

«Ratgeber»

## Amortisation Hypothek: So machen Sie alles richtig

**Wer seine Hypothek amortisiert, spart Hypothekarzinsen. Im Gegenzug steigt jedoch die Steuerbelastung. Eine zu grosse Amortisation kann zudem den finanziellen Handlungsspielraum einschränken.**

Wird die Hypothek kleiner, lassen sich weniger Schuldzinsen vom steuerbaren Einkommen abziehen. Zudem verzichtet man auf Erträge, die dieses Geld abwerfen würde, wenn es angelegt wäre. Die Rechnung geht jedoch nur dann auf, wenn man netto nach Steuern eine höhere Rendite erwirtschaftet, als die Hypothek netto nach Steuern kostet.

Ein Beispiel: Eine Hypothek, für die man 1 Prozent Zins bezahlt, kostet bei einem Grenzsteuersatz von 35 Prozent netto nur 0,65 Prozent. Jede Investition, die netto nach Steuern und Gebühren also mehr als 0,65 Prozent Rendite abwirft, ist vorteilhafter als eine freiwillige Amortisation.

### **Ausserterminliche Rückzahlung ist teuer**

Die vorzeitige Rückzahlung einer Hypothek oder eines Teils davon hat Kosten zur Folge, die sich schnell einmal auf mehrere tausend Franken belaufen. Sofern die Bank überhaupt einwilligt, denn eine vorzeitige Rückzahlung ist in den meisten Hypothekerverträgen nicht oder höchstens bei einem Verkauf der Liegenschaft vorgesehen.

Wer eine Festhypothek früher zurückzahlen möchte, muss der Bank eine so genannte Vorfälligkeitsentschädigung zahlen. Sie umfasst in der Regel sämtliche Zinsen bis zum Verfall. Bei Geldmarkt-Hypotheken verlangen Banken in der Regel ebenfalls eine Ausstiegsentschädigung, wenn sie vor Ablauf der meist zwei- bis fünfjährigen Rahmenvertragsdauer aufgelöst werden. Sie fällt jedoch deutlich geringer aus als bei einer Festhypothek.

### **Nicht zu viel Geld im Eigenheim binden**

Nach einer Amortisation ist das Kapital im Eigenheim gebunden. Wer die Hypothek später wieder aufstocken möchte, kann dies unter Umständen nicht mehr oder nur unter erschwerten Bedingungen tun.

Besonders schwierig ist eine Aufstockung der Hypothek für pensionierte Hausbesitzer. Viele Banken verweigern älteren Kreditnehmern eine weitere Verschuldung, auch wenn sie sich die höhere Hypothek bei den aktuell sehr tiefen Hypothekarzinsen problemlos leisten könnten.

Wer die Hypothek amortisiert, sollte deshalb immer eine ausreichende Reserve zurückbehalten, auf die man problemlos zurückgreifen kann, wenn zum Beispiel eine Renovation ansteht oder wenn man pflegebedürftig wird.

### **Indirekte Amortisation ist steuerlich attraktiver**

Steuerlich attraktiver als eine direkte Amortisation ist die indirekte Rückzahlung einer Hypothek, bei der man den Amortisationsbetrag in die Säule 3a einbezahlt. Erst nach einigen Jahren, zum Beispiel bei der Pensionierung, reduziert man mit dem aufgelaufenen Guthaben die Hypothek. Das ist steuerlich doppelt vorteilhaft: Erstens bleibt der Schuldzinsabzug erhalten, und zweitens darf man auch die Beiträge an die 3. Säule vom steuerbaren Einkommen abziehen.

Der steuerliche Vorteil der indirekten Amortisation nimmt ab, je länger das Geld in der Säule 3a bleibt. Das liegt daran, dass der Zinssatz auf dem 3a-Konto fast immer niedriger ist als der Hypothekarzins.

Es lohnt sich deshalb, 3a-Guthaben auf Bankkonten regelmässig zu beziehen und damit die Hypothek zu reduzieren. Bezüge von 3a-Guthaben sind im Abstand von fünf Jahren erlaubt. Bei indirekter Amortisation über eine Lebensversicherung lohnen sich regelmässige Bezüge nicht.

### Indirekte Amortisation über Pensionskasse

Einzahlungen in die Säule 3a sind für Angestellte, die einer Pensionskasse angeschlossen sind, auf 6883 Franken pro Jahr begrenzt. Grössere Beträge können unter Umständen durch Einkäufe in die Pensionskasse indirekt amortisiert werden.

### Vergleichsrechnung: Direkte Amortisation versus indirekte Amortisation via Säule 3a

Basis: Amortisation einer Hypothek von 100'000 Franken über 15 Jahre, Grenzsteuersatz Kreditnehmer 33%, Hypothekarzins 3%, Zinssatz Säule-3a-Konto 2%; Amortisationszahlungen bzw. Einzahlungen in die Säule 3a werden jeweils am Jahresende vorgenommen.

	Direkte Amortisation (Bank)	Indirekte Amortisation (Säule 3a)
Amortisationsraten	100'000 CHF	100'000 CHF
Hypothekarzinsen	24'000 CHF	45'000 CHF
Steuerersparnis durch Abzug der Schuldzinsen	-7'900 CHF	-14'900 CHF
Zinsgutschriften Säule-3a-Konto	-	-15'300 CHF
Steuerersparnis durch Abzug der Säule-3a-Beiträge	-	-33'000 CHF
Kapitalauszahlungssteuer Säule 3a <sup>1</sup>	-	9'900 CHF
<b>Total Kosten</b>	<b>116'100 CHF</b>	<b>88'700 CHF</b>



**Vorteil der indirekten Amortisation: 27'400 CHF**

1 Unter Annahme, dass auf dem ausbezahlten Säule-3a-Kapital von 115'300 Franken eine Kapitalsteuer von 6% fällig wird.

© VZ VermögensZentrum