

Kredit vorzeitig zurückzahlen: Leitfaden | INFINA

 infina.at/ratgeber/kredit-vorzeitig-zurueckzahlen

Kredit vorzeitig zurückzahlen: Ein Leitfaden



Sie wollen Ihre Schulden loswerden, entweder um laufende Zinskosten, Kontoführungsgebühren und eventuell Ablebensversicherungskosten einzusparen, oder um fit für die Aufnahme eines größeren Immobilienkredits zu sein? Dann besteht die Möglichkeit, dass Sie Ihren bestehenden Kredit vorzeitig zurückzahlen. Doch welche zusätzlichen Kosten fallen dabei an? Wann lohnt sich die vorzeitige Tilgung und wann nicht? Auf welche Details soll ich dabei achten? Diesbezügliche Infos erhalten Sie in diesem Ratgeber.

Kredit vorzeitig zurückzahlen: Das Wichtigste im Überblick

- Es steht Ihnen als Verbraucher **immer frei, einen Kredit vorzeitig zurückzuzahlen**, was jedoch **in manchen Fällen teuer** werden kann.
 - Die Gesetzgebung wurde im Laufe der Zeit verbraucherfreundlicher: Mussten Sie **vor dem 11. Juni 2010** bei vorzeitiger Kreditrückzahlung von wohnwirtschaftlich genutzten Krediten oder Hypothekarkrediten mit einer Laufzeit von über 10 Jahren bei Nichteinhaltung der Kündigungsfrist auf den vorzeitig zurückgezahlten Betrag noch eine **Pönale von bis zu 4 %** bezahlen, so liegt diese **heute nur noch bei maximal 1 %**.
 - Bei **hypothekarisch nicht besicherten Verbraucherkreditverträgen**, die nach dem **11. September 2019** geschlossen wurden und nach dem **31. Dezember 2020** vorzeitig zurückgezahlt werden, muss Ihnen die Bank die **einmaligen Kosten bei Vertragsabschluss anteilig wieder gutschreiben**. Dies gilt jedenfalls für jene Kosten, die beim Kreditinstitut verblieben sind.
 - Eine **vorzeitige Kreditrückzahlung lohnt sich**, wenn die **eingesparten Kosten** (Zinsen, Kontoführungsgebühren etc.) **die Pönalekosten deutlich übersteigen**.
-

Kann man eine Finanzierung vorzeitig ablösen?

Sie können eine Finanzierung immer vorzeitig ablösen, wobei die Kosten der Ablöse je nach Zeitpunkt des Abschlusses, Art und Restlaufzeit des Kredits zwischen 0 und 4 % der abzulösenden Kreditsumme variieren können. Seit Inkrafttreten des Verbraucherkreditgesetzes (VKrG) am 11.06.2010 besteht die Möglichkeit von pönalefreien Sondertilgungen: Bei Vertragsabschluss ab diesem Zeitpunkt können Sie – bezogen auf das Vertragsjahr - jährlich einen Betrag von bis zu 10.000 Euro vorzeitig kostenfrei ablösen.

Variabel verzinsten Kredit vorzeitig zurückzahlen



Ob eine Pönale fällig wird entscheidet das Abschluss-Datum und die Art des Kredits.

Entscheidend ist hier das Abschluss-Datum und die Art des Kredits:

Verträge, die bis 10. Juni 2010 abgeschlossen sind: Privatkredite bzw. Konsumkredite können jederzeit **kostenfrei zurückbezahlt** werden. Da Privatkredite allerdings keine langen Laufzeiten aufweisen, ist dieser Sachverhalt heute kaum mehr praxisrelevant. Wohnwirtschaftlich genutzte Kredite oder Hypothekarkredite mit einer Laufzeit von zumindest 10 Jahren gibt es hingegen auch heute noch. Bei **vorzeitiger Rückzahlung** müssen Sie eine **Kündigungsfrist von maximal 6 Monaten einhalten**.

Wenn Sie **während dieser Frist eine Hausfinanzierung vorzeitig ablösen** möchten, fällt auf den **Rückzahlungsbetrag** - laut einer Untersuchung der Arbeiterkammer (AK) – in der Regel eine **Vorfälligkeitsentschädigung von bis zu 4 %** an. Ist der **Vertrag ab**

11. Juni 2010 datiert, sinkt das **maximal zulässige Pönale auf 1 %** des vorzeitig getilgten Betrags. Im Falle einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr reduziert sich die Obergrenze sogar auf 0,5 %.

