

**DIE EIGENHYPOTHEK ALS
ANLAGEMÖGLICHKEIT FÜR VORSORGENEHMER –
EINE STEUERRECHTLICHE WÜRDIGUNG**

Dr. iur. Tobias F. Rohner, Rechtsanwalt, dipl. Steuerexperte,
Partner bei VISCHER AG
Dario Moriggia, Treuhänder mit eidg. Fachausweis, BSc in Wirtschaftsrecht,
Mandatsleiter Treuhand bei Iten, Bühlmann & Partner AG

I.	Einleitung	288
A.	Übersicht Funktionsweise	289
B.	Gesetzliche Grundlage der Eigenhypothek	291
II.	Besteuerung der Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge	293
A.	Grundsätzliches zur Besteuerung von Leistungen aus der Vorsorge	293
B.	Besteuerung des Vorbezugs im Rahmen der Wohneigentumsförderung (Art. 30c BVG)	295
C.	Besteuerung der Verpfändung im Rahmen der Wohneigentumsförderung (Art. 30b BVG)	297
D.	Eigenhypothek im Licht der Wohneigentumsförderung und Unterschied zum Vorbezug und der Verpfändung	298
III.	Abzugsfähigkeit von Hypothekarzinsen einer Eigenhypothek	299
A.	Abzugsfähigkeit von privaten Schuldzinsen de lege lata	299
B.	Abzugsfähigkeit von privaten Schuldzinsen de lege ferenda	301
C.	Abzugsfähigkeit von Zinsen auf Geschäftsschulden	302
1.	Massgeblichkeitsprinzip und steuerrechtliche Korrektornormen	302
2.	Abgrenzung zwischen privaten und geschäftlichen Schulden und Schuldzinsen	303
3.	Geschäfts- oder berufsmässig begründete Kosten?	304
IV.	Missbräuchliche Steuergestaltung	306
A.	Steuerungumgehungs doktrin	306
B.	Eigenhypothek im Lichte der Steuerungumgehungs doktrin	308
V.	Fazit	311

I. EINLEITUNG

Die private Vorsorge gewinnt in der Schweiz angesichts der kontinuierlich steigenden Lebenserwartung und der infolge des demografischen Wandels¹ zunehmend sanierungsbedürftigen AHV laufend an Bedeutung. Während die erste und zweite Säule gemäss ihrem verfassungsrechtlichen Auftrag den Existenzbedarf sichern bzw. die Fortführung des gewohnten Lebensstandards im Rentenalter ermöglichen sollen,² vermag das Obligatorium der 2. Säule als Ergänzung zur AHV gerade bei Personen mit höheren Einkommen oftmals nicht mehr den gewohnten Lebensstandard zu decken. Vorsorgelösungen im sog. überobligatorischen Bereich³ können hier Abhilfe schaffen, indem sie sicherstellen, dass auch besserverdienende Erwerbstätige im Ruhestand ihren bisherigen Lebensstandard aufrechterhalten können. Im überobligatorischen Bereich gelten andere Vorschriften betreffend die Anlage der Vorsorgegelder als im Obligatorium. Im Rahmen von sog. «1e-Vorsorgelösungen»⁴ dürfen Vorsorgeeinrichtungen für versicherte Löhne von mehr als CHF 136'080 bis zu zehn Anlagestrategien pro Vorsorgewerk (Pensionskasse) anbieten. Der Vorsorgenehmer hat somit die Möglichkeit, einen Teil seines Vorsorgekapitals nach der von ihm gewählten Anlagestrategie anzulegen.

Eine der Anlagemöglichkeiten im überobligatorischen Bereich ist die (kollektive) Eigenhypothek.⁵ Dabei gewährt die Vorsorgeeinrichtung dem Vorsorgenehmer ein Hypothekendarlehen, das mit seinem

¹ Vgl. hierzu bspw. den Artikel von *economiesuisse* vom 26.01.2024 (<https://www.economiesuisse.ch/de/artikel/die-erbarmungslose-demografische-entwicklung>) oder auch den Bericht des Bundesrates im Rahmen der Legislaturplanung 2019-2023 «Demografische Entwicklung und Generationenbeziehungen» vom 16.06.2023, S. 5 f.

² Art. 112 Abs. 2 lit. b und Art. 113 Abs. 2 lit. a BV.

³ Jahreslohn von über CHF 88'200.-; vgl. Art. 8 Abs. 1 BVG (Stand 1.1.2024).

⁴ Angelehnt an den Art. 1e der BVV 2.

⁵ Die «Eigenhypothek» im Sinne der Weisung W – 05/2014 der Oeraufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) vom 28. November 2014 wurde durch die Anpassung der Verordnung BVV 2 im Bereich von sog. «1e-Vorsorgelösungen» verboten. Vgl. hierzu nachfolgenden Abschnitt «Gesetzliche Grundlage der Eigenhypothek». Der Einfachheit halber wird im vorliegenden Aufsatz jeweils von «Eigenhypothek» gesprochen, wenn sich ein Vorsorgenehmer (indirekt) aus seinem Vorsorgeguthaben eine Hypothek gewährt, selbst wenn es sich nicht um eine Eigenhypothek im Sinne der Weisung handelt.

eigenen Vorsorgeguthaben finanziert wird⁶. Der Vorsorgenehmer, welcher zugleich Hypothekarschuldner ist, entrichtet im Gegenzug Zinsen an die Vorsorgeeinrichtung, welche seinem Alterskapital gutgeschrieben werden.

Der vorliegende Aufsatz untersucht die folgenden Fragen:

- Inwiefern unterscheidet sich die Eigenhypothek vom Vorbezug und der Verpfändung von Mitteln der beruflichen Vorsorge im Rahmen der Wohneigentumsförderung und weshalb ist sie steuerlich anders zu würdigen?
- Wie werden die Eigenhypothek und ihre Komponenten steuerlich beurteilt?
- Ist der Zins für die Eigenhypothek als privater Schuldzins abzugsfähig? Wie verhält es sich, wenn die Eigenhypothek zur Finanzierung von Liegenschaften des Geschäftsvermögens eingesetzt wird? Welche Auswirkungen wird das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung auf den Schuldzinsabzug haben?
- Könnte durch die Gewährung einer Eigenhypothek oder abhängig von der Höhe des Hypothekarzinssatzes eine missbräuchliche Steuergestaltung vorliegen?

A. ÜBERSICHT FUNKTIONSWEISE

Bei der Hypothek handelt es sich um ein durch ein Grundstück gesichertes Darlehen (sog. «grundpfandgesichertes» Darlehen). Im Falle einer Schuldbetreibung wird der Erlös aus der Verwertung des Grundpfandes vorrangig zur Befriedigung des Anspruchs des Grundpfandgläubigers verwendet, wodurch dessen Forderung gegenüber anderer Gläubiger privilegiert behandelt wird.

In der Regel dient die Hypothek der Finanzierung von Grundstücken, sie kann jedoch auch für andere Zwecke eingesetzt werden. So ist es möglich, dass ein beliehenes Grundstück als Sicherheit für einen

⁶ Eine Eigenhypothek kann nicht nur durch Vorsorgeeinrichtungen, sondern auch durch Freizügigkeitseinrichtungen und Einrichtungen der Säule 3a gewährt werden. Vgl. Ziff. 2 der Weisung W – 05/2014 der Obergerichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) vom 28. November 2014 betreffend die Vergabe von Eigenhypotheken.

Kredit dient, dessen Mittel anschliessend für eine Unternehmensgründung oder eine Investition verwendet werden.

Die Eigenhypothek unterscheidet sich von der «klassischen» Hypothek einer Bank, Versicherung o.ä. lediglich dadurch, dass die Mittel aus dem Vorsorgevermögen des Hypothekarschuldners stammen. Der Hypothekarschuldner nimmt in Personalunion auch die Rolle des Vorsorgenehmers ein, während die Hypothekargläubigerin zugleich die Funktion der Vorsorgeeinrichtung ausübt.

Die Zinszahlungen für die Eigenhypothek fliessen damit nicht an eine Bank oder Versicherung, sondern an die eigene Vorsorgeeinrichtung. Nach Abzug der Kosten für Kreditprüfung und Verwaltung werden die Zinsen dem Vorsorgekapital des jeweiligen Versicherten gutgeschrieben. Der Ertrag aus dem Kreditgeschäft kommt somit nicht einem Finanzinstitut, sondern dem Vorsorgenehmer selbst zugute.

Das Risiko dieser Anlageform trägt allerdings der Vorsorgenehmer: Geht das Eigentum unter und/oder ist der darauf lastende Grundpfandtitel nicht mehr (vollumfänglich) gedeckt, verliert der Vorsorgenehmer einen entsprechenden Teil seines Vorsorgeguthabens.

