

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2015.00090 vom 4. November 2015**

ZH Verwaltungsgericht, 2015-11-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_SB.2015.00090](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2015.00090)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2015.00090 du 4 novembre 2015

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2015.00090 del 4 novembre 2015

## **Regeste**

Grundstückgewinnsteuer | Nichtberücksichtigung von Vorfälligkeitsentschädigungen bei der Berechnung des Grundstückgewinns. [Die Steuerpflichtigen lösten im Hinblick auf eine geplante Veräusserung die auf einer Liegenschaft lastenden Festhypotheken vorzeitig auf und entrichteten der kreditgebenden Bank für den entstandenen Kreditausfall eine Vorfälligkeitsentschädigung, welche sie wiederum nach erfolgter Veräusserung bei der Veranlagung des Grundstückgewinns erlösmindernd berücksichtigt haben wollten.] Wirtschaftlich betrachtet stellen Vorfälligkeitsentschädigungen vorweggenommene Schuldzinszahlungen dar, weshalb sie nach Zürcher Praxis bei der allgemeinen Einkommenssteuer in Abzug gebracht werden können, sofern hierfür ausreichend verrechenbare Einkünfte bestehen. Im vorliegenden Verfahren betreffend Grundstückgewinnsteuer ist weder über die einkommenssteuerliche Behandlung der Vorfälligkeitsentschädigung zu befinden, noch zu entscheiden, ob diese einkommenssteuerlich durch die Steuerpflichtigen oder die am veräusserten Grundstück bisher Nutznießungsberechtigte in Abzug gebracht werden durfte. Da die Vorfälligkeitsentschädigung gegenüber der Bank für die vorzeitige Hypothekenablösung geleistet wird und Gegenleistung die vorzeitige Hypothekenablösung durch die Bank und nicht der von der Erwerberin entrichtete Kaufpreis ist, kann die Vorfälligkeitsentschädigung bei der Grundstückgewinnsteuer selbst dann nicht erlösmindernd in Abzug gebracht werden, wenn die vorzeitige Hypothekenauflösung in direktem Zusammenhang mit dem nachfolgenden Verkauf der belasteten Liegenschaft steht oder aus regulatorischen Gründen gar zwingend war. Weder die harmonisierungsrechtlichen Vorgaben noch der Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gebieten sodann, dass eine entrichtete Vorfälligkeitsentschädigung erlösmindernd bei der Grundstückgewinnsteuer zu berücksichtigen ist, wenn sie mangels verrechenbaren Einkünften nur teilweise bei der Einkommenssteuer in Abzug gebracht werden konnte. Abweisung der Beschwerde.

## **Erwägungen**

### **E. 2.1**

Vorfälligkeitsentschädigungen werden für die vorzeitige Auflösung von Festhypotheken bezahlt und entschädigen dem Kreditgeber den entstandenen Zinsausfall. Rechtlich handelt es sich dabei je nach konkreter Ausgestaltung um eine Konventionalstrafe gemäss Art. 160 des Obligationenrechts (OR) oder um Schadenersatz gemäss Art. 97 OR (VGr ZG, 26. Juni 2014, GVP 2014 S. 118 = StE 1998 B.27.2 Nr. 40, E. 3.1; Rebecca Maute, Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen, StR 68/2013, S. 433 f.; Sankt Galler Steuerbuch [StB] 45 Nr. 5 Ziff. 2.2). Wirtschaftlich betrachtet stellen Vorfälligkeitsentschädigungen hingegen vorweggenommene Schuldzinszahlungen dar, weshalb sie nach Zürcher Praxis im Rahmen