Vorzeitig Rückzahlung eines Fixzinskredits

Verträge, die bis 10. Juni 2010 abgeschlossen sind: Bei wohnwirtschaftlichen Krediten mit einer Laufzeit von zumindest 10 Jahren oder hypothekarisch besicherten Krediten kann die Bank von Ihnen eine **Vorfälligkeitsentschädigung verlangen, wenn die Kündigung während einer Fixzinsperiode erfolgt**. Die Vorfälligkeitsentschädigung beträgt in der Praxis **bis zu 4 %**.

Ab 11. Juni 2010 gilt: Wird bei **variabel verzinsten Krediten** die **vereinbarte Kündigungsfrist (max. 6 Monate) eingehalten, so fällt keine Pönale an**. Bei Privatkrediten mit Fixzinsbindung können pro Vertragsjahr bis zu 10.000 Euro pönalefrei vorzeitig getilgt werden. Bei **Hypothekarkrediten** kann die Bank bei einer Vertragsauflösung während der Fixzinsphase laut Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HlKrG) eine **Pönale von bis zu 1 %** des vorzeitig getilgten Betrags verlangen. Von einigen Kreditinstituten wird aber auch bei diesen Krediten eine jährliche pönalefreie Sondertilgung von 10.000 Euro angeboten.

Kosten: Lohnt sich eine vorzeitige Kreditablösung?

Rein mathematisch betrachtet **lohnt sich eine vorzeitige Rückzahlung dann, wenn die lukrierte Einsparung bis Ende der Laufzeit die Kosten der vorzeitigen Kreditablösung übersteigt**. Was kostet es einen Kredit vorzeitig abzulösen? Wie bereits erwähnt gibt es Fälle, in denen überhaupt keine Kosten bei vorzeitiger Kreditablösung anfallen. Aber im Extremfall können bei alten Verträgen (Abschluss vor dem 11. Juni 2010) bis zu 4 % Pönale anfallen. Auf jeden Fall sollte die Einsparung bis Ende der Laufzeit deutlich höher als dieser Betrag sein.

Beispiel:

Im Falle eines Fixzinses von 2,75 % p.a. auf 20 Jahre (Annahme: Volltilger mit 20 Jahren Kreditlaufzeit), der beispielsweise am 1. August 2009 abgeschlossen wurde, läge per 1. August 2024 die Restlaufzeit noch bei 5 Jahren. Bis Ende der Laufzeit würden Sie sich bei vorzeitiger Tilgung im Falle eines Pauschalratenkredits von ursprünglich 200.000 Euro immerhin noch 4.340 Euro an Zinsen einsparen. Doch am Ende des 15. Jahres liegt die Restschuld noch immer bei 60.720 Euro. Davon zahlen Sie dann eine Pönale von 4 % bzw. 2.429 Euro, die sich aber in der Folge amortisieren würde.

Bis Ende der Laufzeit liegt die lukrierte Netto-Einsparung (Einsparung minus Kosten) dann bei 1.911 Euro. Kontoführungsgebühren wurden hier noch nicht berücksichtigt. Rechnet man hier noch jährlich 100 Euro an Gebühren hinzu, steigt die Nettoeinsparung sogar auf 2.411 Euro.

Gut zu wissen: Kostenerstattung bei vorzeitiger Kreditrückzahlung

Gemäß Verbraucherkreditgesetz (VKrG) haben Sie als **Verbraucher das Recht, Ihren Kredit jederzeit ganz oder teilweise zurückzuzahlen**. Bis Ende 2020 haben Banken die Gesetzgebung so ausgelegt, dass Ihnen bei vorzeitiger Rückzahlung nur laufzeitabhängige Kosten wie Zinsen und Kontoführungsgebühren zu erlassen sind.

Aber ein Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) von September 2019 fiel zu Gunsten der Verbraucher aus: Es legte die Verbraucher-Kredit-Richtlinie so aus, dass bei vorzeitiger Auflösung eines Kredits sämtliche Ihnen auferlegten Kosten anteilig zu reduzieren sind. Dies umfasst auch jene Kosten, die zu Vertragsbeginn einmalig bezahlt wurden und von der Laufzeit unabhängig sind, aber mit dem Kreditvertrag im Zusammenhang stehen.

Die Folge: Das VKrG wurde angepasst. Bei Verbraucherkreditverträgen (Privatkredite bzw. nicht hypothekarisch besicherte Kredite), die Sie nach dem 11. September 2019 unterzeichnet haben und nach dem 31.12.2020 vorzeitig zurückzahlen, wird Ihnen das Kreditinstitut auch die bei Vertragsabschluss einmalig anfallenden Kosten, wie eine Kreditbearbeitungsgebühr anteilig wieder gutschreiben. Bei hypothekarisch besicherten Krediten (die unter das HIKrG fallen) gelten ähnliche Regelungen, wobei einmalige Kosten, die für Leistungen an Dritte (wie Immobiliensachverständige oder ungebundene Kreditvermittler) weitergegeben werden, nicht anteilig an Sie rückzuzahlen sind.