KLASSISCHE HYPOTHEK



EIGENHYPOTHEK



B. GESETZLICHE GRUNDLAGE DER EIGENHYPOTHEK

Die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) stellte in einer Weisung⁷ aus dem Jahr 2014 fest, dass die Gewährung von Hypothekendarlehen in Form von Eigenhypotheken den damals geltenden gesetzlichen Grundlagen und Regelungen der beruflichen Vorsorge nicht entgegensteht und sich kein absolutes Verbot aus dem Gesetz ableiten lässt. Gemäss dieser Weisung liegt eine Eigenhypothek vor, wenn der Entscheid über die Vermögensanlage de facto vom Versicherten selbst getroffen wird, indem er sich mit seinem eigenen Vorsorgevermögen eine Hypothek gewährt.

Eine Eigenhypothek kann in folgender Form in Erscheinung treten⁸:

- Bei Freizügigkeitseinrichtungen: Als individuelle Anlage des Versicherten im Rahmen des Wertschriftensparens nach Art. 19a FZV;
- Bei Einrichtungen der Säule 3a: Als individuelle Anlage des Versicherten im Rahmen des Wertschriftensparens nach Art. 5 BVV 3;
- Bei Vorsorgeeinrichtungen: Im Rahmen eines Vorsorgewerks einer Vorsorgeeinrichtung, das selbst anlegt und bei welchem die virtuelle Kollektivität spielt, d.h. ein Versicherter ist allein in diesem Vorsorgewerk versichert;
- Im Rahmen einer Vermögensanlage nach Art. 1e BVV 2 mit unterschiedlichen Anlagestrategien, bei welchen die virtuelle Kollektivität spielt, d.h. ein Versicherter ist allein in diesem Vorsorgewerk versichert.

Bei der Vergabe von Eigenhypotheken sind dabei folgende Vorgaben zwingend zu beachten:

- Die Anlage ist auf 10% des Pensionskassenvermögens eines Versicherten beschränkt⁹;

⁷ Weisung W – 05/2014 der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) vom 28. November 2014 betreffend die Vergabe von Eigenhypotheken.

⁸ Ziff. 2 der Weisung W – 05/2014 der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) vom 28. November 2014 betreffend die Vergabe von Eigenhypotheken.

⁹ Ziff. 3 der Weisung W – 05/2014 der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) vom 28. November 2014 betreffend die Vergabe von Eigenhypotheken mit Verweis auf Art. 54 Abs. 1 BVV 2.

- Der Hypothekarzins muss marktüblich und reglementarisch festgelegt sein. Dabei ist nicht erforderlich, dass der Zins nominell fixiert wird; vielmehr genügt es, wenn er anhand objektiver Kriterien bestimmbar ist («z.B. Zinssatz der Bank XY für Hypotheken gleicher Laufzeit zum Zeitpunkt des Abschlusses der Eigenhypothek»)¹⁰.

Mit der Anpassung der Verordnungsbestimmungen der BVV 2 durch den Bundesrat, welche am 1. Oktober 2017 in Kraft getreten sind, wurde indes konkretisiert, dass bei der Wahl der Anlagestrategien bei «1e-Vorsorgelösungen» zwingend zu beachten ist, dass das Anlageergebnis einer Anlagestrategie sämtlichen Versicherten eines Kollektivs, welche diese Strategie gewählt haben, nach einheitlichen Kriterien zugeschrieben wird¹¹. Seither sind Eigenhypotheken im Sinne der Weisung W – 05/2014 im Bereich von «1e-Vorsorgelösungen» nicht mehr zulässig¹². Keine Eigenhypothek im Sinne der Weisung lag hingegen seit jeher vor, wenn der Stiftungsrat bzw. die Vorsorgekommission einer Vorsorgeeinrichtung als Gesamtgremium im Rahmen der kollektiven Vermögensanlage über die Vergabe von Hypotheken entscheidet und damit nicht ein individueller Versicherter, sondern das gesamte Kollektiv der Versicherten betroffen ist.¹³

In der Praxis zeigt ein Blick auf die Schweizer Vorsorgelandschaft eine heterogene Handhabung: Während gewisse Vorsorgeeinrichtungen reglementarisch festhalten, dass sich der Zinssatz am Niveau der variablen Hypothekarzinsen der grössten Kantonalbanken orientiert, knüpfen andere an den hypothekarischen Referenzzinssatz an und sehen zusätzlich einen festen Zuschlag vor.

¹⁰ Ein nominell festgeschriebener Zins könnte denn auch von vornherein nicht marktüblich sein, zumal die Zinssätze für Hypotheken *de facto* täglich variieren.

¹¹ Art. 1e Abs. 5 BVV 2. Vgl. auch die Mitteilungen über die berufliche Vorsorge (MbV) Nr. 145 vom 31. August 2017, S. 10.

¹² Vgl. hierzu LANG PETER, 1e-Pläne in der 2. Säule – Wahl der Anlagestrategie – Bundesrat regelt Rahmenbedingungen, StR 2017, S. 837.

¹³ Dies ist bspw. der Fall bei der Anlagegruppe «IST2 Hypotheken Wohnen» von PensExpert. Anders als bei einer Eigenhypothek im Sinne der Weisung gewähren sich dabei eine Vielzahl von Personen Hypothekendarlehen im Umfang von bis zu 100% des jeweils vorhandenen Vorsorgekapitals, wobei die entsprechend dafür verwendeten Vorsorgeguthaben und somit auch das Risiko von Totalausfällen einzelner Objekte «solidarisch» gepoolt werden

II. BESTEUERUNG DER WOHNEIGENTUMSFÖRDERUNG MIT MITTELN DER BERUFLICHEN VORSORGE

Vorsorgenehmer können im Rahmen der Wohneigentumsförderung («WEF») nach Art. 30a ff. BVG Vorsorgekapital für den Erwerb von Wohneigentum verwenden. Ziel dieser Regelung ist es, Versicherten bereits während der Erwerbstätigkeit den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum zu ermöglichen und zu erleichtern¹⁴. Das BVG sieht hierfür zwei Instrumente vor: Einerseits die Verpfändung des Anspruchs auf Vorsorgeleistungen (Art. 30b BVG), andererseits den Vorbezug von Vorsorgeleistungen (Art. 30c BVG).

A. GRUNDSÄTZLICHES ZUR BESTEUERUNG VON LEISTUNGEN AUS DER VORSORGE

Die Besteuerung von Leistungen aus der beruflichen Vorsorge folgt dem sog. «Waadtländer Modell»¹⁵. Danach sind Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen steuerlich abzugsfähig, während die daraus resultierenden Leistungen bei Fälligkeit der Besteuerung unterliegen¹⁶. Die steuerliche Systematik gewährleistet somit eine kohärente Behandlung von Abzügen und Leistungen¹⁷. Dieses System entspricht einer

¹⁴ Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge vom 19. Dezember 1975, BBl 1976 | 149, S. 250.

¹⁵ Zum Waadtländer Modell siehe bspw. REICH MARKUS, Steuerrecht, 3., von Silvia Hunziker aktualisierte und erweiterte Aufl., 2020, § 13 N 189; BGE 131 I 409 E. 5.1. bzw. für neuere Entscheide bspw. BGr 2C_199/2020 vom 28. Dezember 2021, E. 2.1. oder auch BGr 2C_437/2020 vom 17. Februar 2021, E. 3.2.2.1.

¹⁶ Gesetzesgrundlage Abzugsfähigkeit: Art. 81 BVG; Art. 33 Abs. 1 lit. d bzw. Art. 59 Abs. 1 lit. b DBG; Art. 9 Abs. 2 lit. d bzw. Art. 25 Abs. 1 lit. b StHG; § 31 Abs. 1 lit. d bzw. § 65 Abs. 1 lit. b StG ZH. Gesetzesgrundlage Steuerbarkeit: Art. 83 BVG; Art. 22 DBG; Art. 7 Abs. 1 StHG; § 22 StG ZH.

¹⁷ Korrespondenzprinzip; RICHNER FELIX/FREI WALTER/KAUFMANN STEFAN/ROHNER TOBIAS F., Handkommentar zum DBG, 4. Aufl., 2023, Art. 22 DBG N 3; RICHNER

nachgelagerten Besteuerung im Sinne einer konsumorientierten Einkommensbesteuerung¹⁸.