von § 31 Abs. 1 lit. a StG bzw. Art. 33 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 [DBG] als Schuldzinsen bei der Einkommenssteuer zum Abzug zugelassen werden, wengleich es sich mangels Kapitalabhängigkeit um keine eigentlichen Zinsschulden handelt und die zeitliche Vorverlegung an sich gegen das Periodizitätsprinzip verstösst (vgl. die nicht auf [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch) veröffentlichte E. 4.2 von VGr, 20. Januar 2010, SB.2009.00056 bzw. SB.2009.00057, je mit Hinweisen; Felix Richner et al. [Hrsg.], Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. A., Zürich 2013, § 31 StG N. 15; Maute, S. 433 f.; ebenso die Praxis in anderen Kantonen, StB 45 Nr. 5; Thurgauer Steuerpraxis [StP] 34 Nr. 9; einschränkender die Zuger Gerichtspraxis, vgl. VGr ZG, 26. Juni 2014, GVP 2014 S. 118; ablehnend VGr LU, 17. Februar 1998, StE 1998 B.27.2 Nr. 20).

### **E. 2.2**

Grundsätzlich hat die nutzniessungsberechtigte Person auch die mit der Nutzniessung verbundenen Schuldzinsen zu tragen und kann diese im Gegenzug bei ihren Einkünften in Abzug bringen, sofern sie diese tatsächlich aufgewendet hat (vgl. Art. 765 Abs. 1 des Zivilgesetzbuchs [ZGB] sowie Fn. 14 des Merkblatts des kantonalen Steueramts über die steuerliche Behandlung von Nutzniessungen, Wohnrechten, Dienstbarkeiten, Grundlasten und vorgemerkten persönlichen Rechten vom 29. April 2013; die Bestimmungen von Art. 745 ff. ZGB finden grundsätzlich auch auf die Ehegattennutzniesung nach Art. 473 ZGB Anwendung, vgl. Regina E. Aebi-Müller, Die optimale Begünstigung des überlebenden Ehegatten, 2. A., Bern 2007, Rz. 07.38 und 07.47). Entsprechend ist die Vorfälligkeitsentschädigung bei den Einkünften der nutzniessungsberechtigten Person einkommenssteuerlich in Abzug zu bringen, sofern diese die Vorfälligkeitsentschädigung tatsächlich zu entrichten hatte. Wird die Vorfälligkeitsentschädigung hingegen durch den Eigentümer bzw. Hypothekarschuldner geleistet, kann ausschliesslich dieser den entsprechenden Schuldzinsenabzug geltend machen.

### **E. 2.3**

Die Vorfälligkeitsentschädigung wurde gemäss steueramtlicher Berechnungsmitteilung im Einspracheverfahren betreffend Staats- und Gemeindesteuern 2012 vom 27. Februar 2015 im Umfang von Fr. ... bei den Einkünften der (früheren) Nutzniessungsberechtigten in Abzug gebracht, während der Restbetrag von Fr. ... mangels verrechenbaren Einkünften einkommenssteuerlich nicht mehr absorbiert werden konnte. Die Pflichtigen behaupten, dass die Vorfälligkeitsentschädigung durch die Verkäuferschaft und nicht durch die bis zum Verkauf Nutzniessungsberechtigte bezahlt werden musste und auch bezahlt worden sei, weshalb die Vorfälligkeitsentschädigung bei den Pflichtigen und nicht bei der Nutzniessungsberechtigten steuerlich hätte berücksichtigt werden müssen. Gemäss Kaufvertrag vom 1. Juni 2012 sollten die Kosten für die vorzeitige Auflösung der bestehenden Schuldverhältnisse durch die veräussernde Partei bezahlt werden, wobei sich hieraus nicht zwingend ergibt, dass diese die entsprechenden Kosten auch im Verhältnis Nutzniessungsberechtigte-Veräusserer zu tragen hatte.

