Kanton Zug

Steuerbuch

Steuerbuch

Inhalt

20.1.6	Schuldzinsen und spezielle Hypothekenformen	3
20.1.6.1	Zinsstufen-Hypothek	3
20.1.6.2	Disagio-Hypothek	3
20.1.6.3	Abzugsfähigkeit von Vorfälligkeitsentschädigungen bei der Einkommenssteuer	3

20.1.6 Schuldzinsen und spezielle Hypothekenformen

20.1.6.1 Zinsstufen-Hypothek

Um die Höhe der Wohnkosten in neu erstellen Bauten während der ersten Jahre zu reduzieren, haben Banken ein Finanzmodell entwickelt, das als Zinsstufen-Hypothek bezeichnet wird. Bei dieser Hypothek muss in den ersten Jahren ihrer Laufzeit nur ein Teil des Zinses tatsächlich bezahlt werden. Der Rest wird durch entsprechende Erhöhung auf der Hypothekarschuld umgelagert. Die bezahlten wie auch die zur Hypothekarschuld geschlagenen Zinsen stellen abzugsfähige Schuldzinsen dar. Die Hypothekarschuld wird um die nicht bezahlten, aber zur Schuld geschlagenen Zinsen erhöht.

20.1.6.2 Disagio-Hypothek

Bei dieser Hypothek kann ein «Disagio» bzw. Abschlag auf dem künftigen Zinssatz für Fest- sowie für variable Hypotheken vereinbart werden. Es handelt sich dabei um eine einmalige Zahlung bei Abschluss des Hypothekarvertrages. Als Folge dieser Zahlung reduziert sich der Zinssatz bei einer Festhypothek auf bestimmte Zeit, bei einer variablen Hypothek auf unbestimmte Zeit. Die Reduktion entspricht einer Abdiskontierung der Marktzinsen unter Berücksichtigung von Zins und Zinseszins. Die zum Voraus bezahlten Zinsen (Disagio) können bei entsprechendem Zinsausweis der Bank im Zeitpunkt ihrer Bezahlung zum Abzug zugelassen werden.

20.1.6.3 Abzugsfähigkeit von Vorfälligkeitsentschädigungen bei der Einkommenssteuer

Wenn die vorzeitig aufgelöste Festhypothek durch eine neue bei derselben Bank ersetzt wird (Anpassung der Konditionen im Darlehensvertrag), können Vorfälligkeitsentschädigungen als abzugsfähige Schuldzinsen zum Abzug zugelassen werden.

Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts können Vorfälligkeitsentschädigungen dann nicht als Schuldzinsen abgezogen werden, wenn die neue Hypothek bei einer anderen Bank abgeschlossen wird (Wechsel des Finanzinstituts) oder wenn die Auflösung der Festhypothek im Zusammenhang mit einem Verkauf der Liegenschaft steht (Urteil des Bundesgerichts 2C_1009/2019 vom 16. Dezember 2019). Bei einem solchen Verkauf der Liegenschaft sind Vorfälligkeitsentschädigungen bei der Grundstückgewinnsteuer geltend zu machen.