Periodische Leistungen aus der beruflichen Vorsorge unterliegen der regulären Einkommensbesteuerung. Kapitalleistungen aus Vorsorge werden demgegenüber auf Ebene der direkten Bundessteuer nach Art. 38 DBG gesondert zu einem reduzierten Steuertarif besteuert. Die Besteuerung von Kapitalleistungen aus Vorsorge erfolgt auf kantonaler Ebene sehr unterschiedlich¹⁹. Harmonisierungsrechtlich wird lediglich vorgeschrieben, dass die Kapitalleistung für sich alleine besteuert und diese einer vollen Jahressteuer zu unterwerfen ist²⁰. Die gesonderte Besteuerung (zum reduzierten Tarif) stellt entgegen der landläufigen Meinung keine eigentliche Privilegierung dar, sondern trägt der Progressionswirkung und dem verfassungsrechtlichen Leistungsfähigkeitsprinzip Rechnung²¹. Eine Privilegierung erfolgt einzig auf Stufe Vorsorgeeinrichtungen: Diese sind von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und Gemeinde befreit²², sodass die Erträge aus der Anlage des Alterskapitals bis zur Fälligkeit steuerlich unbelastet bleiben.

FELIX/FREI WALTER/KAUFMANN STEFAN/ROHNER TOBIAS F., Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Aufl., 2021, § 22 StG ZH N 3.

¹⁸ REICH (Fn. 15), § 4 N 159 und § 13 N 189. Siehe auch RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER (Fn. 17), Art. 22 DBG N 3; RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER (Fn. 17), § 22 StG ZH N 3.

¹⁹ Der Kanton Zürich sieht bspw. vor, dass bei der Besteuerung der Kapitalleistung derjenige Steuersatz beigezogen wird, der sich ergäbe, wenn anstelle der Kapitalleistung eine jährliche Leistung von 1/20 der Kapitalleistung ausgerichtet würde (§ 37 Abs. 1 StG ZH). Vgl. zum Überblick über die kantonalen Regelungen eingehend OPEL ANDREA/OESTERHELT STEFAN, Kapitalleistungen aus beruflicher Vorsorge, StR 2021, S. 258 ff.

²⁰ Art. 11 Abs. 3 StHG. Die Festlegung des Besteuerungsmodell ist Sache der Kantone (Tarifautonomie der Kantone nach Art. 1 Abs. 3 StHG), wobei die Besteuerung neben harmonisierungsrechtlichen auch verfassungsrechtlichen Vorgaben zu erfüllen hat (insbesondere Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nach Art. 127 Abs. 4 BV).

²¹ RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER (Fn. 17), Art. 38 DBG N 1 f.; BAUMGARTNER IVO P., in: Zweifel Martin/Beusch Michael (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, 4. Aufl., 2022, Art. 38 DBG N 1 f.

²² Sofern die Mittel der Einrichtung dauernd und ausschliesslich der Personalvorsorge dienen. Siehe Art. 80 BVG, Art. 56 lit. e DBG, Art. 23 Abs. 1 lit. d StHG, § 61 lit. e StG ZH.

Leistungen aus der beruflichen Vorsorge gelten im Zeitpunkt der Fälligkeit als steuerlich zugeflossen und werden damit zu diesem Zeitpunkt besteuert²³. Fällig wird die Forderung dann, wenn der Versicherte die Leistung fordern kann und die Vorsorgeeinrichtung diese zu erbringen hat²⁴. Vor Fälligkeit handelt es sich lediglich um Anwartschaften, deren Erfüllung mithin ungewiss sein kann und die deshalb nach Art. 84 BVG von den direkten Steuern befreit sind²⁵.

Eine Leistung aus der beruflichen Vorsorge wird spätestens beim Eintreten eines Versicherungsfalls (Alter, Tod oder Invalidität) fällig und damit steuerbar. Davor kann u.a. der Einsatz von Vorsorgekapital im Rahmen der WEF eine steuerbare Fälligkeit begründen.

B. BESTEUERUNG DES VORBEZUGS IM RAHMEN DER WOHNHEIGENTUMSFÖRDERUNG (ART. 30C BVG)

Ein Versicherter kann gem. Art. 30c Abs. 1 BVG bis drei Jahre vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen einen Vorbezug für Wohneigentum zum eigenen Bedarf geltend machen. Bis zum 50. Altersjahr ist ein Vorbezug in Höhe der gesamten Freizügigkeitsleistung möglich, danach höchstens bis zur Höhe der Freizügigkeitsleistung im Zeitpunkt des 50. Altersjahr oder bis zur Hälfte der Freizügigkeitsleistung im Zeitpunkt des Bezugs (Art. 30c Abs. 2 BVG).

Zulässige Objekte des Wohneigentums sind nach Art. 2 Abs. 1 der Verordnung über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEFV) Wohnungen oder Einfamilienhäuser. Der

²³ STEINER MARTIN/LANG PETER, in: Zweifel Martin/Beusch Michael (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, 4. Aufl., 2022, Art. 22 DBG N 7a; REICH (Fn. 15), § 13 N 189; RICHNER FELIX, Zeitpunkt des Zufließens von Leistungen der beruflichen Vorsorge und der gebundenen Selbstvorsorge, ASA 62 (1993/1994), S. 517 und 524.

²⁴ Das Bundesgericht hat festgehalten, dass keine Gründe ersichtlich seien, die Fälligkeit im Sinne von Art. 84 BVG abweichend von der zivilrechtlichen bzw. allgemein gültigen Definition zu verstehen (vgl. BGr 2P.43/2000 vom 26. Mai 2000, E. 2c.). Vgl. zur Fälligkeit und zum Zeitpunkt des Zufließens von Leistungen der beruflichen Vorsorge eingehend RICHNER (Fn. 24), S. 513 ff.

²⁵ RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER (Fn. 17), § 22 StG ZH N 41; LANG PETER, Die steuerrechtliche Behandlung der Wohneigentumsförderung mit Vorsorgemitteln, in: 20 Jahre Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge, Freiburger Sozialrechtstage 2014, 2014, S. 443.

Vorbezug kann im Weiteren für den Erwerb von Anteilsscheinen einer Wohnbaugenossenschaft (o.ä. Beteiligung) verwendet werden, sofern der Versicherte ein dadurch mitfinanziertes Objekt selbst bewohnt²⁶. Auch die Verwendung des Vorbezugs für werterhaltende Renovationsarbeiten am oder wertvermehrende Investitionen ins Eigenheim sind denkbar. Sodann kann der Vorbezug zur Amortisation von bestehenden Hypothekendarlehen eingesetzt werden. Als Eigenbedarf im Sinne des BVG bzw. der WEFV gilt dabei die Nutzung des Versicherten an seinem Wohnsitz oder am gewöhnlichen Aufenthaltsort²⁷.

Mit dem Vorbezug verlässt das Kapital den Vorsorgekreislauf: Es wird unmittelbar an den Verkäufer des Wohneigentums oder an den Hypothekargläubiger ausbezahlt²⁸. Dadurch erhöht sich das steuerbare Reinvermögen des Versicherten; sei es durch ein höheres Bruttovermögen oder durch tiefere Schulden. In Folge des Verlassens des Vorsorgekreislaufs bzw. Zuflusses zum Steuerpflichtigen unterliegt daher auch der entsprechende Betrag der Besteuerung als Kapitalleistung aus Vorsorge nach Art. 22 DBG bzw. Art. 7 Abs. 1 StHG²⁹.

Freiwillige Einkäufe nach Art. 79b BVG dürfen nach Vorbezügen erst dann wieder getätigt werden, wenn diese vorgängig wieder vollständig zurückbezahlt wurden³⁰. Für Rückzahlungen sieht Art. 83a Abs. 2 BVG im Gegenzug die Rückerstattung der zuvor entrichteten Steuern vor.

Neben den steuerlichen Implikationen gilt es zu beachten, dass sich durch den Vorbezug regelmässig auch die Risikoleistungen im Invaliditäts- oder Todesfall reduzieren, zumal diese meist auf Basis des vorhandenen Altersguthabens im Zeitpunkt des Schadensereignisses berechnet werden. Zur Vermeidung etwaiger Einbussen hat die Vorsorgeeinrichtung deshalb eine Zusatzversicherung anzubieten oder zu vermitteln (Art. 30c Abs. 4 BVG).

²⁶ Art. 30c Abs. 3 BVG, Art. 3 WEFV.

²⁷ Art. 4 Abs. 1 WEFV.

²⁸ Bzw. zum Erwerb von Anteilsscheinen an eine Wohnbaugenossenschaft o.ä.

²⁹ Vgl. zur Besteuerung des Vorbezugs auch Ziff. 2 des Kreisschreibens Nr. 17 der Eidg. Steuerverwaltung vom 3. Oktober 2007.

³⁰ Art. 79b Abs. 3 Satz 2 BVG.