### **E. 2.4**

Wie es sich damit verhält, kann letztlich offen bleiben, bildet die steuerliche Behandlung der Vorfälligkeitsentschädigung bei der Einkommensteuer (Staats- und Gemeindesteuern 2012; direkte Bundessteuer 2012) doch nicht Gegenstand dieses Verfahrens und ist vorliegend im Sinn nachfolgender Erwägungen einzig relevant, dass die

Vorfälligkeitsentschädigung grundsätzlich bei der Einkommenssteuer in Abzug gebracht werden kann. Wer hierbei den (Schuldzinsen-)Abzug einkommenssteuerlich konkret geltend machen kann – die Nutznießungsberechtigte oder die Pflichtigen als Veräusserer bzw. Hypothekarschuldner (bzw. Rechtsnachfolger derselben) – ist hingegen ausschliesslich im Veranlagungsverfahren betreffend direkte Bundessteuer bzw. im Einschätzungsverfahren betreffend Staats- und Gemeindesteuern zu klären. Zu prüfen bleibt, ob der einkommenssteuerlich nicht absorbierte Teil der Vorfälligkeitsentschädigung erlösmindernd bei der Grundstückgewinnsteuer in Abzug gebracht werden kann.

#### **E. 3.1.1**

Gemäss Art. 12 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG) und § 219 StG unterliegen Gewinne aus der Veräusserung eines Grundstücks des Privatvermögens der Grundstückgewinnsteuer, soweit der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis oder Ersatzwert zuzüglich Aufwendungen) übersteigt. Den Kantonen verbleibt hierbei harmonisierungsrechtlich ein gewisser Gestaltungsspielraum, was sie als erlösmindernde Aufwendungen anerkennen wollen (Markus Reich, Steuerrecht, 2. A., Zürich etc. 2012, § 25 Rz. 64; Richner et al., § 221 StG N. 1; BGE 131 II 722 E. 2.1).

#### **E. 3.1.2**

Der Kanton Zürich hat die anrechenbaren Aufwendungen in § 221 Abs. 1 StG abschliessend aufgezählt (Richner et al., § 221 StG N. 3 mit Hinweisen), ohne dass die Vorfälligkeitsentschädigung sich unter einen der aufgezählten Tatbestände subsumieren lässt. So umschreibt der Kanton Zürich auch die anrechenbaren Handänderungskosten eng und lässt lediglich die (öffentlichen) Handänderungsabgaben im Sinn von § 221 Abs. 1 lit. d StG und nicht jegliche mit dem Verkauf kausal zusammenhängenden Handänderungskosten zum Abzug zu. Weitergehende Abzugsmöglichkeiten stehen gemäss § 221 Abs. 2 StG lediglich gewerbsmässigen Liegenschaftenhändlern zu.

#### **E. 3.1.3**

Im Gegensatz hierzu liegt der gesetzlichen Umschreibung in § 19 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer vom 31. Oktober 1961 des Kantons Luzern (GGStG) eine weitere Umschreibung der abzugsfähigen Handänderungskosten zugrunde. Die Luzerner Praxis, wonach Vorfälligkeitsentschädigungen ausnahmsweise bei der Grundstückgewinnsteuer als Bestandteil der Handänderungskosten in Abzug gebracht werden können, wenn die Käuferschaft die bestehende Hypothek nicht übernehmen will und die Vorfälligkeitsentschädigung nicht bei der Einkommenssteuer zum Abzug zugelassen werden kann (vgl. Luzerner Steuerbuch Bd. 3, Weisungen GGStG, § 19 N. 4a), findet damit im Zürcher Recht keine Stütze.

#### **E. 3.1.4**

Es wird von den Pflichtigen sodann auch nicht mehr bestritten, dass die Vorfälligkeitsentschädigung nicht von den laut § 221 StG anrechenbaren Aufwendungen erfasst wird. Vielmehr soll diese im Rahmen von § 222 erlösmindernd berücksichtigt werden.

#### **E. 3.2.1**

Gemäss § 222 gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers als Erlös. Die Pflichtigen vertreten hierbei die Auffassung, dass es sich bei der

Vorfälligkeitsentschädigung um eine "negative" Leistung des Erwerbers handle, indem der Erwerber zwar nicht eine weitere Leistung an die Pflichtigen erbringe, diese aber mit einer Erlösmindernden und für den Verkauf unabdingbaren Auflage belaste.