Hauskredit früher ablösen: Beispiel

Familie Muster hat einen laufenden Hauskredit von ursprünglich 200.000 Euro und einer Gesamtlaufzeit von 25 Jahren. Die Restlaufzeit liegt bei 18 Jahren und die Restschuld beträgt 155.373 Euro (per 2. Mai 2024). Abgeschlossen wurde der Kredit am 2. Mai 2017. Die 20-jährige Fixzinsbindung kostet 2,375 % p.a. Der Hauptkreditnehmer erbt von der Mutter ein Vermögen von 350.000 Euro. Die Familie entscheidet sich gegen eine Anlage und möchte lieber den Hauskredit früher abzulösen, um schuldefrei zu leben.

Da die Rückzahlung während der Fixzinsperiode erfolgt, wird eine Pönale von (maximal) 1 % der getilgten Restschuld, also von (maximal) 1.554 Euro fällig. Dem stehen Einsparungen jährlicher Kontoführungsgebühren von 120 Euro auf 18 Jahre und gesamte Zinseinsparungen von 35.721 Euro bis Ende der Laufzeit gegenüber. Die gesamte Einsparungssumme liegt also bei 37.881 Euro. Die Vorfälligkeitsentschädigung davon abgezogen, liegt die Nettoeinsparung bis Ende der Laufzeit bei 36.327 Euro. Eine vorzeitige Tilgung lohnt sich in diesem Fall.

Vorzeitige Rückzahlung des Immobilienkredits: Vor- und Nachteile

Wer einen **Kredit vorzeitig zurückzahlt, hat weniger Liquidität und Handlungsspielraum danach**. Ist wegen möglicher künftiger Investitionen, Steuernachzahlungen, Eventualverbindlichkeiten z.B. im Zusammenhang mit Bürgschaften oder dem erhöhten Risiko größerer Schäden ein entsprechender Liquiditätspolster erforderlich, dann sollte eine (Teil)Tilgung wohlüberlegt werden. In vielen anderen Fällen macht die vorzeitige Rückzahlung eines Immobilienkredits hingegen durchaus Sinn. Aber auch im Hinblick auf die aktuell hohen Kreditzinsen, insbesondere im Falle einer variablen Verzinsung oder bald endenden Fixzinsperiode, kann eine (Teil)Tilgung angedacht werden.

Vorteile vorzeitiger Rückzahlung:

- Zins- und Kosteneinsparungen (v.a. bei Konsumkrediten)
- Bessere Bonität für höhere Kredite mit längerer Laufzeit

Nachteile vorzeitiger Rückzahlung:

- Weniger Liquidität
- bei älteren Kreditverträgen ggfs. eine hohe Pönale



Wenn Sie den Kredit vorzeitig zurückzahlt, haben Sie danach weniger Liquidität.

Wann man einen Kredit vorzeitig zurückzahlen sollte

Mit der **vorzeitigen Rückzahlung sparen Sie Zinskosten und sonstige laufenden Kosten wie Kontoführungsgebühren** ein. Vor allem **bei teuren Konsumkrediten lohnt sich die vorzeitige Tilgung**. Im Falle von **Immobilienkrediten** liegt die **maximal möglichen Vorfälligkeitsentschädigung mittlerweile bei 1 %**. Deshalb kann es auch hier sinnvoll sein, den Kredit vorzeitig zurückzuzahlen.

Häufig gestellte Fragen

Bildquellen: BillionPhotos.com / Adobe Stock, Andrey Ponom / Adobe Stock, ASDP / Adobe Stock
Rechtshinweise zu unseren Ratgebern finden Sie in unserer [Verbraucherschutzinformation](#).

Lesen Sie mehr zum Thema Finanzierung und Recht

Über den Autor: **Mag. Elfi Stampfl**

Position: Prokuristin



Meine Expertise im Bereich der Organisation und Ausbildung habe ich als Verwaltungsleiterin einer großen Genossenschaft in Südtirol erworben. Die Zusammenarbeit mit landwirtschaftlichen Unternehmen war für mich die beste Schule des Lebens. Seit 2013 leite ich das Finanzierungsservice der Infina. Mein hohes Qualitätsverständnis führte zur Gründung der Infina Academy, da es mein Anspruch ist, dass unsere Wohnbau-Finanz-Experten dazu befähigt sind, die beste Finanzierungsberatung in ganz Österreich anzubieten. Zudem ist mir wichtig, unsere Kunden über die aktuelle Zinsentwicklung zu informieren. Für mich persönlich sind Ehrlichkeit und die Bereitschaft für den Kunden alles zu tun das höchste Gebot.

