

## HYPOTHEKEN: BEWIRTSCHAFTUNG

# Warum Geld verschenken?

**Werden Sie aktiv:** Denn wer sich nicht von Zeit zu Zeit mit seiner Hypothekarschuld auseinandersetzt und keine längerfristigen Strategien ins Auge fasst, verzichtet unter Umständen auf ein kleines Vermögen.



**Wer schon einmal** im Besitz von Aktien war, kennt das: Man schaut beinahe täglich die Kurse an, informiert sich über die entsprechende Firma und überlegt hin und her, ob es nun besser wäre, zu verkaufen oder zuzuwarten – und das bereits bei einem Geldeinsatz von ein paar tausend Franken. Komischerweise passiert Ähnliches bei Hypotheken kaum, obwohl es dabei um Hunderttausende von Franken geht. Kaum ist der Kreditvertrag unterschrieben, erinnern einen nur noch die Belastungsanzeigen der viertel- oder halbjährlichen Zinsen daran, dass man Hypothekarnehermer ist.

Dabei lässt sich mit dem richtigen Management der eigenen Hypothek oft viel Geld sparen. Welche Strategie die richtige ist, hängt jeweils stark von den individuellen Umständen ab und muss von Fall zu Fall betrachtet werden. Das ist aufwendig und nicht ganz einfach. Deshalb kann es sich lohnen, einen Finanzberater oder einen Treuhänder beizuziehen.

Anhand der folgenden Szenarien können Sie sehen, welche Strategie im entsprechenden Fall die beste sein könnte:

### 1. Fall: Amortisation der zweiten Hypothek.

Rund ein Drittel aller Hypotheken haben einen Anteil, der innert 20 Jahren zurückbezahlt sein muss. Es gibt zwei Arten, wie das geschehen kann: die direkte und die indirekte Amortisation.

→ **Die direkte Amortisation:** Die einfachste, aber nicht unbedingt beste Methode ist, die Schuld in regelmässigen Raten abzubezahlen. Dadurch sinken die Hypothekarschuld und die Zinsbelastung regelmässig. Der Nachteil: Auch die in der Steuererklärung abzugsfähigen Schulden und Schuldzinsen reduzieren sich, die Steuerbelastung steigt.

→ **Die indirekte Amortisation:** Empfehlenswerter ist die indirekte Amortisation. Diese wird mittlerweile von den meisten Kreditgebern für die Rückzahlung der zweiten

Hypothek akzeptiert. Hier wird – statt die Schuld langsam abzubezahlen – regelmässig in eine andere Geldanlage investiert: Das kann eine Lebensversicherungspolice oder die gebundene Vorsorge (Säule 3a) sein. Das angesparte Guthaben wird an den Hypothekargeber verpfändet. Später, wenn die notwendige Summe erreicht ist oder die Pension bevorsteht, wird das Geld bezogen und damit die Hypothek zurückbezahlt.

Am besten für die indirekte Amortisation eignet sich die 3. Säule. Dort einbezahlte Beträge können von den Steuern abgezogen werden und sind dank Vorzugszins gut angelegt (Zinsvorteil gegenüber Sparkonto rund 0,5 bis ein Prozent). Ausserdem

bleibt die Hypothekarschuld gleich und damit auch der abzugsfähige Betrag in der Steuererklärung. Andererseits ist die Hypothekarzinsbelastung konstant, und beim Bezug des Geldes ist eine Kapitalauszahlungssteuer fällig, die von Kanton zu Kanton beziehungsweise von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich ist (siehe «Kapitalbezug», Seite 36). Welche finanziellen Vorteile eine indirekte Amortisation trotzdem bringen kann, sehen Sie in der obigen Vergleichsrechnung «Amortisation via Säule 3a».

Die jährlichen Einzahlungen in die Säule 3a sind allerdings nach oben beschränkt: Wer nicht selbständig erwerbend ist, kann pro Jahr maximal 6365 Franken (2007)

## Amortisation via Säule 3a: Direkt versus indirekt

**Ausgangslage:** Eine zweite Hypothek von 100 000 Franken wird über 20 Jahre amortisiert. Der Kreditnehmer zahlt die Amortisationsrate jeweils Ende Jahr an die Bank beziehungsweise in die Säule 3a. Der Hypothekarzins beträgt 4,5 Prozent, der Zinssatz des Säule-3a-Kontos drei Prozent (langfristige Durchschnittszahlen). Der Grenzsteuersatz – das ist der Satz, zu dem alle weiteren 1000 Franken Einkommen versteuert werden müssen – liegt bei 33 Prozent. Die Kapitalauszahlung aus der Säule 3a wird mit sechs Prozent besteuert.

