

Was passiert, wenn ich ein Darlehen vorzeitig kündige?

Steuertipp: Vorfälligkeitsentschädigungen können aufgrund der Zinsentwicklung zurzeit stark fallen!

Ben und Jule hatten sich Anfang 2022 entschieden, ihr Haus zu verkaufen. Mit dem Verkaufserlös wollen sie ihren Immobilienkredit vorzeitig ablösen. Nach Rückfrage bei der Bank teilt die Bank ihnen Anfang dieses Jahres mit, dass bei vorzeitiger Tilgung des Immobiliendarlehens eine „Vorfälligkeitsentschädigung“ in Höhe von 20.000,00 Euro fällig werde.

Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung überraschte die Beiden sehr. Mitte dieses Jahres fragten sie erneut nach der Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung bei der Bank nach. Nun sollte sie nur noch 2.000,00 Euro betragen!

Was ist eine „Vorfälligkeitsentschädigung“?

Juristisch ist die Vorfälligkeitsentschädigung ein „Nutzungsentgelt für das auf die verkürzte Laufzeit in Anspruch genommene Fremdkapital“ (BFH vom 25.2.1999). Die Bank kann einen Ausgleich für die vorzeitige Kreditablösung verlangen – das heißt einen Ausgleich für die Zinsen, die sie für die restliche Laufzeit bekommen hätte.

Wovon hängt die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung ab?

Zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung verwendet die Bank entweder die sogenannte Aktiv-Passiv-Methode oder die Aktiv-Aktiv-Methode. Vereinfacht gilt bei beiden

Methoden: „Mit steigenden Zinsen sinkt die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung!“ Genau diese Situation haben wir zurzeit. Seit Anfang des Jahres haben sich die Bauzinsen zwischenzeitlich im Hoch verdreifacht – sicherlich ein ziemlich einmaliger Vorgang!

Wichtig: Nach zehn Jahren Zinsfestschreibung ist es grundsätzlich immer möglich, ein Darlehen, ohne eine Vorfälligkeitsentschädigung zu kündigen!

Kann ich die Vorfälligkeitsentschädigung steuerlich berücksichtigen?

Viele Mandanten hoffen, diese hohen Vorfälligkeitsentschädigungen steuerlich geltend machen zu können. Das geht aber nur in Ausnahmefällen. Bei einer **selbstgenutzten Immobilie** (Haus oder Wohnung) kann die Vorfälligkeitsentschädigung steuerlich nicht berücksichtigt werden.

- Bei einer vermieteten Immobilie kann die Vorfälligkeitsentschädigung als Werbungskosten abgezogen werden, wenn die Vorfälligkeitsentschädigung aufgrund einer „Umfinanzierung“ entsteht. Voraussetzung ist, dass die Immobilie nach der Umfinanzierung weitervermietet wird.
- Bei dem Verkauf einer vermieteten Immobilie, der anschließenden Darlehenskündigung und der daraus entstehenden Vorfälligkeitsentschädigung kann die Vorfälligkeitsentschädigung nicht als Werbungskosten abgezogen werden.
- Wird eine vermietete Immobilie innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren nach dem Kauf wieder verkauft, ist dieser Verkauf einkommensteuerpflichtig. In diesem Falle mindert die Vorfälligkeitsentschädigung aber als Veräußerungskosten den steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn.
- Wird eine vermietete Immobilie außerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren nach dem Kauf wieder verkauft, ist dieser Verkauf nicht einkommensteuerpflichtig. In diesem Falle kann auch die Vorfälligkeitsentschädigung als Veräußerungskosten den steuerpflichtigen Gewinn nicht mindern.

● Auf den Punkt ●●●● Zitat des Monats

„Dieses Gesetz ist ein Schlag ins Gesicht der Patientinnen und Patienten in Deutschland. Und das müssen wir den Menschen auch so sagen.“

KBV-Vorstand Dr. Andreas Gassen zu BMG Lauterbachs Plänen, die Neupatientenregelung abzuschaffen

[Quelle: Quelle: KBV-Presseinformation, 27.07.2022]

Dr. Jörg Schade
Dipl.-Kfm., Steuerberater und Wirtschaftsprüfer und
Stefan Barsch
Dipl.-Kfm., Steuerberater
beide BUST-Steuerberatungsgesellschaft mbH,
Hannover