

HYPOTHEKEN AMORTISIEREN ODER IN WERTSCHRIFTEN INVESTIEREN?

Besitzer von Liegenschaften, insbesondere Eigenheimen, die über ein gewisses Kontoguthaben verfügen, sehen sich schnell mit der Frage konfrontiert, ob sie mit einem Teil dieses Guthabens die Hypothek teilweise oder sogar ganz abzahlen sollen. Häufig erscheint eine möglichst tief mit Fremdkapital belastete Liegenschaft im Vergleich zu einer Anlage in Wertschriften als die sicherere Investition. Andererseits ist der Anreiz, die Hypothek zu amortisieren, bei tiefen Zinsen gering, hinzu kommt die Besteuerung des Eigenmietwerts. Als Ausgleich zur Eigenmietwertbesteuerung können die Schuldzinsen in der Steuererklärung vom Einkommen abgezogen werden. Bereits diese kurze Gegenüberstellung von Pro und Kontra zeigt – hier gibt es, je nach Situation, viele Antworten bzw. Lösungen.

Liquidität bewahren

Als Erstes ist eine umfassende Sicht auf Ihre finanzielle Situation notwendig. Denn was bringt es, wenn Sie Ihre Hypotheken vollständig zurückzahlen und nachher feststellen, dass das flüssige Vermögen und die Einnahmen nicht mehr reichen, um den Lebensbedarf zu decken? Umso sinnvoller ist es da, die Amortisationsfrage in eine persönliche Vermögensplanung einzubinden. Damit verhindern Sie beispielsweise, zukünftig bei wieder höherem Zinsniveau eine Hypothek neu aufnehmen zu müssen. Auch für Unvorhergesehenes ist es wichtig, eine ständige Liquiditätsreserve zu halten. Diese beträgt idealerweise in etwa die Hälfte eines Jahresbedarfs.

Langfristige Tragbarkeit der Liegenschaft sichern

Oft besteht der Wunsch, die Liegenschaft über die Pensionierung hinaus zu bewohnen. Dies bedingt, dass die Immobilie mit dem in der Regel tieferen Renteneinkommen finanzierbar ist. Ein Teil des frei verfügbaren Vermögens fliesst normalerweise in die bankübliche Tragbarkeitsberechnung ein. Dennoch ist es häufig nötig, die Hypothek bei Pensionierung auf eine langfristig tragbare Höhe zu reduzieren.

Steuern sparen

Erst wenn Liquidität und langfristige Tragbarkeit geprüft und damit die finanzielle Basis gesichert ist, ist es sinnvoll, den Rendite-Aspekt einzubeziehen. Dieser ist eng verknüpft mit dem Steuer-Aspekt. Viele Immobilienbesitzer sind überzeugt, durch eine möglichst hohe Hypothek und den entsprechenden Schuldzinsabzug bei der Steuerberechnung ihre finanzielle Situation zu optimieren. Allerdings ist dies nur eine Facette für eine umfassende Beurteilung der Rendite.

«Profitable» Schulden

Grundsätzlich lohnen sich Schulden, solange die Anlagen besser rentieren als der Schuldzins. Dabei ist entscheidend, wie hoch die Ausgaben für Schuldzinsen unter Berücksichtigung der steuerlichen Schuldzinsabzüge noch sind. Auf der anderen Seite ist abzuschätzen, wie hoch die Rendite einer Anlage nach Steuern ist. Für die Berechnung der Steuerkomponente benötigt man den sogenannten Grenzsteuersatz. Dieser zeigt, in welcher Steuerprogression man sich befindet. Ein Satz von 25 % bedeutet,

dass bei CHF 1000 Schuldzinsabzug die Einkommensteuer CHF 250 tiefer ausfällt. Ein vertraglicher Hypothekarzins von 2 % entspricht in diesem Fall unter Berücksichtigung des Steuerabzuges tatsächlich nur 1,5 %. Eine alternative Anlage sollte demzufolge nach Kosten und Steuern besser als 1,5 % rentieren.

Die folgenden zwei Beispiele veranschaulichen Ihnen, wie sich eine Amortisation und eine Änderung der Rahmenbedingungen (z.B. individuelle Steuerprogression, Hypothekarzins, Anlagerendite) positiv oder negativ auf die Finanzen auswirken. Die Ausgaben sind mit einem Minus (-) und die Einnahmen mit einem Plus (+) dargestellt.