[Lesen Sie meine Finanzierungs-Tipps](#)

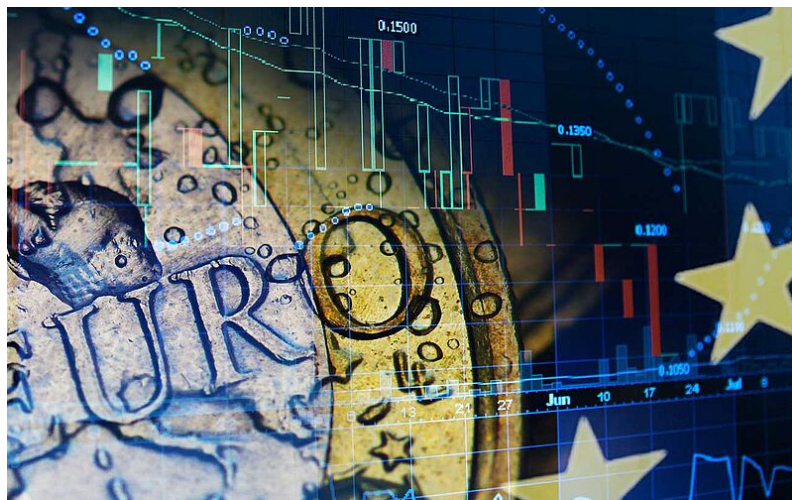
Die neuesten Artikel finden Sie hier – immer einen Schritt voraus



Leerstandsabgabe in Österreich: Definition, rechtliche Grundlagen und Auswirkungen

Umfassender Leitfaden zur Leerstandsabgabe in Österreich: Erfahren Sie mehr über: ✓ Definition ✓ rechtliche Grundlagen ✓ Auswirkungen ✓ praktische Beispiele

[zum Artikel](#)



Leitzins: Definition und aktueller EZB-Leitzins

Was ist darunter eigentlich zu verstehen? Wo stehen die wichtigsten Leitzinssätze aktuell? Welche Folgen hat es, wenn diese Zinsen sinken oder steigen?

[zum Artikel](#)

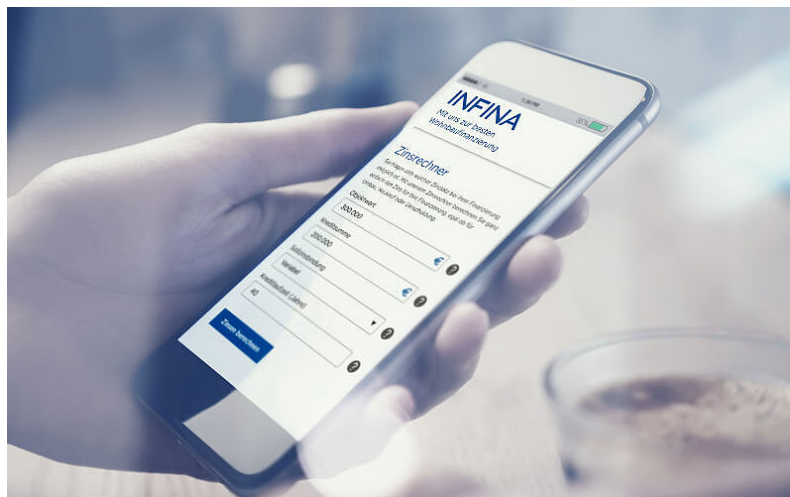


Eigenheimversicherung: Leistungen, Tipps und Kosten

Erfahren Sie in diesem Ratgeber neben wesentlichen Informationen rund um die Versicherung Ihres Eigenheims auch, wie Sie die passende Versicherung für sich finden und wie Sie die Versicherungsprämie möglichst niedrig halten.

[zum Artikel](#)

Die am häufigsten gelesenen Artikel – Ratgeber für die Immobilienfinanzierung



Zinsen berechnen beim Kredit: Wie viele Zinsen muss ich zahlen?

Die Höhe der Zinsen ist ein wichtiges Kriterium, wenn es darum geht, den besten Kredit auszuwählen. Möchten Sie einen günstigen Wohnkredit erhalten, dann lohnt sich also in jedem Fall ein Zinsvergleich.

[zum Artikel](#)



Konjunkturpaket für den Wohnbau 2024

Welche Förderungen gibt es? Bis 500.000 € neues Wohneigentum Gebühren sparen ✓
Förderzins 1,5 % bis 200.000 € ✓ Steuervorteile ✓ ► Erfahren Sie mehr

[zum Artikel](#)



Kreditversicherung: Den passenden Kreditschutz finden

Alles zum Thema Kreditversicherung: ✓ Was ist abgedeckt? ✓ Wann ist sie sinnvoll?
✓ Top-Angebote von Infina ► Jetzt Versicherung abschließen!

[zum Artikel](#)