	direkte Amortisation	indirekte Amortisation
amortisierter Betrag	Fr. 100 000.–	Fr. 100 000.–
Hypothekarzinsen	Fr. 47 250.–	Fr. 90 000.–
Steuerersparnis dank Abzug der Schuldzinsen	–Fr. 15 600.–	–Fr. 29 700.–
Zinsgutschriften Säule 3a		–Fr. 34 350.–
Steuerersparnis dank Abzug der 3a-Beiträge		–Fr. 33 000.–
Kapitalauszahlungssteuer Säule 3a		Fr. 8060.–
Total Kosten innert 20 Jahren	Fr. 131 650.–	Fr. 101 010.–
<b>Vorteil der indirekten Amortisation</b>		<b>Fr. 30 640.–</b>

Quelle: VZ Vermögenszentrum

in die 3. Säule einzahlen, bei Selbständig-erwerbenden ohne Pensionskasse sind es pro Jahr maximal 20 Prozent des Einkommens oder 31 824 Franken (2007). Es bestehen zwei Möglichkeiten, wie diese Gelder beim Hypothekengeber angelegt werden können:

→ Vorsorgekonto mit Vorzugszins;

→ Wertschriftensparen: Die meisten Finanzinstitute bieten eine kleine Auswahl von fondsgebundenen Anlagen, die von Gesetzes wegen reglementiert sind. Das Wertschriftensparen hatte in den letzten Jahren die bessere Rendite als ein Vorsorgekonto, birgt aber auch höhere Risiken. Gerade deshalb akzeptieren nicht alle Finanzinstitute die volle Belehnung des 3a-Kapitals.

**2. Fall: Freiwillige Amortisation.** Sie haben verfügbares Kapital und überlegen sich, ob Sie einen Teil des Hypothekarkredits zurückzahlen wollen. Es gibt viele Schuldner, die ihre Hypothek freiwillig amortisieren beziehungsweise zurückzahlen, zum Beispiel um mit Blick auf die Pensionierung Schulden und Zinsbelastung zu reduzieren. Wie bei der zwingenden Amortisation einer zweiten Hypothek empfiehlt sich auch bei der freiwilligen Rückzahlung der Weg über die indirekte Amortisation (siehe «1. Fall»). Mit dem wesentlichen Unterschied, dass dieses Geld nicht an die Bank verpfändet werden muss. Wer eine Festhypothek bereits während der Laufzeit amortisieren möchte, muss das im Voraus mit der Bank vertraglich vereinbaren.

Grundsätzlich können die Gelder aus der 3. Säule jederzeit bezogen werden, um eine Hypothek zu amortisieren – allerdings

nur alle fünf Jahre. Zudem gibt es Anbieter von Säule-3a-Konten, die keine Teilbezüge zulassen, sondern verlangen, dass das ganze Guthaben bezogen wird. In diesem Fall kann es nötig sein, das Geld zu einem flexibleren Institut zu transferieren.

Die Rückzahlung der Hypothek kann auch aus einem anderen Grund sinnvoll sein: Auf dem heutigen Finanzmarkt ist es nicht möglich, das Geld, das zur Amortisation der Hypothek bereitstehen würde, mit einer genügend hohen Rendite sicher anzulegen. Denn die Rendite, die Sie mit einer Geldanlage erzielen, muss über den Kosten der Hypothek liegen – sonst lohnt sich die Anlage nicht.

Die Rechnung ist schnell gemacht: Sie haben 50 000 Franken zur Verfügung und amortisieren damit Ihre Hypothek. Der langfristige Durchschnittshypozins liegt bei 4,5 Prozent, der Steuervorteil durch die Hypothek bei 1,5 Prozent. Die Hypothek kostet Sie also effektiv drei Prozent. Zahlen Sie also die 50 000 Franken zurück, beträgt die Ersparnis 1500 Franken im Jahr. Investieren Sie das Kapital hingegen in eine risikoarme Geldanlage wie eine Bundesobligation, erzielen Sie damit eine langfristige Durchschnittsnettoerendite von rund zwei Prozent, also 1000 Franken im Jahr. Resultat: Die Amortisation bringt 500 Franken mehr als die Anlage.

Sie können das Geld selbstverständlich auch in Wertschriften investieren, die bessere Renditen bringen, zum Beispiel Fremdwährungsobligationen oder Aktien – nur ist in diesen Fällen auch das Kursrisiko deutlich höher. Deshalb ist davon abzusehen. →

## Kapitalbezug: Besteuerung

**Ausgangslage:** verheiratet, Kirchensteuer ½ katholisch, ½ reformiert. Beim Bezug von 50 000 Franken aus der Säule 3a sind im jeweiligen Kantonshauptort die folgenden Steuerbeträge zu zahlen (in Franken):

