem Rekursgegner

(Art. 144 Abs. 1 DBG, § 151 Abs. 1 StG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.