

Blickpunkt Finanzieren

Februar 2024



› Hauptthema

So senken Wohneigentümer ihre Steuerbelastung.



**Thurgauer
Kantonalbank**

INHALTSVERZEICHNIS

Editorial	3
Zinsprognose	4
Hypothekarstrategie	5
Steuern und Eigenheim	6
Treten Sie in Kontakt mit uns	8

Impressum

Thurgauer Kantonalbank, Hauptsitz, Bankplatz 1, 8570 Weinfelden, Telefon 0848 111 444, info@tkb.ch, www.tkb.ch
Copyright: Thurgauer Kantonalbank, Reproduktion von Inhalten nur mit Genehmigung.

SO SENKEN WOHNHEIGENTÜMER IHRE STEUERBELASTUNG

Liebe Leserin
Lieber Leser

Im Vorfeld der geldpolitischen Lagebeurteilung der Schweizerischen Nationalbank (SNB) am 14. Dezember 2023 sind die langfristigen Kapitalmarktzinsen stark gesunken. Der Entscheid der SNB, den Leitzins bei 1,75 Prozent zu belassen, war erwartet worden und in den Zinsen eingepreist. Daher reagierten die Kapitalmarktzinsen kaum auf den Entscheid. SNB-Präsident Thomas Jordan betonte an der Medienkonferenz, dass die Nationalbank die Teuerung und die Konjunkturaussichten in den nächsten Monaten genau beobachten werde. Dies zeigt, wie vorsichtig und umsichtig die Nationalbank derzeit agiert. Für 2024 rechnet sie mit einer Teuerung von 1,9 Prozent und einem Wirtschaftswachstum von 0,5 bis 1 Prozent. Im Januar 2024 ist die Teuerung überraschend stark von 1,7 auf 1,3 Prozent gesunken.

Wir erwarten daher, dass die SNB den Leitzins in der zweiten Jahreshälfte 2024 von 1,75 auf 1,50 Prozent senken wird. Vorausgesetzt, die wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten machen der SNB keinen dicken Strich durch die Rechnung. Sinkt der Leitzins, sinken auch die Hypothekarzinsen. Das dürfte viele Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer finanziell entlasten.

Steuern und Eigenheim

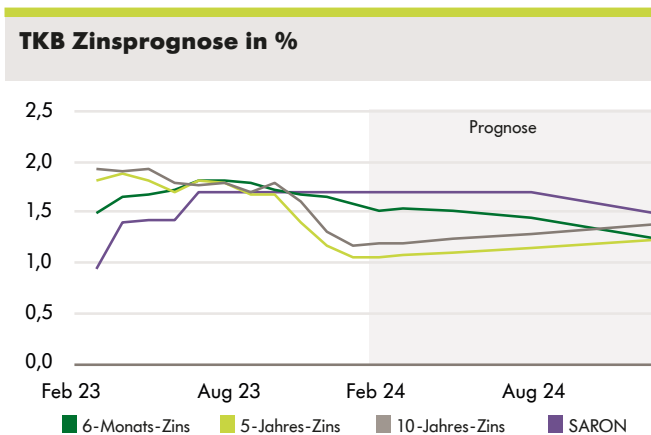
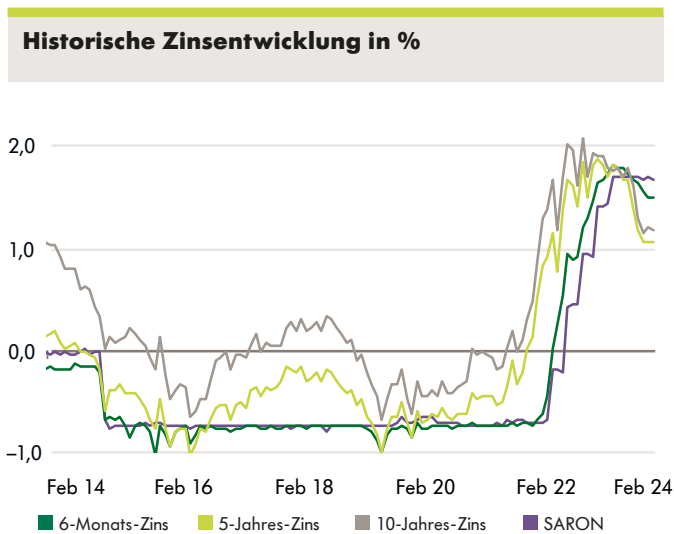
Die Wohnkosten und die Steuerrechnung sind die grössten Ausgabenposten in vielen Familienbudgets. 57 Prozent der Schweizerinnen und Schweizer sind der Meinung, dass sie zu viel Steuern bezahlen. Dies ist das Ergebnis einer Umfrage des Internet-Vergleichsdiensts [comparis.ch](https://www.comparis.ch). 42 Prozent der befragten Steuerpflichtigen sind mit ihrer Steuerrechnung zufrieden. 1 Prozent ist der Meinung, sie bezahle zu wenig für die erhaltenen Leistungen.

Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer können ihre Steuerlast senken. Unabhängig davon, ob sie zur ersten, zweiten oder dritten Gruppe gehören. Durch eine clevere Finanzierung des Hauses oder der Wohnung beispielsweise, durch die Aufteilung von grösseren Renovationen auf mehrere Steuerperioden oder durch eine energetische Sanierung. Weil der Entscheid, wie Sie Ihr Eigenheim finanzieren oder eine Renovation oder Sanierung planen, grosse Auswirkungen auf Ihre Finanzen hat, sollten Sie sich von Fachleuten beraten lassen. Zum Beispiel von Ihrer TKB-Beraterin oder Ihrem TKB-Berater.

Ihre TKB

MARKTAUSBLICK: WIE ENTWICKELN SICH DIE ZINSEN?

Immer wieder fragen uns Kundinnen und Kunden nach der optimalen Finanzierung von Wohneigentum. Ein Blick auf die historische Zinsentwicklung und eine fundierte Prognose für SARON- und Festhypotheken liefern wertvolle Entscheidungskriterien. Letztlich hängt der Entscheid aber von der individuellen Risikobereitschaft und den Erwartungen der Hypothekarzinsentwicklung ab.



Unsere Einschätzung

Die langfristigen Kapitalmarktzinsen sind Ende 2023 stark gesunken. Mit Blick auf die konjunkturellen Aussichten halten wir den Rückgang für übertrieben. Wir glauben, dass die Kapitalmarktzinsen mittelfristig nicht mehr weiter sinken und langfristig wieder leicht steigen werden.

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) wird ihren Leitzins über die nächsten Monate nicht anpassen. Darum bleibt der SARON auf seinem aktuellen Niveau. In der zweiten Jahreshälfte 2024 rechnen wir wegen der rückläufigen Inflation und des schwächeren Wirtschaftswachstums mit einer Leitzinssenkung von 1,75 auf 1,50 Prozent. Der SARON dürfte zeitgleich auf etwa 1,45 Prozent sinken.

Hintergründe

Zur Umsetzung ihrer Geldpolitik legt die Nationalbank ihren Leitzins fest. Dabei strebt sie an, dass die kurzfristigen Geldmarktzinssätze in Franken nahe am SNB-Leitzins liegen. Die Marktzinssätze für längere Laufzeiten hängen insbesondere von den Inflationserwartungen der Marktteilnehmenden,

Marktzinssätze in %	Stand 5.2.24	in 3 Monaten	in 6 Monaten	in 12 Monaten
SARON	1,69	→	→	→
6-Monats-Zins	1,57	→	→	→
5-Jahres-Zins	1,13	→	→	→
10-Jahres-Zins	1,26	→	→	→

Marktzinssätze dienen als Basis für die Kalkulation der Zinssätze für Kunden.

dem internationalen Zinsgefüge und der konjunkturellen Entwicklung ab. Erwarten die Marktteilnehmenden steigende Inflationsraten, steigen die längerfristigen Marktzinsen.

Disclaimer: Die oben dargestellte Zinsprognose ist keine Punktprognose, sondern stellt Tendenzschätzungen dar. Die Einschätzungen werden nicht auf Basis makroökonomischer Modelle erstellt, sondern spiegeln die aktuell vorhandenen fundamentalen Informationen wider. Solange diese keine klaren Signale für wesentliche künftige Zinsanstiege oder -senkungen liefern, orientiert sich die Zinsprognose an den Forward Rates. Je weiter der Prognosehorizont in der Zukunft liegt, desto mehr ist die Prognose mit Unsicherheiten behaftet. Die Daten basieren auf Informationen, die wir aus branchenüblichen und grundsätzlich verlässlichen Quellen beziehen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann die Bank keine Garantie, Verantwortung oder Haftung übernehmen.

OPTIMAL FINANZIEREN: WELCHES HYPOTHEKAR-MODELL ENTSPRICHT IHREN BEDÜRFNISSEN?