C. BESTEUERUNG DER VERPFÄNDUNG IM RAHMEN DER WOHN-EIGENTUMSFÖRDERUNG (ART. 30B BVG)

Alternativ zum Vorbezug kann der Versicherte seine Ansprüche aus Vorsorgeleistungen nach Art. 30b BVG verpfänden. Anders als beim Vorbezug verlässt das Kapital im Zeitpunkt der Verpfändung den Vorsorgekreislauf nicht, weshalb zu diesem Zeitpunkt auch keine Besteuerung erfolgen darf.

Bis zur Verwertung bleibt das Vorsorgeguthaben steuerlich privilegiert im Vorsorgekreislauf gebunden. Dem Versicherten kommt folglich kein Zufluss im steuerrechtlichen Sinne zu, und er verfügt bis zu einer allfälligen Pfandverwertung nicht über das entsprechende Vorsorgeguthaben³¹. Die verpfändeten Mittel werden dem Versicherten konsequenterweise – im Gegensatz zum Vorbezug – auch nicht als Eigenmittel angerechnet, ermöglichen aber eine höhere Fremdfinanzierung, bessere Zinskonditionen oder den Aufschub von Amortisationszahlungen.

Kommt es zur Pfandverwertung, verlässt das verpfändete Kapital den Vorsorgekreislauf und es tritt dieselbe steuerliche Folge wie beim Vorbezug ein: Der entsprechende Pfandverwertungserlös gilt als Kapitalleistung aus Vorsorge und wird zur Besteuerung herangezogen. Nach Rückzahlung des verwerteten Erlöses an die Vorsorgeeinrichtung ist der Versicherte im Gegenzug wiederum berechtigt, die zuvor entrichtete Steuer zurückzufordern und im Anschluss an die vollständige Rückzahlung wieder freiwillige Einkäufe im Sinne von Art. 79b BVG zu tätigen³².

³¹ VETTER-SCHREIBER ISABELLE, Orell Füssli Kommentar, BVG/FZG Kommentar, Berufliche Vorsorge, 4. Aufl., 2021, Art. 83a BVG N 1; SCHNEIDER JACQUES-ANDRÉ/MERLINO NICOLAS/MANGE DIDIER, in: Schneider Jacques-André/Geiser Thomas/Gächter Thomas (Hrsg.), Kommentar zum schweizerischen Sozialversicherungsrecht, BVG und FZG, Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge sowie über die Freizügigkeit in der beruflichen Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge, 2. Aufl., 2019, Art. 83a BVG N 27; CONRAD HANS-PETER/LANG PETER, in: Hürzeler Marc M./Stauf-fer Hans-Ulrich (Hrsg.), Basler Kommentar, Berufliche Vorsorge, 2021, Art. 83a BVG N 10; LANG (Fn. 25), S. 444 f. Vgl. auch Ziff. 4.1 des Kreisschreibens Nr. 17 der Eidg. Steuerverwaltung vom 3. Oktober 2007.

³² Vgl. zu den steuerlichen Auswirkungen der Verpfändung Ziff. 4 des Kreisschreibens Nr. 17 der Eidg. Steuerverwaltung vom 3. Oktober 2007.

In Bezug auf allfällige Risikoleistung bietet die Verpfändung gegenüber dem Vorbezug den Vorteil, dass diese bis zu einer allfälligen Pfandverwertung ungekürzt bleiben.

D. EIGENHYPOTHEK IM LICHT DER WOHNEIGENTUMSFÖRDERUNG UND UNTERSCHIED ZUM VORBEZUG UND DER VERPFÄNDUNG

Die Eigenhypothek untersteht nicht den Regelungen zur Wohneigentumsförderung gemäss Art. 30a ff. BVG bzw. der WEFV³³. Sie stellt daher kein Förderinstrument zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum dar, sondern ist als (gesetzlich zulässige) Vermögensanlage einer Vorsorgeeinrichtung zu qualifizieren. Die spezifischen Einschränkungen der WEFV, insbesondere die Eigennutzungspflicht oder die Beschränkung hinsichtlich der Art der finanzierbaren Objekte, sind daher unbeachtlich. Mit einer Eigenhypothek können demnach auch Ferienwohnungen oder Anlageliegenschaften finanziert werden.

Im Unterschied zum Vorbezug und der Verpfändung (im Falle einer Pfandverwertung) verbleiben die Mittel bei einer Eigenhypothek im Vorsorgekreislauf, womit sich auch das beim Versicherten vorhandene Vorsorgevermögen nicht reduziert³⁴: Die Vorsorgeeinrichtung zahlt war die Gelder dem Versicherten aus, hat aber im Unterschied zum Vorbezug eine grundpfandgesicherte Forderung gegenüber dem Versicherten, womit die Eigenhypothek aus Sicht des Versicherten als Fremdkapital und damit steuerlich als eine vom Bruttovermögen abzugsfähige Schuld zu gelten hat.

Selbst im Fall des Untergangs des finanzierten Objektes liegt keine steuerbare Leistung im Sinne von Art. 22 DBG bzw. Art. 7 Abs. 1

³³ So auch Ziff. 6 der Weisung W – 05/2014 der OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE (OAK BV) vom 28. November 2014 betreffend die Vergabe von Eigenhypotheken.

³⁴ In der Bilanz der Vorsorgeeinrichtung wird eine Eigenhypothek in den Aktiven als «Vermögensanlage», in den Passiven (weiterhin) als «Vorsorgekapital aktive Versicherte» bilanziert (gem. den Rechnungslegungsgrundsätzen für Vorsorgeeinrichtungen nach Swiss GAAP FER 26).

StHG vor. Während bei einer Pfandverwertung Vorsorgemittel untergehen und damit ein steuerbarer Zufluss resultiert, bleibt die grundpfandgesicherte Schuld des Versicherten gegenüber der Vorsorgeeinrichtung bei der Eigenhypothek bestehen. Mangels Zuflusses zum Steuerpflichtigen ist eine Besteuerung nach Art. 22 DBG bzw. Art. 7 Abs. 1 StHG daher in jedem Fall ausgeschlossen.

III. ABZUGSFÄHIGKEIT VON HYPOTHEKARZINSEN EINER EIGENHYPOTHEK

A. ABZUGSFÄHIGKEIT VON PRIVATEN SCHULDZINSEN DE LEGE LATA

Private Schuldzinsen können von den steuerbaren Einkünften in Abzug gebracht werden³⁵, wobei der Abzug auf die steuerbaren Vermögenserträge und weiterer CHF 50'000.- begrenzt ist.³⁶

Unter Schuldzinsen versteht man das Entgelt, welches *für*³⁷ die Bereitstellung von Kapital oder einer Geldsumme entrichtet wird, ohne dass sich dadurch das Kapital reduziert, m.a.W. keine Tilgung bzw. Amortisation der Kapitalschuld vorliegt³⁸. Weiter wird vorausgesetzt, dass das Entgelt prozentual und in zeitlicher Hinsicht basierend auf der Höhe des Kapitals berechnet wird³⁹.

Ob die Hypothek durch eine Bank oder die eigene Vorsorgeeinrichtung gewährt wird, ist für die Qualifikation des Hypothekarzinses als Schuldzins im Sinne von Art. 33 Abs. 1 lit. a DBG bzw. Art. 9 Abs.

³⁵ Art. 33 Abs. 1 lit. a DBG; Art. 9 Abs. 2 lit. a StHG; § 31 Abs. 1 lit. a StG ZH.

³⁶ Vgl. zur anstehenden Gesetzesrevision betreffend die Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen nachfolgenden Abschnitt B.

³⁷ Ein Zusammenhang zwischen den Zinsen und der Geldschuld wird vorausgesetzt (BGE 143 II 296 E. 2.1). Vgl. für neuere Entscheide bspw. BGr 2C_122/2022 vom 15. Dezember 2022, E. 8.1 oder auch BGr 2C_290/2022 vom 23. Januar 2023, E. 4.1.

³⁸ RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER (Fn. 17), § 31 StG ZH N 14; REICH MARKUS/VON AH JULIA/BRAWAND STEPHANIE A., in: Zweifel Martin/Beusch Michael (Hrsg.), Kommentar zum schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, 4. Aufl., 2022, Art. 9 StHG N 33; BGr 2C_337/2014 vom 6. Juni 2014, E. 2.2.1

³⁹ BGr 2C_574/2021 vom 1. September 2022, E. 4.1.