### **E. 3.2.2**

Wie sich bereits aus den zitierten Ausführungen der Pflichtigen ergibt, handelt es sich bei der Vorfälligkeitsentschädigung vorliegend gerade nicht um eine weitere Leistung der Erwerberin, sondern um eine von dieser aufoktroyierte "Auflage", die für die Veräusserer mit weiteren Kosten verbunden war. Es handelt sich damit nicht um eine weitere Leistung des Erwerbers im Sinn von § 222 StG.

### **E. 3.2.3**

Im engeren Sinn handelt es sich auch nicht um eine weitere (Gegen-)Leistung des Veräusserers gegenüber der Erwerberin: So wird die Vorfälligkeitsentschädigung gegenüber der Bank für die vorzeitige Hypothekenablösung geleistet und ist die Gegenleistung die vorzeitige Hypothekenablösung durch die Bank und nicht der von der Erwerberin entrichtete Kaufpreis (VGr BS, 16. Juni 2008, VGE VD-2007/663, E. 4; vgl. auch BJM 1981 S. 101 ff., E. 3). Praxisgemäss kann die Vorfälligkeitsentschädigungen bei der Grundstückgewinnsteuer deshalb selbst dann nicht Erlösmindernd in Abzug gebracht werden, wenn die vorzeitige Auflösung der Festhypothek in direktem Zusammenhang mit dem nachfolgenden Verkauf der belasteten Liegenschaft steht oder aus regulatorischen Gründen für das Veräusserungsgeschäfts gar zwingend war (vgl. VGr BS, 16. Juni 2008, VGE VD-2007/663, E. 4; zu den Gründen für die abweichende Luzerner Praxis vgl. E. 3.1.3 vorstehend). Es ist sodann auch nicht einzusehen, weshalb die im Hinblick auf einen geplanten Verkauf vorgenommene vorzeitige Kündigung einer Festhypothek steuerlich anders behandelt werden sollte als die aus anderen Gründen – z. B. um von besseren Zinskonditionen zu profitieren – vorgenommene vorzeitige Hypothekenauflösung.

### **E. 3.2.4**

Die Grundstückgewinnsteuer ist mit der allgemeine Einkommenssteuer dergestalt abzustimmen, dass dieselbe Aufwendung einerseits nicht doppelt in Abzug gebracht werden darf, andererseits aber unbestritten wertvermehrende oder werterhaltende Aufwendungen mindestens bei einer der beiden Steuern Berücksichtigung finden müssen (Richner et al., VB zu §§ 216–226a StG N. 24 und 28 sowie § 221 StG N. 33; BGE 131 II 722 E. 2.2). Indem Vorfälligkeitsentschädigungen ausschliesslich (aber immerhin) bei der allgemeinen Einkommenssteuer in Abzug gebracht werden können, ist sowohl dem Gebot der steuerlichen Berücksichtigung als auch dem Verbot einer doppelten Berücksichtigung genüge getan worden.

### **E. 3.2.5**

Ob der entsprechende einkommenssteuerliche Abzug hierbei der bisherigen Nutzniessungsberechtigten oder den Pflichtigen zusteht, ist im vorliegenden Verfahren nicht zu entscheiden, da nur entscheidend ist, dass der Abzug auf Seiten der allgemeinen Einkommenssteuer und nicht auf Seiten der Grundstückgewinnsteuer vorgenommen werden muss. Hingegen ist allein in den Veranlagungs- bzw. Einschätzungsverfahren betreffend Staats- und Gemeindesteuern 2012 bzw. direkte Bundessteuer 2012 zu entscheiden, ob die Vorfälligkeitsentschädigung durch die Pflichtigen oder die Nutzniessungsberechtigten in Abzug gebracht werden kann (vgl. hierzu bereits E. 2.2 ff. vorstehend).