Ob eine SARON-Flexi-Hypothek oder eine Festhypothek die richtige Wahl ist, hängt von vielen Kriterien ab. Eine wesentliche Rolle spielen zum Beispiel die individuelle Risikobereitschaft und die Erwartungen an die Hypothekarzinsentwicklung. Die nachfolgende Tabelle gibt einen kurzen Überblick, wann welches Modell empfehlenswert ist.

Zinserwartung	Laufzeit Festhypothek			SARON-Flexi-Hypothek
	kurz	mittel	lang	
steigend	■	■	■	■
gleichbleibend	■	■	■	■
sinkend	■	■	■	■

■ = empfohlenes Hypothekarmodell

■ = bedingt empfohlenes Hypothekarmodell

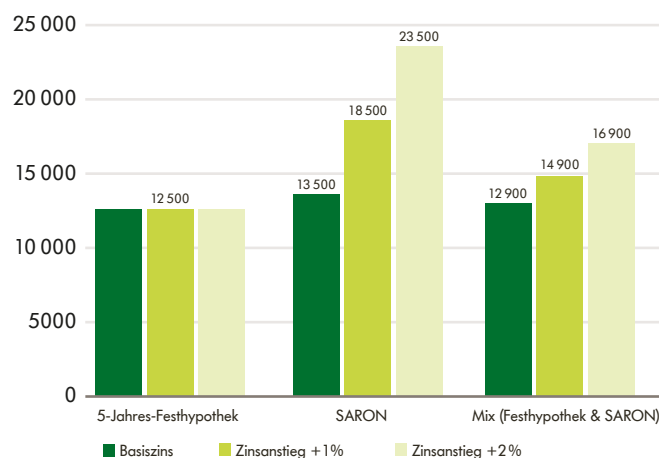
■ = nicht empfohlenes Hypothekarmodell

Zinsänderungen – und dann?

Die erwartete Zinsentwicklung ist ein wichtiges Entscheidungskriterium. Bei steigenden Zinsen reagieren die jährlichen Kosten je nach gewählter Hypothek unterschiedlich. Wie sich ein Kursanstieg im Detail auswirkt, zeigt die folgende Grafik am Beispiel von drei unterschiedlichen Finanzierungsmodellen.

Kostenfolge bei Zinsanstieg

Kosten in CHF p.a.



Modell-Annahmen: Finanzierung von CHF 500 000.–, Basiszinssätze: 5-Jahres-Festhypothekzinsatz zu 2,50%, SARON-Flexi-Hypothek 2,70%, davon mit einer Marge von 1,00%, Hypomix bestehend aus CHF 300 000.– Festhypothek und CHF 200 000.– SARON-Flexi-Hypothek.

Rechnungsbeispiel Mix-Modell: CHF 7500.– (CHF 300 000.– zu 2,50%) + CHF 5400.– (CHF 200 000.– zu 2,70%) = CHF 12 900.–

Diese Zinssätze sind Modell-Annahmen, die effektiven Zinssätze variieren laufend.

Planungssicherheit oder Flexibilität?

Um das optimale Hypothekarmodell für Kundinnen und Kunden zu eruieren, müssen neben der erwarteten Zinsentwicklung weitere Faktoren berücksichtigt werden. Es muss geklärt werden, ob sich die Kundin oder der Kunde auch in Zukunft regelmässig mit der Zinsentwicklung beschäftigt und flexibel bleiben möchte. Wenn ja – dann könnte eine SARON-Flexi-Hypothek das passende Modell sein. Stehen jedoch Sicherheitsüberlegungen im Vordergrund, dann ist die Festhypothek mit ihren langfristig konstanten und gut planbaren Zinskosten die optimale Lösung.

Weiter ist auch die Zukunftsplanung nicht ausser Acht zu lassen. Steht der Kinderwunsch, daher die Familienplanung im Vordergrund, dann kann sich die finanzielle Situation schnell ändern. Eine Festhypothek ist in diesem Fall von Vorteil, da mit diesem Finanzierungsmodell die regelmässig anfallenden Kosten fix kalkuliert und das Risiko eines Zinsanstieges minimiert werden können. Geht es jedoch darum, in naher Zukunft das Eigenheim zu verkaufen, dann kann wiederum eine SARON-Flexi-Hypothek, dank ihrer Flexibilität, den entscheidenden Vorteil bringen.

Ganz wichtig: Bei der Wahl der optimalen Eigenheimfinanzierung gilt es, alle Aspekte zu berücksichtigen und die Situation individuell zu analysieren.