2 lit. a StHG unerheblich. Zivilrechtlich handelt es sich in beiden Fällen um eine gleichartige Schuld, und der Begriff des Schuldzinses ist nach ständiger Praxis wirtschaftlich auszulegen.⁴⁰

Das DBG sieht in Art. 33 Abs. 1 lit. a vor, dass «Schuldzinsen für Darlehen, die eine Kapitalgesellschaft einer an ihrem Kapital massgeblich beteiligten oder ihr sonst wie nahestehenden natürlichen Person zu Bedingungen gewährt, die erheblich von den im Geschäftsverkehr unter Dritten üblichen Bedingungen⁴¹ abweichen», nicht abzugsfähig sind. Im Visier stehen bei diesen unüblichen Aktionärsdarlehen nicht die bevorzugte Zinskonditionen, sondern Fälle, in denen die Darlehensgewährung als solche dem Drittvergleich nicht stand hält⁴². Im Zusammenhang mit Vorsorgeeinrichtungen ist aber eine solche Konstruktion kaum denkbar: Vorsorgeeinrichtungen können einzig als Stiftung oder Einrichtung des öffentlichen Rechts mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestaltet sein⁴³, womit diese nicht als Kapitalgesellschaften oder als dem Schuldner nahestehende Personen im Sinne von Art. 33 Abs. 1 lit. a DBG erfasst werden können.

Die Zinsen einer Eigenhypothek sind somit – unabhängig deren Höhe – als private Schuldzinsen im Sinne von Art. 33 Abs. 1 lit. a DBG bzw. Art. 9 Abs. 2 lit. a StHG zum Abzug zuzulassen, vorbehaltlich der quantitativen Beschränkung und einer allfälligen missbräuchlichen Steuergestaltung⁴⁴.

⁴⁰ RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER (Fn. 17), Art. 33 DBG N 8; RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER (Fn. 17), § 31 StG ZH N 13; BGE 143 II 396 E. 2.1.

⁴¹ Vgl. diesbezüglich die «safe harbour»-Zinssätze, welche jährlich durch die Eidg. Steuerverwaltung festgelegt und in einem Rundschreiben publiziert werden. Das Bundesgericht hat in einem jüngst publizierten Entscheid indes konkretisiert, dass die maximal zulässigen Zinssätze gem. den Rundschreiben für die Veranlagungsbehörden nicht verbindlich seien, sofern der Steuerpflichtige davon abweicht (BGr 9C_690/2022 vom 17. Juli 2024, E. 6.2).

⁴² RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER (Fn. 17), Art. 33 DBG N 25 und Art. 58 N 161 ff.; vgl. zu den simulierten Darlehen LOCHER PETER/GIGER ERNST/PEDROLI ANDREA, Kommentar zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, II. Teil, Art. 49-101 DBG, 2. Aufl., 2022, Art. 58 DBG N 128 ff.

⁴³ *Numerus clausus* der Rechtsformen nach Art. 48 Abs. 2 BVG.

⁴⁴ Vgl. zur missbräuchlichen Steuergestaltung nachfolgend Kapitel IV.

B. ABZUGSFÄHIGKEIT VON PRIVATEN SCHULDZINSEN DE LEGE FERENDA

Das schweizerische Stimmvolk hat am 28. September 2025 dem Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften, welcher rechtlich mit dem Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung verknüpft war, zugestimmt.

Kern der Reform ist die Abschaffung des sog. «Eigenmietwerts»⁴⁵. Den Kantonen wird jedoch zur Abfederung möglicher Steuerausfälle verfassungsrechtlich die Kompetenz eingeräumt, auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften eine sog. «Objektsteuer» einzuführen⁴⁶. Gleichzeitig wird der private Schuldzinsenabzug deutlich eingeschränkt. Demnach sind private Schuldzinsen künftig nur noch insoweit abzugsfähig, als dass diese auf unbewegliche Vermögenswerte entfallen, welche nicht selbstgenutzt werden⁴⁷. Dabei wird der Schuldzinsabzug anteilig auf den Wert der vermieteten oder verpachteten Liegenschaften im Verhältnis zum gesamten Vermögen eines Steuerpflichtigen begrenzt.

Die Gesetzesreform wird damit auch Auswirkungen auf die steuerliche Behandlung der Zinsen einer Eigenhypothek haben, soweit damit selbstgenutzte Liegenschaften finanziert werden. Unverändert abzugsfähig bleiben hingegen die Zinsen von Eigenhypotheken, die der Finanzierung von vermieteten, verpachteten oder Liegenschaften des Geschäftsvermögens dienen.

Wie würde sich jedoch die Situation verhalten, wenn in Anbetracht des neuen Regimes eine selbstgenutzte Liegenschaft mittels einer Eigenhypothek finanziert würde, die Vorsorgeeinrichtung aber (abweichend von den aufsichtsrechtlichen Vorgaben) keinen Zins für die Gewährung der Eigenhypothek verlangen würde, zumal dieser für den Steuerpflichtigen ohnehin nicht abzugsfähig wäre? Wie nachfolgend

⁴⁵ Aufhebung des bestehenden Art. 21 Abs. 1 lit. b und 2 DBG und Anpassung des bestehenden Art. 7 Abs. 1 erster Satz StHG.

⁴⁶ Art. 127 Abs. 2bis nBV.

⁴⁷ Art. 33 Abs. 1 lit. a nDBG und Art. 9 Abs. 2 lit. a nStHG. Vgl. für die Ausnahmen des Schuldzinsabzugs bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften Art. 33a (bzw. Übergangsbestimmungen nach Art. 205g) nDBG und Art. 9b (bzw. Übergangsbestimmungen nach Art. 78h Abs. 1) nStHG.

aufgezeigt wird⁴⁸, setzt die Annahme einer Steuerumgehung insbesondere eine (erhebliche) Steuerersparnis voraus. Da der Schuldzinsabzug auf privat genutzten Liegenschaften de lege ferenda aber ohnehin ausgeschlossen sein wird, kann durch die zinslose Gewährung einer Eigenhypothek demzufolge mangels Steuerersparnis auch gar keine missbräuchliche Steuergestaltung vorliegen. Demnach haben negative Steuerfolgen bei einer zinslosen Eigenhypothek auszubleiben.

Die gesetzliche Umsetzung des Volksentscheids ist frühestens ab 2028 vorgesehen, sodass den Kantonen genügend Zeit zur Umsetzung eingeräumt wird.

C. ABZUGSFÄHIGKEIT VON ZINSEN AUF GESCHÄFTSSCHULDEN

1. Massgeblichkeitsprinzip und steuerrechtliche Korrektornormen

Im Unternehmenssteuerrecht gilt das Prinzip der Massgeblichkeit der Handelsbilanz⁴⁹, wonach die handelsrechtskonforme Bilanz und Erfolgsrechnung Ausgangspunkt und Grundlage der steuerlichen Gewinnermittlung bilden. Das Handels- und Steuerrecht befinden sich trotz dieser engen Verbindung in einem Spannungsfeld: Während im Handelsrecht zum Gläubiger- und Aktionärsschutz das Vorsichtsprinzip vorherrschend ist⁵⁰, hat das Steuerrecht dem verfassungsmässigen Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu folgen (Art. 127 Abs. 2 BV). Daher kann in gewissen Fällen

⁴⁸ Vgl. Kapitel IV.

⁴⁹ Art. 18 Abs. 3 (mit Verweis auf Art. 58 Abs. 1 lit. a DBG). Vgl. zum einheitlichen Gewinnbegriff im Unternehmenssteuerrecht RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER (Fn. 17), Art. 18 DBG N 159; REICH/VON AH, Art. 18 DBG N 21; OESTERHELT STEFAN/MÜHLEMANN MARCO/BERTSCHINGER MICHAEL, in: Zweifel Martin/Beusch Michael (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, 4. Aufl., 2022, Art. 58 DBG N 11; LOCHER PETER, Kommentar zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, I. Teil, Art. 1-48 DBG, 2. Aufl., 2019, Art. 18 DBG N 157; REICH (Fn. 15), § 15 N 58.

⁵⁰ Art. 960 Abs. 2 OR. BGE 137 II 353, E. 6.2; für neuere Entscheide vgl. bspw. BGr 9C_261/2023 vom 3. August 2023, E. 5.1 oder auch BGr 2C_1019/2020 vom 29. Dezember 2022, E. 3.2.

selbst bei der handelsrechtskonformen Jahresrechnung eine steuerliche Korrektur angezeigt sein, was indes stets voraussetzt, dass diese auf einer spezifischen steuerrechtlichen Korrekturnorm basiert.⁵¹

Spezifische steuerliche Korrekturnormen finden sich bezüglich der Abzugsfähigkeit von Zinsen auf Geschäftsschulden keine. Handelsrechtlich dürfen aber nur diejenigen Positionen als Aufwand erfasst werden, welche im Interesse des Unternehmens anfallen und damit geschäftsmässig begründet sind.⁵² Sofern es den Zinsen einer Eigenhypothek an der geschäftsmässigen Begründetheit fehlt, bedürfte die Steuerbehörde für die Abweichung von der (handelsrechtswidrigen) Handelsbilanz demnach keiner spezifischen steuerlichen Korrekturvorschrift.

