

Werkhofstrasse 29c
4509 Solothurn
Telefon 032 627 87 01
www.steueramt.so.ch

24. Mai 2017

Neue Steuerpraxis bei Vorfälligkeitsentschädigungen

Vorfälligkeitsentschädigungen, die bei der vorzeitigen Auflösung einer Hypothek anfallen, können nach neuen Urteilen des Bundesgerichts bei der Einkommenssteuer nur dann als Schuldzinsen abgezogen werden, wenn die aufgelöste Hypothek durch eine andere beim gleichen Kreditgeber ersetzt wird.

Die Praxis der kantonalen Steuerbehörden zur steuerlichen Behandlung von Vorfälligkeitsentschädigungen war bisher uneinheitlich. Im Kanton Solothurn wurden sie wie Schuldzinsen bei der Einkommenssteuer zum Abzug zugelassen. In zwei vor kurzem ergangenen Urteilen hat das Bundesgericht klargestellt, dass Vorfälligkeitsentschädigungen bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten abziehbar sind, wenn die Auflösung der Hypothek in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft erfolgt. Bei der Einkommenssteuer können sie nur geltend gemacht werden, wenn die aufgelöste Hypothek durch eine andere beim gleichen Kreditgeber ersetzt wird (Urteile 2C_1165/2014 und 2C_1148/2015, beide vom 03.04.2017).

Das Steueramt ändert seine Praxis entsprechend den Urteilen des Bundesgerichts, wobei es diese erst für die Steuerperiode 2017 umsetzt. Im Einzelnen werden Vorfälligkeitsentschädigungen wie folgt behandelt:

- Die 2016 bezahlten Vorfälligkeitsentschädigungen werden in der laufenden Veranlagung der Steuerperiode 2016 gemäss der bisherigen Praxis in allen Fällen bei der Einkommenssteuer als Schuldzinsen zum Abzug zugelassen. Umgekehrt werden sie bei den – allenfalls noch offenen – Veranlagungen der Grundstückgewinnsteuer nicht gewinnmindernd berücksichtigt. Ein doppelter Abzug ist ausgeschlossen.
- Bei der Einkommenssteuer werden ab 2017 bezahlte Vorfälligkeitsentschädigungen nur noch als Schuldzinsen zum Abzug zugelassen, wenn die aufgelöste Hypothek durch eine andere beim gleichen Kreditgeber ersetzt wird.
- Ab 2017 bezahlte Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Grundstücken werden bei der Grundstückgewinnsteuer als gewinnmindernde Aufwendungen berücksichtigt.
- Sind bei Veräusserungen im Jahr 2017 Vorfälligkeitsentschädigungen als Aufwendungen bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht worden, sind diese in der Veranlagung bisher mit dem Hinweis, sie seien bei der Einkommenssteuer abziehbar, nicht zum Abzug zugelassen worden. In diesem Fall können sie ausnahmsweise bei der Einkommenssteuer 2017 abgezogen werden.