Haben Sie Fragen zu diesem Thema? Unsere Beraterinnen und Berater unterstützen Sie gerne und freuen sich auf Ihre Kontaktaufnahme. Mit einer umfassenden Beratung stellen wir sicher, dass Sie Freude an Ihrem Eigenheim haben werden.

STEUERN UND EIGENHEIM

SO OPTIMIEREN WOHNHEIGENTÜMER IHRE STEUERBELASTUNG

Wer ein Haus oder eine Wohnung (mit)besitzt oder nutzt, muss sein Wohneigentum versteuern. Wir erklären, welche Steuern wann anfallen, welche Ausgaben abzugsfähig sind und wie Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer ihre Steuerbelastung optimieren.



Steuern beim Hauskauf

Beim Immobilienkauf fallen Handänderungssteuern sowie Handänderungs-, Beurkundungs- und Veröffentlichungsgebühren an. Sofern im Kaufvertrag nichts anderes vereinbart wurde, bezahlen Käufer und Verkäufer je die Hälfte. Wer selbstbewohntes Wohneigentum mit Mitteln aus der Pensionskasse oder Säule 3a finanziert, muss den Vorbezug versteuern. Allenfalls ist eine Verpfändung der Vorsorgegelder steuerlich sinnvoller als ein Vorbezug.

Steuern für Eigenheimbesitzer

Immobilien werden dreifach besteuert:

- Die Liegenschaftssteuer beträgt im Kanton Thurgau 0,5 ‰ des Verkehrs- oder Ertragswertes der Immobilie am 1. Januar des Steuerjahres.
- Die Vermögenssteuer wird auf dem von der Standortge-

meinde veranschlagten Steuerwert (und nicht auf dem Verkehrswert) berechnet. Der Steuerwert wird zum steuerbaren Vermögen hinzugerechnet. Im Gegenzug sind die Hypothekarschulden abzugsfähig.

- Der Eigenmietwert beträgt im Kanton Thurgau 60 Prozent der Marktmiete vergleichbarer Objekte. Der Eigenmietwert wird zum steuerbaren Einkommen hinzugerechnet. Hypothekarzinsen, Unterhaltskosten und Amortisationen dürfen hingegen abgezogen werden.

Steuern beim Hausverkauf

Wie beim Hauskauf fallen auch beim späteren Verkauf wieder die Hälfte der Handänderungssteuer sowie die Gebühren für die Handänderung, die Beurkundung und die Veröffentlichung an. Hinzu kommt die Grundstückgewinnsteuer. Diese beträgt im Thurgau 40 Prozent und wird nach einer

Haltezeit von mindestens 6 Jahren schrittweise reduziert beziehungsweise nach einer Haltezeit von 35 Monaten oder weniger schrittweise erhöht. Nach 23 Jahren ist die Mindestbelastung von 11,2 Prozent erreicht.

Abzugsfähige Unterhaltskosten

Werterhaltende Investitionen können in der Steuererklärung vom Eigenmietwert abgezogen werden:

- Gartenunterhalt
- Bodenleger-, Gipser-, Maler-, Sanitär-, Schreiner- oder Spenglerarbeiten
- Reparatur oder Ersatz von Geschirrspüler, Kühlschrank oder Waschmaschine
- Beleuchtung, Reinigung, Schneeräumung und Unterhalt von Privatstrassen
- Prämien für Gebäude- und Gebäudehaftpflichtversicherungen

Stockwerkeigentümer dürfen ihre Einlagen in den Erneuerungsfonds für den Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile abziehen. Die Unterhaltskosten können effektiv oder pauschal abgezogen werden (10 Prozent bei bis zu 10 Jahre alten Liegenschaften und 20 Prozent bei älteren Liegenschaften).

Steuerspartipps für Eigenheimbesitzer

1. Werterhaltende Investitionen in Jahren mit geringen Ausgaben (weniger als 10 Prozent des Eigenmietwertes) pauschal abziehen und in Jahren mit höheren Ausgaben effektiv abziehen.