2. Abgrenzung zwischen privaten und geschäftlichen Schulden und Schuldzinsen

Zinsen auf Geschäftsschulden sind im Gegensatz zu privaten Schuldzinsen in ihrer Höhe grundsätzlich unbeschränkt abzugsfähig. Der Abgrenzung zwischen privaten und geschäftlichen Schulden kommt bei der Gewinnermittlung im Rahmen der selbständigen Erwerbstätigkeit daher eine entscheidende Bedeutung zu.

Die Abgrenzung von Vermögenswerten zwischen Privat- und Geschäftsvermögen folgt der sog. «Präponderanzmethode», wonach ein Vermögenswert demjenigen Vermögen zuzuordnen ist, dem er ganz oder vorwiegend dient.⁵³ Basierend auf der wirtschaftlich-technischen Funktion des Vermögenswertes wird eruiert, ob dieser ganz oder zumindest vorwiegend der selbständigen Erwerbstätigkeit dient.

Bei einem fremdfinanzierten, grundpfandgesicherten Vermögenswert muss die Zuordnung der entsprechenden Schulden (und Schuldzinsen) konsequenterweise der Qualifikation des entsprechenden Vermögenswertes folgen, d.h. diese hat basierend auf der Verwendung der

⁵¹ BGE 147 II 209, E. 3.1.1.; BGE 143 II 8 E. 7.1 oder für neuere Entscheide bspw. BGr 9C_135/2023 vom 6. Juni 2024, E. 3.1. oder auch BGr 9C_113/2024 vom 6. August 2024, E. 4.4.1.

⁵² REICH (Fn. 15), § 15 N 69; RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER (Fn. 17), Art. 58 DBG N 113 ff. Vgl. Art. 957 ff. OR.

⁵³ Art. 18 Abs. 2 DBG bzw. Art. 8 Abs. 2 StHG.

fremden Mittel zu erfolgen.⁵⁴ M.a.W. muss bei einer Liegenschaft des Geschäftsvermögens, welche (zu einem Teil) durch Fremdkapital finanziert wird, auch das entsprechende Fremdkapital dem Geschäftsvermögen zugeordnet werden.

Auch wenn im Fall der Eigenhypothek argumentiert werden könnte, die Kapitalschuld bestehe im Falle einer Eigenhypothek (zumindest aus ökonomischer Sicht) gegenüber sich selbst, ist die Hypothekargläubigerin zivilrechtlich eine Dritte. Damit hat auch das entsprechende durch sie bereitgestellte Kapital als Fremdkapital zu gelten (die Bereitstellung von Fremdkapital an eine Einzelunternehmung durch einen Einzelunternehmer wäre denn auch ohnehin ausgeschlossen)⁵⁵.

Werden Liegenschaften des Geschäftsvermögens durch eine Eigenhypothek finanziert, muss daher folgerichtig auch die Eigenhypothek als Geschäftsschuld qualifizieren.

3. Geschäfts- oder berufsmässig begründete Kosten?

Nach Art. 27 Abs. 1 DBG können die geschäfts- oder berufsmässig begründeten Kosten⁵⁶ abgezogen werden, worunter nach Abs. 2 insbesondere auch die Zinsen auf Geschäftsschulden fallen.

Geschäftsmässig begründet ist, was aus unternehmungswirtschaftlicher Sicht vertretbar erscheint.⁵⁷ Wenn die entsprechenden Kosten nach kaufmännischer Auffassung in guten Treuen zum Kreis der Unkosten gerechnet werden können, haben diese als geschäftsmässig begründet zu gelten.⁵⁸ Unbedeutend ist indes, ob der Unternehmenstätigkeit auch ohne die entsprechenden Aufwände hätte nachgegangen werden können und diese der Tätigkeit «im Sinne einer rationellen und

⁵⁴ LOCHER (Fn. 49), Art. 27 DBG N 77; RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER (Fn. 17), § 27 StG ZH N 37 und § 31 StG ZH N 18.

⁵⁵ REICH MARKUS/ZÜGER MARINA/BETSCHART PHILIPP, in: Zweifel Martin/Beusch Michael (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, 4. Aufl., 2022, Art. 27 DBG N 61.

⁵⁶ Art. 10 Abs. 1 lit. e StHG; § 27 Abs. 2 lit. e StG ZH.

⁵⁷ BGr 2C_988/2021 vom 27. September 2022, E. 2.1.1.

⁵⁸ BGE 142 II 408, E. 3.6.8; vgl. für neuere Entscheide bspw. BGr 2C_118/2021 vom 19. Mai 2021, E. 2.1 oder auch BGr 2C_316/2020 vom 20. Oktober 2020, E. 3.3.3.

gewinnorientierten Betriebsführung» dienlich waren.⁵⁹ Es ist nicht Aufgabe der Steuerbehörden, die Angemessenheit von geschäftlichen Kosten zu überprüfen.⁶⁰ Die Zweck-Mittel-Relation eines Aufwandspostens ist für die geschäftsmässige Begründetheit somit grundsätzlich unbeachtlich.

Bewegt sich der Zinssatz einer Eigenhypothek in einem marktüblichen Rahmen, haben die Zinsen unbestrittenermassen als (geschäftsmässig begründete) Zinsen auf Geschäftsschulden im Sinne von Art. 27 Abs. 2 lit. d DBG bzw. Art. 10 Abs. 1 lit. e StHG zu gelten und damit zum Abzug zugelassen zu werden.

Nach Ansicht der Autoren darf jedoch selbst in Fällen, in denen der Zinssatz über dem marktüblichen Rahmen liegt, der Abzug der Zinsen nur dann verweigert werden, wenn es sich um eine missbräuchliche Steuergestaltung handelt (vgl. nachfolgend Kapitel IV). Eine solche kann unbestrittenermassen dann angenommen werden, wenn die Höhe der Zinsen eine Gewinneignung von vornherein ausschliessen würden. So würde kein Unternehmer nach kaufmännischer Auffassung in guten Treuen eine Entscheidung fällen, wenn diese bereits zu Beginn die Möglichkeit der Gewinnerzielung ausschliessen würde. Auch ist die Absicht der Gewinnerzielung ein Merkmal der selbständigen Erwerbstätigkeit.⁶¹

Der Zins einer Eigenhypothek ist daher höchstens so lange als geschäftsmässig begründeter Aufwand zuzulassen, als dass die vom Unternehmer erwartete Rendite der damit finanzierten Liegenschaft die erwarteten Zins- und weitere damit zusammenhängende Kosten (nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge) übersteigt.

⁵⁹ BGE 113 Ib 114, E. 2c; BGr 2C_509/2019 vom 3. Oktober 2019, E. 4.3; BGr 2C_942/2017 vom 1. Februar 2018, E. 3.2; BGr 2C_273/2013 vom 16. Juli 2023, E. 3.2.

⁶⁰ RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER (Fn. 17), § 27 StG ZH N 3; BGE 124 II 29, E. 3b.

⁶¹ BGE 125 II 113, E. 5b; LOCHER (Fn. 49), Art. 18 DBG N 14.

IV. MISSBRÄUCLICHE STEUERGESTALTUNG

A. STEUERUMGEHUNGSDOKTRIN

Den Steuerpflichtigen steht bei der Gestaltung ihrer rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse ein erheblicher Spielraum zu. Die Steuerbehörden sind grundsätzlich an die von den Steuerpflichtigen gewählten Gestaltungen gebunden, sodass diese ihre Beziehungen so ausgestalten können, dass die Steuerbelastung möglichst gering ausfällt.⁶² Praxismässig ist vom Grundsatz der Gestaltungsfreiheit der Steuerpflichtigen als Ausfluss der zivilrechtlichen Vertragsfreiheit auszugehen.⁶³ Dieser Gestaltungsspielraum findet seine Grenze jedoch dort, wo die Voraussetzungen der Steuerumgehung erfüllt sind. Die Steuerumgehungsdoktrin bildet das Korrektiv zur Gestaltungsfreiheit. Dabei ist die Steuerumgehung kein gesetzlich kodifiziertes, sondern ein richterrechtlich entwickeltes Institut, was in der Literatur – namentlich im Hinblick auf das im Steuerrecht streng gehandhabte Legalitätsprinzip⁶⁴ – regelmässig auf Kritik stösst.

Nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung⁶⁵ liegt eine Steuerumgehung dann vor, wenn die drei folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

1. Eine von den beteiligten gewählte Rechtsgestaltung erscheint als ungewöhnlich, sachwidrig oder absonderlich, jedenfalls den wirtschaftlichen Gegebenheiten völlig unangemessen (Umwegstruktur; sog. objektives Element);
2. Es ist anzunehmen, dass die gewählte Rechtsgestaltung missbräuchlich lediglich deshalb getroffen wurde, um Steuern einzusparen, die bei sachgemässer Ordnung der Verhältnisse geschuldet wären (Missbrauchsabsicht; sog. subjektives Element); und

⁶² BGE 147 II 338, E. 3.1.

⁶³ BGr 9C_738/2022 vom 30. Mai 2023, E. 4.2.1; BGr 2C_941/2012, 2C_942/2012 vom 9. November 2013, E. 2.6; BGr 2C_171/2019 vom 11. Oktober 2019, E. 5.2.1.

⁶⁴ Art. 127 Abs. 1 BV. Vgl. hierzu den Leitentscheid BGE 131 II 562, E. 3.1.

⁶⁵ BGE 142 II 399, E. 4.2; BGE 131 II 627, E. 5.2. Vgl. für neuere Entscheide bspw. BGr 9C_87/2025 vom 19. September 2025, E. 4.2; BGr 9C_349/2024 vom 21. Februar 2025, E. 7.2 oder auch BGr 9C_206/2024 vom 30. Januar 2025, E. 3.4.

3. Das gewählte Vorgehen würde, sofern es von den Steuerbehörden hingenommen würde, tatsächlich zu einer erheblichen Steuerersparnis führen (Steuervorteil; sog. effektives Element).

Sind diese drei Elemente kumulativ gegeben, wird der Besteuerung nicht – wie sonst üblich – die vom Steuerpflichtigen gewählte Rechtsgestaltung zugrunde gelegt, sondern diejenige, die sachgemäss gewesen wäre, um den erstrebten wirtschaftlichen Zweck zu erreichen.⁶⁶ Dabei kann eine Steuerumgehung nach Rechtsprechung des Bundesgerichts nur in ausserordentlichen Situationen bzw. Ausnahmefällen in Frage kommen: Es hat eine Rechtsgestaltung (objektives Element) vorzuliegen, die – abgesehen von den steuerlichen Aspekten – jenseits des wirtschaftlich Vernünftigen liegt. Im Hinblick auf das subjektive Element ist sodann von entscheidender Bedeutung, dass die Annahme einer Steuerumgehung ausgeschlossen bleibt, wenn andere als blosse Steuerersparnisgründe bei der Rechtsgestaltung eine relevante Rolle spielen. Die Beweislast betreffend das Vorliegen einer Steuerumgehung obliegt dabei nach der im Steuerrecht herrschenden Normentheorie der Steuerbehörde.⁶⁷

Im Bereich der beruflichen Vorsorge wird eine Steuerumgehung etwa bei zeitlich nahen Einkäufen und Kapitalbezügen angenommen. Dabei wird argumentiert, dass der Einkauf nicht der Schliessung einer Beitragslücke und damit verbunden der Verbesserung von Vorsorgeleistungen, sondern einzig der Steuerersparnis diene, womit die 2. Säule als steuerbegünstigtes Kontokorrent zweckentfremdet würde.⁶⁸ Mit der Revision des BVG und dem Inkrafttreten von Art. 79b BVG per 1. Januar 2006 wurde diesem Missbrauchsrisiko indes gesetzlich begegnet: Der Bezug von Kapitaleleistungen innerhalb von drei Jahren nach einem Einkauf ist nicht zulässig. Seither erfolgt bei einem Einkauf und zeitnahen Bezug keine steuerliche Korrektur im Wege der

⁶⁶ Vgl. zur Bedeutung dieser drei Voraussetzungen eingehend BGE 138 II 239, E. 4.1.

⁶⁷ BGE 138 II 239, E. 4.4. Vgl. für neuere Entscheide bspw. BGr 9C_206/2024 vom 30. Januar 2025, E. 2.3; BGr 2C_334/2020 vom 25. November 2020, E. 6.4.3 oder auch BGr 2C_487/2011 vom 13. Februar 2013, E. 2.8. Vgl. zur Normentheorie bspw. BGE 144 II 427, E. 8.3.1 oder auch BGE 142 II 488, E. 3.8.2.

⁶⁸ BGE 142 II 399, E. 3.3.4. Vgl. auch 9C_206/2024 vom 30. Januar 2025, E. 3.4 oder 2C_488/2014 vom 15. Januar 2015, E. 2.1.

Steuerungumgehung, sondern es wird der Abzug gem. Art. 33 Abs. 1 lit. d DBG verweigert.

B. EIGENHYPOTHEK IM LICHT DER STEUERUMGEHUNGSDOKTRIN

Eine Eigenhypothek stellt – wie bereits erläutert – ein grundpfandgesichertes Darlehen dar, das in seiner Struktur mit der Hypothek einer Bank, Versicherung oder ähnlichen Institutionen vergleichbar ist. Es kann ausgeschlossen werden, dass eine marktüblich verzinsten Eigenhypothek unter die Steuerungumgehungsdoktrin fällt. Zum einen fehlt es bereits am objektiven Tatbestand, da es sich um eine zivilrechtlich gleichwertige Schuld handelt. Die Eigenhypothek ist ein Standardprodukt, das (zumindest teilweise) von einer Aufsichtsbehörde – der OAK – genehmigt wurde. Mithin handelt es nicht um ein kompliziertes auf die Situation des Steuerpflichtigen massgeschneidertes Produkt, dessen alleiniger Zweck in der Steuerreduktion liegt. Nur weil die Mittel statt durch eine Bank durch die eigene Vorsorgeeinrichtung bereitgestellt werden, kann nicht von einer aussergewöhnlichen Gestaltung gesprochen werden. Darüber hinaus ist das subjektive Element ebenfalls nicht erfüllt, da die marktübliche Verzinsung keinen Raum für den Vorwurf einer Steuerungumgehung lässt. Im Gegensatz zur «klassischen» Hypothek führt diese Gestaltung nicht zu einer Steuerersparnis, sodass die Frage nach einer erheblichen Steuerersparnis (dem sog. effektiven Element) irrelevant wird. Dies gilt unabhängig davon, ob die Liegenschaft steuerrechtlich als Privat- oder Geschäftsvermögen des Steuerpflichtigen eingestuft wird.

Eine interessante Fragestellung ergibt sich jedoch, wenn der Schuldzins den marktüblichen Rahmen signifikant überschreitet. Wie verhält es sich beispielsweise, wenn bei der Eigenhypothek ein Zinssatz von 5 % statt dem marktüblichen Satz von 2% verlangt wird?

Es liegt nahe, dass eine absonderliche, den wirtschaftlichen Gegebenheiten völlig unangemessene Rechtsgestaltung vorliegt (objektives Element), wenn eine Schuld mit einem Zinssatz von 5% verzinst wird, während diese gleichermassen auf dem freien Markt zu 2% verzinst

werden könnte. Insbesondere unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich bei einer Eigenhypothek und einer klassischen Hypothek um eine zivilrechtlich gleichartige Schuld handelt, hat die Beurteilung der Marktüblichkeit des Zinssatzes kritischer zu erfolgen, was bedeutet, dass die Schwelle für die Absonderlichkeit entsprechend tiefer angesetzt werden sollte.

Doch kann keineswegs von einer erheblichen Steuerersparnis im Sinne der Rechtsprechung gesprochen werden. So folgt die Besteuerung von Leistungen der beruflichen Vorsorge dem sog. «Waadtländer Modell» (vgl. vorstehend Kapitel II, A), womit eine kohärente Behandlung von Abzügen und Leistungen gewährleistet ist. Werden Zinsen an die eigene Vorsorgeeinrichtung bezahlt und steuerwirksam vom Einkommen abgesetzt, tritt keine Einkommensteuerersparnis, sondern einzig ein Steueraufschub ein.

Wenn Vorsorgeleistungen zu einem späteren Zeitpunkt als Rente bezogen werden, kann dies in vielen Fällen sogar eine steuerliche Mehrbelastung nach sich ziehen: Der aktuelle gesetzliche Umwandlungssatz (im BVG-Obligatorium) von 6.8% trägt der durchschnittlichen schweizerischen Lebenserwartung von knapp 86 Jahren⁶⁹ nicht angemessen Rechnung. Dies führt dazu, dass die steuerbaren Vorsorgeleistungen (exkl. Zinsen) oftmals deutlich über den steuerwirksamen Abzügen während der Erwerbsjahre liegen.⁷⁰ Zwar kann das Vorsorgevermögen von sog. «1e-Vorsorgelösungen» im Grundsatz nicht als Rente, sondern nur als Kapital bezogen werden. Doch kann im Zeitpunkt der Gewährung und während der Laufzeit einer Eigenhypothek nicht ausgeschlossen werden, dass die «1e-Vorsorgelösung» bis zum Rentenalter fortbesteht, womit auch der Bezug als Rente durchaus im Bereich des Möglichen ist.⁷¹

⁶⁹ Lebenserwartung einer Frau bei Geburt, Stand 2024, Bundesamt für Statistik, <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/geburten-todesfaelle/lebenserwartung.html>, zuletzt besucht am 11.11.2025.