AG	Aarau	1358
AI	Appenzell	1233
AR	Herisau	3293
BE	Bern	1981
BL	Liestal	1795
BS	Basel	1953
FR	Freiburg	2372
GE	Genf	2188
GL	Glarus	3288
GR	Chur	1620
JU	Delémont	2315
LU	Luzern	1697
NE	Neuenburg	2651
NW	Stans	2219
OW	Sarnen	2558
SG	St. Gallen	2308
SH	Schaffhausen	966
SO	Solothurn	1311
SZ	Schwyz	577
TG	Frauenfeld	3053
TI	Bellinzona	2033
UR	Altdorf	1563
VD	Lausanne	2306
VS	Sitten	2243
ZG	Zug	1016
ZH	Zürich	2388

Quelle: VZ Vermögenszentrum

[www.holzfeuerung.ch](http://www.holzfeuerung.ch)

Heizöl ist raffiniert, Holz ist raffinierter.

Schmid AG | voller Energie

**SCHMID**  
HOLZFEUERUNGEN

Für welche Variante Sie sich auch entscheiden, Sie sollten in jedem Fall Ihre Liquidität im Auge behalten. Das heisst: Zahlen Sie nur so viel zurück, dass Sie für Unvorhergesehenes ein Polster zur Verfügung haben, auf das Sie schnell zugreifen können.

**3. Fall: Rückstellungen.** Sie bilden Rücklagen für Ihr Haus und möchten dieses Geld möglichst gut einsetzen. In der Praxis hat es sich bewährt, als Eigenheimbesitzer rund ein Prozent der Anlagekosten (Land und Bau) für Rückstellungen einzusetzen:

→ 0,7 Prozent für die Nebenkosten und den laufenden Unterhalt;

→ 0,3 Prozent für spätere grössere Investitionen wie zum Beispiel den Ersatz von Geräten, Renovationsarbeiten oder den Ersatz der Küche.

Statt diesen ganzen Betrag einfach auf ein Konto einzuzahlen, empfiehlt es sich, zweigleisig zu fahren:

→ Das Geld für den kurzfristigen Unterhalt (0,7 Prozent) kommt auf ein Konto oder in einen Erneuerungsfonds.

→ Der Anteil für den langfristigen Unterhalt (0,3 Prozent) wird auf einem Konto mit höherem Zins (dafür auch einigen Restriktionen) «parkiert» oder zum Beispiel in mittelfristigen Kassenobligationen angelegt.

Denkbar ist auch, die laufende Amortisation um diesen Betrag zu erhöhen. Im Gegenzug wird bei grösseren Arbeiten, zum Beispiel einer neuen Küche, die Hypothek wieder erhöht. Durch die Einsparungen bei den Zinsen kann sich eine beträchtliche Rendite ergeben. Doch nicht alle Hypothekenggeber steigen auf diese Variante ein. Ausserdem birgt diese Art der Rückstellung eine Gefahr: Bei jeder Aufstockung werden der Wert der Liegenschaft und Ihre finanziellen Verhältnisse aufs Neue überprüft. Im schlechtesten Fall wird die Liegenschaft tiefer bewertet, und Sie erhalten keinen zusätzlichen Kredit oder müssen sogar die Amortisationszahlungen erhöhen. ■



FOTO: PETER MENZEL/AGENTUR FOCUS



**Kuwait:** 2,5 Millionen Einwohner (38% Kuwaiter, 62% Ausländer), 17 818 km<sup>2</sup> Fläche (0,4-mal die Schweiz); Hauptstadt des Emirats: Kuwait City (32 403 Einwohner)  
**Familie Abdullah:** 7 Familienmitglieder, 450 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Haus mit Satellitenschüssel im Hintergrund); wertvollster Besitz: Foto des Sohns in den USA (Mutter)

# Bademöblichkeiten



## Im besten Bäder- und Küchenmarkt der Schweiz

Ein Klo, ein Lavabo, eine Wanne – und fertig ist das Badezimmer. Schade, denn mit den Badezimmermöbeln fängt der Einrichtungsspass doch erst an. Designschrank sei Dank. Oder darf es ein Doppelwaschtisch sein? Badezimmer-Wohnkultur – vom Handtuchhalter bis zur Regalsäule. Von der kompetenten Beratung bis zur prompten Lieferung. Für jedes Budget und für jeden Geschmack. Also – auf in die trendigste Badezimmerausstellung der Schweiz! Damit Sie ja nichts verpassen!

*Das führende Haus für Küche und Bad*

Basel, Biel/Bienne, Carouge-Genève, Chur, Contone, Crissier, Develier, Jona-Rapperswil, Köniz-Bern, Kriens, Lugano, Olten, Sierre, St. Gallen, Thun, Winterthur, Zürich. [www.sanitastroesch.ch](http://www.sanitastroesch.ch)

**SANITAS**  
**TROESCH**  
SUISSE

Für  
Gärtner.

Für  
Heimwerker.



**coop**

Für mich und dich. **bau+hobby**