

Im Frühjahr dieses Jahres schloss ich eine 5-jährige Festhypothek mit einem Zinssatz von 3,65 % ab. Die Zinsen für Hypotheken sinken jetzt laufend. Ist es möglich, aus dem laufenden Vertrag auszusteigen? Wenn ja, wie müsste ich vorgehen und mit welchen Konsequenzen ist zu rechnen?

Im Gegensatz zu einer variablen Hypothek ist der Ausstieg aus einer Festhypothek mit Kosten für den voraussichtlichen Zins- und Margenausfall der Bank verbunden, sofern die aktuellen Hypothekarzinsätze tiefer sind als zum Zeitpunkt bei Abschluss der jeweiligen Festhypothek. Als Entschädigung für einen solchen Ausfall verlangen die Banken meist eine so genannte Vorfälligkeitsprämie (oft auch Penalty genannt). Deren Höhe ist abhängig von der Restlaufzeit der Festhypothek und kann mehrere Tausend Franken ausmachen. Im Darlehensvertrag finden sich oft nähere Bestimmungen dazu. Lassen Sie sich vor einer Entscheidung von der kreditgebenden Bank unbedingt eine konkrete, jedoch rein indikative Offerte über die Höhe der anfallenden Vorfälligkeitsentschädigung sowie über weitere Kosten und Kommissionen machen, dies sowohl bei Auflösung der alten Festhypothek als auch für den allfälligen Abschluss einer neuen Festhypothek. Falls sämtliche Kosten der Bank tiefer sind als die kumulierte Zinseinsparung einer neuen Festhypothek, kann sich ein vorzeitiger Ausstieg aus dem laufenden Kreditvertrag lohnen. Obwohl die Vorfälligkeitsprämie im rechtlichen Sinne keine Schuldzinsen darstellen, kann sie z.B. im Kanton Luzern vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden, sofern die vorzeitig aufgelöste Hypothek zu tieferen Zinsen verlängert wird.

Josef Zopp, Weibel Hess & Partner AG (2008)



Weibel Hess & Partner AG

Private Finanzplanung Anlageberatung Vermögensverwaltung
Personalvorsorgeberatung