⁷⁰ Bei einer durchschnittlichen Lebenserwartung von 86 Jahren und einem ordentlichen Rentenalter von 65 Jahren (Frauen) müsste der Umwandlungssatz rechnerisch 4.8% betragen, sodass die Rentenleistungen (exkl. Zinsen) die Beiträge an die Vorsorgeeinrichtung während der Erwerbsdauer nicht übersteigen. Bei einem Umwandlungssatz von 6.8% würden rechnerisch über 40% höhere Rentenleistungen (exkl. Zinsen) ausgerichtet, als entsprechend des Altersguthaben vorhanden ist ($6.8\% \times 21 \text{ Jahre} = 142.8\%$).

⁷¹ Zu denken ist bspw. an einen Arbeitgeberwechsel, Arbeitslosigkeit oder auch eine Änderung der Vorsorgelösung beim Arbeitgeber.

Selbst beim Kapitalbezug – wobei die Art des Bezugs im Übrigen im Zeitpunkt der Zinszahlung ohnehin noch gar nicht feststehen kann – ist keine wahre Steuerersparnis zu erwarten. Zwar wird ein im Vergleich zur Einkommenssteuer reduzierter Tarif angewendet, dieser dient jedoch ausschliesslich dazu, der ansonsten eintretenden, ungerechtfertigten Progressionswirkung entgegenzuwirken. Auf diese Weise wird der verfassungsrechtlich verankerte Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gewahrt. Die Festlegung der massgeblichen Steuersätze und Bemessungsgrundlagen ist dabei ein Akt gesetzgeberischer Wertung und Ermessensausübung. Eine richterliche Korrektur unter Berufung auf die Steuerumgehungsdoktrin, mit der Begründung, es läge bei einem Kapitalbezug eine «erhebliche Steuerersparnis» vor – insbesondere nachdem der Gesetzgeber zur Bekämpfung missbräuchlicher Gestaltungen Art. 79b BVG kodifiziert und damit eine dreijährige Sperrfrist eingeführt hat, während die Tarife und Bemessungsgrundlagen bei Kapitaleistungen nach Art. 38 DBG unangetastet blieben – wäre daher nicht nur mit dem Legalitätsprinzip unvereinbar, sondern auch rechtsstaatlich problematisch.

Lediglich die Vermögenssteuer könnte bei einem überhöhten Zinssatz marginal geringer ausfallen. Eine derart geringfügige Entlastung vermag jedoch die nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung geforderte Erheblichkeit der Steuerersparnis offenkundig nicht zu begründen.

Nach Auffassung der Verfasser kann daher selbst bei einem überhöhten, nicht marktkonformen Zinssatz grundsätzlich keine Steuerumgehung im Sinne der geltenden Rechtsprechung vorliegen, sofern der Zinssatz nicht jenseits des Vernünftigen liegt und gleichzeitig dadurch erhebliche Steuerersparnisse zur Folge hat. Bei Liegenschaften, die dem Geschäftsvermögen zuzuordnen sind, könnte der Abzug der Schuldzinsen in einem solchen Fall nur an der fehlenden geschäftsmässigen Begründetheit scheitern. Im Gegensatz dazu ist bei einer Liegenschaft des Privatvermögens der Zins als privater Schuldzins grundsätzlich abzugsfähig.

V. FAZIT

Zusammenfassend hat sich gezeigt, dass Vorbezug, Verpfändung und Eigenhypothek trotz gewisser ökonomischer Gemeinsamkeiten steuerlich unterschiedlich zu behandeln sind:

- Vorbezug (Art. 30c BVG): Das Vorsorgekapital verlässt den Vorsorgekreislauf, wodurch ein Zufluss im steuerrechtlichen Sinne vorliegt. Der Vorbezug wird als Kapitalleistung aus Vorsorge (gesondert zu einem reduzierten Satz) besteuert. Durch den Vorbezug reduziert sich i.d.R. das vorhandene Vorsorgekapital, was Auswirkungen auf die Risikoleistungen haben kann.
- Verpfändung (Art. 30b BVG): Das Kapital verbleibt bis zu einer allfälligen Pfandverwertung im Vorsorgekreislauf. Steuerfolgen treten erst bei der Pfandverwertung ein, welche dieselben Konsequenzen hat wie ein Vorbezug. Da das Kapital im Gegensatz zum Vorbezug im Vorsorgekreislauf verbleibt, werden allfällige Risikoleistungen durch die Verpfändung nicht tangiert.
- Eigenhypothek: Sie ist kein Instrument der Wohneigentumsförderung, sondern eine zulässige Anlageform der Vorsorgeeinrichtungen. Obwohl die Gelder dem Verkäufer der Liegenschaft (oder dem Versicherten im Falle einer Begründung/Erhöhung seiner Hypothek) ausbezahlt werden, verbleiben die Mittel in der Form einer Forderung dem Versicherten gegenüber im Vorsorgekreislauf und fließen daher dem Versicherten im steuerrechtlichen Sinne nicht zu. Folglich führt die Gewährung einer Eigenhypothek zu keiner steuerbaren Leistung. Vielmehr handelt es sich aus Sicht des Versicherten um Fremdkapital, das steuerlich als Schulden vom Bruttovermögen in Abzug gebracht werden kann.

Damit erweist sich die Eigenhypothek als Sonderfall: Sie ermöglicht zwar die Finanzierung einer Liegenschaft durch Einsatz des eigenen Vorsorgevermögens, unterscheidet sich jedoch zivil- als auch steuerrechtlich grundlegend vom Vorbezug und der Verpfändung.

Für die Zulässigkeit des Abzugs der Zinsen einer Eigenhypothek ist zwischen Liegenschaften des Privat- und Geschäftsvermögens zu unterscheiden:

- Privatvermögen: Zinsen einer Eigenhypothek sind im Rahmen von Art. 33 Abs. 1 lit. a DBG bzw. Art. 9 Abs. 2 lit. a StHG als private

Schuldzinsen unabhängig der Höhe des Zinssatzes abzugsfähig, allerdings quantitativ beschränkt (Vermögenserträge zuzüglich CHF 50'000.-). Das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung wird den Schuldzinsabzug nach der Umsetzung in einigen Jahren indes weitgehend eliminieren.

- **Geschäftsvermögen:** Wird eine Liegenschaft des Geschäftsvermögens mittels einer Eigenhypothek fremdfinanziert, ist auch die entsprechende Schuld dem Geschäftsvermögen zuzuordnen. Die dazugehörigen Zinsen haben als geschäftsmässig begründeter Aufwand im Sinne von Art. 27 Abs. 2 lit. d DBG bzw. Art. 10 Abs. 1 lit. e StHG zu gelten, sofern durch die Höhe des Zinssatzes eine Gewinneignung nicht von vornherein ausgeschlossen ist.

In beiden Fällen bleiben Fälle der Steuerumgehung vorbehalten. Eine Steuerumgehung kann nach Rechtsprechung des Bundesgerichts nur in ausserordentlichen Situationen bzw. Ausnahmefällen in Frage kommen. Selbst wenn der Zinssatz über dem marktüblichen Niveau liegt, liegt indes lediglich eine zeitliche Verschiebung der Steuerbelastung vor, womit es in aller Regel an der geforderten Erheblichkeit der Steuerersparnis (effektives Element) im Sinne der Steuerumgehungs doktrin mangelt. Somit ist der Zins einer Eigenhypothek in beiden Fällen grundsätzlich abzugsfähig, wobei sich bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens eher die Frage nach der geschäftsmässigen Begründetheit stellen könnte.

Insgesamt zeigt sich, dass die Eigenhypothek – zumindest bis zur Umsetzung des Systemwechsels – aus ökonomischer wie auch steuerlicher Sicht grundsätzlich eine sehr attraktive und zugleich sichere Anlagemöglichkeit ist, deren Vorteil weniger in einer steuerlichen Optimierung als vielmehr in der Partizipation am Ertrag des Kreditgeschäfts und damit des eigenen Vorsorgekapitals liegt.