

Festhypothek / Portfolio-Hypothek / LIBOR-Hypothek

1. Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Auflösung einer Festhypothek

1.1. Allgemeines

Die Gläubigerbank verlangt vom Hypothekarschuldner, der einen Festhypothekenvertrag vorzeitig auflösen und durch eine neue Festhypothek oder eine variable Hypothek (möglicherweise auch bei einem anderen Kreditinstitut) ersetzen will, eine sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung. Auch bei einer vorzeitigen Auflösung einer Festhypothek infolge Verkaufs der Liegenschaft verlangt die Bank in der Regel eine Vorfälligkeitsentschädigung.

Die Vorfälligkeitsentschädigung entspricht in der Regel dem Erfüllungsinteresse aus dem Vertrag und damit der (eventuell reduzierten) Zinssatzdifferenz für die restliche Laufzeit der Festhypothek.

1.2. Steuerliche Behandlung

Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise stellt diese Entschädigung aus der Sicht des Hypothekarschuldners einen aperiodischen Schuldzins dar. Er erbringt einen Teil seiner „Schuldzinsen“ zum voraus.

Die Vorfälligkeitsentschädigung ist damit steuerrechtlich als abzugsfähiger Schuldzins zu qualifizieren. Sie kann im Fälligkeitsjahr vollumfänglich abgezogen werden, ohne einen nur satzbestimmenden Anteil auszuscheiden.

2. Portfolio-Hypothek: Einstiegskosten und -erlöse, Austiegskosten und -erlöse

2.1. Allgemeines

Die Portfolio-Hypothek besteht aus einer Anzahl Kapitaltranchen, die einem Paket kleiner Festhypotheken vergleichbar sind. Diese sind so gestaffelt, dass alle drei Monate eine Tranche frei wird, die sofort durch eine neue zu aktuellen Marktbedingungen ersetzt wird. Der Basiszinssatz ist der Durchschnitt der Zinssätze der Kapitaltranchen. Er ändert sich jedes Quartal, wenn die auslaufende Festhypothek durch eine neue ersetzt wird.

Eine Portfolio-Hypothek kann jederzeit abgeschlossen und jederzeit ganz oder teilweise zurückbezahlt werden. Dies macht Ausgleichszahlungen nötig, die den Wert des Portfolios im Vergleich zu den aktuellen Marktzinsen beim Ein- oder Ausstieg berücksichtigen.

Sind die aktuellen Marktzinsen tiefer als der Basiszinssatz des Portfolios, bezahlt die Bank beim Einstieg eine Vergütung (Einstiegserlös). Sind die aktuellen Marktzinsen dagegen höher als der Basiszinssatz, muss der Kunde einen Aufpreis (Einstiegskosten) bezahlen, da er sofort vom tieferen Basiszinssatz profitiert.

Umgekehrt verhält es sich bei einer Rückzahlung der Portfoliohypothek: Es entstehen Ausstiegskosten bei tieferen Marktzinsen und ein Ausstiegserlös bei höheren Marktzinsen.

2.2. Steuerliche Behandlung

Wirtschaftlich betrachtet sind die Ausgleichszahlungen zu Lasten des Kunden offensichtlich Kreditkosten. Daher sind die Ein- und Ausstiegskosten in der entsprechenden Steuerperiode als Schuldzins abzugsfähig. Ein- und Ausstiegserlöse vermindern dagegen die in der entsprechenden Steuerperiode abzugsfähigen Schuldzinsen.

3. LIBOR-Hypothek mit CAP

3.1. Allgemeines

Die LIBOR-Hypothek ist ein hypothekarisch gedecktes Darlehen mit einem variablen Zinssatz, dem sogenannten LIBOR-Zinssatz (**L**ondon **I**nter**b**ank **O**ffered **R**ate). Dieser Zinssatz wird täglich neu in London festgelegt. Die Zinssätze der LIBOR-Hypothek werden nicht täglich neu angepasst, sondern jeweils für 6 Monate bestimmt. Eine Anpassung erfolgt jeweils am 30.6. und am 31.12 eines Jahres.

Die Kunden können sich während einer festgelegten Laufzeit und einer festgesetzten Zinlimite gegen steigende Zinssätze absichern. Die Bank bietet dazu eine im Schuldzins integrierte "Versicherung" in Form einer CAP-Prämie an. Übersteigt der LIBOR-Satz den festgelegten Absicherungslevel, wird dem Kunden eine Ausgleichszahlung durch den CAP ausgerichtet. Diese Ausgleichszahlung wird dem Kunden nicht direkt ausbezahlt, sondern mit dem geschuldeten Zins verrechnet.

Diese CAP-Prämie wird aber weder an der Börse kotiert, noch sind diese sonstwie handelbar. Der Kunde übernimmt vielmehr eine Gesamtlösung, d.h. er bezahlt einen Gesamtbetrag und die Einzelbestandteile (Zins, Kreditmarge und CAP-Prämie) werden nicht aufgesplittet.

3.2. Steuerliche Behandlung

Wirtschaftlich betrachtet stellt die CAP-Prämie für die Absicherung gegen steigende Zinsen eine Art "Schuldzinsvorauszahlung" dar. Die Absicherungsoption ist in den Hypothekarzinsen integriert und infolgedessen weder separat handelbar noch börsenkotiert. Daher ist es sachlich gerechtfertigt, einen Schuldzinsenabzug für die integrierte CAP-Prämie zuzulassen. Entscheidend ist die wirtschaftliche Einheit des derivativen Finanzpakets, insbesondere das "Nicht-Trennen-Können" von Schuldzins und CAP-Prämie.

Lässt man die CAP-Prämie direkt zum Abzug zu, so stellt konsequenterweise die Ausgleichszahlung aus dem CAP einen steuerbaren Vermögensertrag dar, welcher jedoch innerhalb der Hypothekarzinsabrechnung mit den steuerlich abzugsfähigen Schuldzinsen zu verrechnen ist. Die Hypothekarzinsen können somit nur soweit steuerlich abgezogen werden, als diese in der betreffenden Bemessungsperiode nicht durch eine Ausgleichszahlung aus dem CAP vermindert wurden.

Wäre dagegen die Absicherungsoption separat bewertbar und handelbar, so wäre die CAP-Prämie nicht abzugsfähig. Die Ausgleichszahlung aus dem CAP im Falle steigender Zinsen würde in diesem Fall einen steuerfreien Kapitalgewinn darstellen.