### **E. 3.3**

Sodann gebieten weder die harmonisierungsrechtlichen Vorgaben noch der Grundsatz einer Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, dass steuerlich grundsätzlich abzugsfähige Aufwendungen auch immer im vollen Umfang in Abzug gebracht oder auf nachfolgende Steuerperioden vorgetragen werden können. Eine Verrechnung von Verlusten und Gewinnungskostenüberschüssen mit Grundstücksgewinnen des Privatvermögens wird gemäss Ziff. 3.1.5 des Kreisschreibens 27 der Schweizerischen Steuerkonferenz zur Vermeidung von Ausscheidungsverlusten vom 15. März 2007 zu Recht – und auch im interkantonalen und internationalen Verhältnis sachgemäss – ausdrücklich ausgeschlossen, wobei hierzu auf die zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen verwiesen werden kann. Die Grundstückgewinnsteuer ist als Objektsteuer ausgestaltet und hat im Gegensatz zu der als Subjektsteuer ausgestalteten Einkommenssteuer nicht die gesamte (allgemeine) wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der steuerpflichtigen Person zu berücksichtigen (Richner et al., VB zu §§ 216–226a StG N. 20). Damit rechtfertigt der Umstand, dass entrichtete Vorfälligkeitsentschädigungen bei der Einkommenssteuer mangels verrechenbaren Einkünften nur teilweise berücksichtigt werden konnten, keineswegs deren Berücksichtigung bei der Grundstückgewinnsteuer. Es ist auch nicht erkennbar, inwiefern die Einräumung einer Abzugsmöglichkeit beim Grundstücksgewinn eine periodengerechtere Versteuerung der Vorfälligkeitsentschädigung bewirken könnte. Sodann wäre eine Berücksichtigung bei der Grundstückgewinnsteuer von vornherein ausgeschlossen, wenn eine Festhypothek nicht im Hinblick auf ein geplantes Veräusserungsgeschäft vorzeitig gekündigt oder eine Liegenschaft mit Verlust verkauft würde. Da eine Vorfälligkeitsentschädigung auch unabhängig von einer Grundstücksveräusserung anfallen kann und auch in letztgenannter Konstellation nicht zwangsläufig durch den Veräusserer (sondern z. B. auch durch Nutznießungsberechtigte) zu leisten ist, erscheint die ausschliessliche Berücksichtigung bei der (allgemeinen) Einkommenssteuer auch sinnvoll, wenngleich dies in Konstellationen wie der vorliegenden für die Steuerpflichtigen mit Nachteilen verbunden sein kann. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

### **E. 4.1**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 153 Abs. 4 in Verbindung mit § 151 Abs. 1 und § 213 Satz 2 StG). Ausgangsgemäss ist diesen auch keine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG] in Verbindung mit § 213 Satz 2 StG sowie § 152 und § 153 Abs. 4 und StG), zumal eine solche von ihnen auch nicht beantragt wurde (vgl. Richner et al., § 152 StG N. 9).

### **E. 4.2**

Es ist unklar, ob die Beschwerdegegnerin für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung beantragen wollte, verlangt sie in ihrer Beschwerdeantwort vom 10. September 2015 doch an einer Stelle die Beschwerdeabweisung "unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer" und an anderer Stelle lediglich die Beschwerdeabweisung "unter Kostenfolge zulasten der Rekurrenten" (recte: Beschwerdeführenden). Da die Beschwerdegegnerin ihren Antrag indes nur mit Verweis auf die vorinstanzlichen Erwägungen begründet hat, ist ohnehin kein Aufwand der Beschwerdegegnerin ersichtlich, welcher sich ausserhalb ihrer üblichen Amtspflichten bewegt und deshalb allenfalls zu entschädigen wäre (vgl. Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A.,

Zürich etc. 2014, § 17 N. 51).

#### **E. 4.3**

Ausgangsgemäss besteht auch keine Veranlassung, die vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen neu zu regeln.

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