Zudem sollen sie aufzeigen, dass jede Situation individuell zu beurteilen ist und es daher keine allgemeingültige Empfehlung gibt.

Im ersten Beispiel ist zu sehen, dass sich eine Amortisation von CHF 100 000 positiv auswirkt. Die jährlichen Kosten sind CHF 1250 niedriger als ohne Amortisation. Die Steuereinsparung ist im Vergleich zwar CHF 400 geringer, jedoch fällt die Hypothekarzinsbelastung um CHF 2500 tiefer aus. Wenn auf der anderen Seite die CHF 100 000 zu 1 % (Nettorendite) angelegt werden, ist die Amortisation in diesem Fall unter dem Rendite-Aspekt die bessere Alternative.

Beispiel 1: CHF 300 000 Hypothek als Ausgangslage

	teilweise Amortisation	keine Amortisation
Höhe der Hypothek	200 000	300 000
Kosten		
Hypothekarzinsen (2,5 %)	- 5000	-7500
Steuereinsparung ¹	+1000	+1400
Ertrag aus Geldanlage ²		+1000
Total Kosten pro Jahr	- 4000	- 5100

¹ Annahme: Grenzsteuersatz 20 %

² Annahme: 1 % Nettoertrag (nach Steuern) pro Jahr auf CHF 100 000

In Beispiel 2 ist der Hypothekarzins tiefer und der Immobilienbesitzer befindet sich in einer höheren Steuerprogression. Er verfügt über ein höheres Einkommen und Vermögen. Seine Risikofähigkeit und -bereitschaft sind höher als in Beispiel 1. Dadurch kann er höhere Schwankungsrisiken bei den Anlagen eingehen. Deshalb ist die erwartete Nettorendite auf Anlagen mit 3 % pro Jahr höher. In einem solchen Szenario ist eine Anlage in Wert-

schriften einer Amortisation vorzuziehen. Die höheren Hypothekenzinsen von CHF 2000 werden durch die Steuereinsparung und den Nettoertrag aus Anlagen mehr als wettgemacht.

Beispiel 2: CHF 300 000 Hypothek als Ausgangslage

	teilweise Amortisation	keine Amortisation
Höhe der Hypothek	200 000	300 000
Kosten		
Hypothekenzinsen (2%)	- 4000	- 6000
Steuereinsparung ³	+1200	+2000
Ertrag aus Geldanlage ⁴		+6000
Total Kosten pro Jahr	-2800	+2000

³ Annahme: Grenzsteuersatz 30%

⁴ Annahme: 3 % Nettoertrag (nach Steuern) pro Jahr auf CHF 200 000

Angemessene Vermögensverteilung

Ein weiteres Kriterium ist von zentraler Bedeutung für den Entscheid Amortisation oder Wertschriftenanlage: die angemessene Verteilung des Gesamtvermögens. Auch der Immobilienmarkt unterliegt gewissen Schwankungen. Hohe Amortisationszahlungen können zu einem sogenannten «Klumpenrisiko» führen, da ein Grossteil des Vermögens in der Liegenschaft gebunden ist. Was heisst dies konkret?

Wird durch bestehende Mittel ein Teil der Hypothek amortisiert, kann dies als Anlage betrachtet werden, da sich die Ausgaben für Hypothekenzinsen reduzieren. Durch die Rückzahlung verringert sich jedoch die Summe der privaten Bilanz – der prozentuale Anteil der Immobilie am Gesamtvermögen wird erhöht (siehe Abbildung). Die Möglichkeit, das Vermögen zu diversifizieren, sprich auf verschiedene Anlageinstrumente aufzuteilen, ist dann möglicherweise stark eingeschränkt, sofern keine weiteren beachtlichen Vermögenswerte vorhanden sind.



Fazit

Soll man nun die Hypothek amortisieren oder in Wertschriften investieren? Wie so oft gibt es auch für diese Frage keine allgemeingültige Antwort. Die Risikofähigkeit und -bereitschaft des Anlegers sind nebst der Höhe der prozentualen Steuerbelastung bei dieser Entscheidung wichtige Einflussfaktoren. Darüber hinaus ist eine gute Diversifikation des gesamten Vermögens empfehlenswert. Gerne stehen wir Ihnen hier mit Rat und Tat zur Seite, damit Sie eine Entscheidung treffen können, die alle Aspekte berücksichtigt und langfristig Bestand hat.