2. Grössere Renovationen und Sanierungen auf mehrere Jahre verteilen. Wer statt 100 000 Franken in einem Jahr je 50 000 Franken in zwei Jahren abzieht, bricht die Steuerprogression und bezahlt unter dem Strich weniger Steuern.
3. Investitionen für energetische Massnahmen, wie eine Fassadendämmung, Energiefenster oder eine Wärmepumpe abziehen. Die Kosten können auf bis zu 3 Steuerperioden verteilt werden, falls sie das steuerbare Einkommen übersteigen.
4. Die Hypothek indirekt amortisieren und so neben den Hypothekarzinsen auch die Einzahlungen in die Säule 3a abziehen.
5. Einen tieferen Eigenmietwert wegen Unternutzung beantragen, wenn ein Kind auszieht und das Zimmer dauerhaft leer steht.
6. Alle Belege für wertvermehrnde Investitionen aufbewahren und bei einem späteren Verkauf vom Grundstücksgewinn abziehen.

Reden Sie mit unseren Fachleuten

Wie Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung finanzieren und wie Sie Renovationen oder Sanierungen planen, hat weitreichende steuerliche Konsequenzen. Ihre TKB-Beraterin oder Ihr TKB-Berater kennt sich in Immobilien-, Steuer- und Vorsorgefragen aus und berät Sie umfassend. Vereinbaren Sie jetzt einen Termin unter tkb.ch/termin.

Ratgeber Steuern und Eigenheim

Wer in der Schweiz ein Eigenheim kauft, muss sich intensiv mit dem Thema Steuern und Eigenheim auseinandersetzen. Was es zu wissen gilt und wie sich Steuern mit einem Eigenheim sparen lassen, erklären wir in unserem Blogartikel.



Blogartikel

Energetisch sanieren zahlt sich aus

Mit einer energetischen Sanierung sparen Sie Energiekosten und tun gleichzeitig etwas Gutes für die Umwelt. Unser kostenloser Online-Rechner schätzt für Sie den Energie- und Renovationsbedarf sowie den CO₂-Ausstoss Ihrer Immobilie. Ermitteln Sie die zu erwartenden Sanierungskosten und das Energiespar-Potenzial.



Online-Rechner

Treten Sie in *Kontakt* mit uns.
Wir freuen uns auf Sie.

Hauptsitz

8570 Weinfelden, Bankplatz 1

So erreichen Sie uns

Montag bis Freitag von

8.00 bis 18.00 Uhr

Telefon 0848 111 444

Telefax 0848 111 445

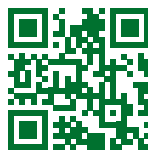
E-Mail info@tkb.ch

Geschäftsstellen

- 8355 Aadorf, Bahnhofstrasse 12 (Provisorium)
- 9556 Affeltrangen, Hauptstrasse 2
- 8595 Altnau, Bahnhofstrasse 1
- 8580 Amriswil, Rütistrasse 8
- 9320 Arbon, St. Gallerstrasse 19
- 8572 Berg, Hauptstrasse 49
- 9220 Bischofszell, Bahnhofstrasse 3
- 8575 Bürglen, Istighoferstrasse 1
- 8253 Diessenhofen, Bahnhofstrasse 25
- 8586 Erlen, Poststrasse 8
- 8272 Ermatingen, Schiffländestrasse 22 (Provisorium)
- 8264 Eschenz, Hauptstrasse 88
- 8360 Eschlikon, Bahnhofstrasse 61
- 8501 Frauenfeld, Rheinstrasse 17
- 9326 Horn, Am Bahnhofplatz 2
- 8546 Islikon, Bahndammstrasse 2
- 8280 Kreuzlingen, Hauptstrasse 39
Seepark, Bleichstrasse 15
- 8555 Müllheim, Frauenfelderstrasse 2
- 9542 Münchwilen, Im Zentrum 2
- 9315 Neukirch-Egnach, Bahnhofstrasse 79
- 9532 Rickenbach bei Wil,
Toggenburgerstrasse 40
- 8590 Romanshorn, Hubzelg
Bahnhofstrasse 54 A
- 8370 Sirnach, Frauenfelderstrasse 5
- 8266 Steckborn, Seestrasse 132
- 8583 Sulgen, Bahnhofstrasse 1
- 8274 Tägerwilen, Hauptstrasse 89
- 9545 Wängi, Dorfstrasse 6
- 8570 Weinfelden, Bankplatz 1

Postsendungen an die Geschäftsstellen bitte
mit «Postfach» ergänzen. Danke.

Mit unserem Newsletter-Service informieren wir Sie
regelmässig über interessante Themen für Anleger,
Eigenheimbesitzer, TKB-Kunden und Wirtschaftsinter-
essierte. Der Newsletter «Eigenheim & Immobilien»
beispielsweise erscheint sechs bis acht Mal im Jahr.
tkb.ch/newsletter



TKB Newsletter



**Thurgauer
Kantonalbank**