

Vorfälligkeitsentschädigung

Planung kann den Steuerabzug retten

Regelmäßig wird der Kauf oder die Sanierung einer Wohnung oder eines Hauses teilweise mit einem Bankkredit finanziert. Dabei besteht die Möglichkeit, den Zinssatz in die Zukunft hinein festzuschreiben. Das gibt dem Kreditnehmer die Sicherheit, bis zum Ablauf der Zinsbindung nicht von Zinserhöhungen überrascht zu werden. Derzeit sind Zinsbindungsvereinbarungen bis zu 20 Jahren durchaus üblich.

Die Sache hat nur einen Haken. Wenn sich der Eigentümer für einen vorzeitigen Verkauf seiner Immobilie entscheidet, wird der Käufer die lastenfreie Übertragung der Immobilie fordern. In diesem Fall muss das Darlehen vorzeitig abgelöst werden. Da sich die Bank ihrerseits bei einer noch laufenden Zinsbindung selbst am Kreditmarkt refinanziert, entsteht der Bank durch die vorzeitige Kreditablösung ein Zinsschaden. Mit anderen Worten: Der Bank entgeht ein künftiger Zinsgewinn.

Um diesen Schaden für die Bank auszugleichen, verlangt diese eine sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung.

Beispiel 1: Denis Aberschluss erwarb im Jahr 2004 ein Einfamilienhaus, das er vermietete. Im Jahr 2014 nahm er für eine Sanierung des Wohnhauses einen Kredit in Höhe von 200.000 Euro auf. Die Laufzeit betrug 15 Jahre, der Zinssatz zwei Prozent. Denis vereinbarte mit seiner Bank eine Zinsbindungsfrist von 10 Jahren. Im August 2019 zog sein Mieter aus. Daraufhin verkaufte Denis das Haus und löste das Darlehen ab. Die Bank verlangt für die vorzeitige



Kreditablösung eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 10.700 Euro. Denis fällt aus allen Wolken.

Beispiel 2: Denis hofft nun, dass er die Vorfälligkeitsentschädigung zumindest steuerlich unterbringen kann. Da er das Einfamilienhaus länger als 10 Jahre im Eigentum hatte, bleibt ein Veräußerungsgewinn steuerfrei. Damit steht die Vorfälligkeitsentschädigung nicht mehr im Zusammenhang mit der Erzielung von steuerpflichtigen Mieteinnahmen, sondern mit dem steuerfreien Veräußerungsvorgang. Aus diesem Grund scheidet ein steuerlicher Abzug der Vorfälligkeitsentschädigung aus.

Beispiel 3: Wie Beispiel 2, Denis hatte aber das Haus erst im Jahr 2014 erworben. Damit stellt die Veräuße-

rung innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren ab der Anschaffung ein Spekulationsgeschäft dar. Ein Veräußerungsgewinn ist daher grundsätzlich steuerpflichtig. In diesem Fall kann Denis die Vorfälligkeitsentschädigung als Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung steuerlich geltend machen und einen etwaigen Spekulationsgewinn mindern.

Die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung erfolgt auf der Basis der Rendite für Pfandbriefe. Da es keine durchgängige, einheitliche Berechnungsgrundlage zur Ermittlung der Vorfälligkeitsentschädigung gibt, bieten die Verbraucherzentralen Bremen und Hamburg gegen eine Gebühr die Überprüfung der von der Bank vorgelegten Berechnung an.

Tipp: Selbst wenn ein Kredit mit einer fünfzehn- oder gar zwanzigjährigen Zinsbindung abgeschlossen wurde, kann dieser gemäß § 489 Abs. 1 Nummer 2 BGB nach Ablauf von 10 Jahren zuzüglich einer Kündigungsfrist von 6 Monaten ohne Vorfälligkeitsentschädigung abgelöst werden.

Der Autor ist Steuerberater und Rechtsbeistand, Bürstädter Str. 48, 68623 Lampertheim, Telefon: 06206 / 94000, Email schollmaier@schollmaier.de, Internet www.schollmaier.de