

Hypothekarstrategie

Ausgangslage

Hypothekarneher machen sich oft Gedanken darüber, ob sie ihre Verschuldung reduzieren sollen und ob das gewählte Hypothekarmodell zu ihrer Ausgangslage passt. Ist eine Festhypothek mit fixem Zins und vorgegebener Laufzeit sinnvoll oder möchte und kann man das Risiko von Zinsanstiegen tragen und entscheidet sich daher für eine Hypothek mit variablem Zins? Es lohnt sich, Zeit in eine genaue Analyse der persönlichen Situa-

tion zu investieren. Ein halbes Prozent mehr Zins macht bei einer Hypothek von 500'000 Franken bei einem Betrachtungszeitraum von zehn Jahren 25'000 Franken Zinsunterschied aus. Wer die richtige Fremdfinanzierungsquote und das passende Hypothekarmodell wählt, schläft auch bei steigenden Zinsen ruhig und optimiert gleichzeitig seine Wohnkosten.

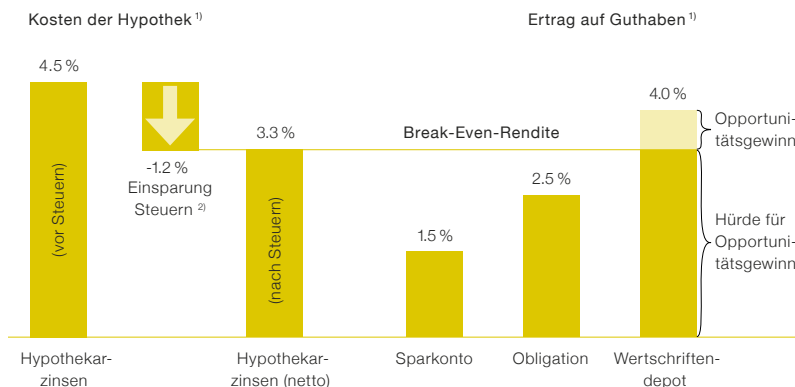
Hypothekarhöhe und Amortisation

Beim Kauf einer Liegenschaft oder beim Auslaufen von Festhypotheken stellt sich die Frage, wie hoch der Fremdfinanzierungsanteil sein soll. Dies hängt von vielen Faktoren ab, wobei ein strukturiertes Vorgehen entscheidend ist:

- In einer Vermögensaufstellung sollte anhand von Prioritäten festgelegt werden, welche Gelder überhaupt als Eigenmittel oder zu Amortisationszwecken langfristig zur Verfügung stehen.
- In einem zweiten Schritt stellt sich die Frage, was der Liegenschaftsbesitzer mit dem Geld machen würde, wenn er mehr Fremdkapital einsetzt, bzw. die Hypothek nicht amortisiert. Wenn das verfügbare Kapital langfristig gewinnbringend angelegt wird, kann je nach Vermögensverhältnissen und weiteren Faktoren eine hohe Hypothek sinnvoll sein. Liegt das Geld hingegen «nur» auf einem normalen Konto, steckt man es in vielen Fällen besser in die Liegenschaft (siehe Grafik).

- Ein weiterer zu berücksichtigender Punkt, gerade im höheren Alter, ist die Verfügbarkeit von Liquidität. Nicht selten kommt es bei Rentnern vor, dass die Hypothek so stark amortisiert wurde, dass irgendwann keine Liquidität mehr zur Bestreitung des Lebensunterhalts vorhanden ist. Die Pensionäre sind zwar vermögend, das Geld ist aber in der Liegenschaft gebunden.
- Die persönliche Risikofreudigkeit ist bei der Bestimmung der Hypothekarhöhe ebenfalls zentral. Risikoscheue Personen sollten eine eher tiefe Belehnung wählen, während risikofreudige auch mit einer hohen Hypothek noch ruhig schlafen können.

Je nach Ausgangslage müssen weitere Faktoren bei der Bestimmung der optimalen Hypothekarhöhe berücksichtigt werden. Die verschiedenen Möglichkeiten sind immer im Kontext zur Gesamtvermögens- und Steuersituation zu überprüfen.



1) Langfristige Betrachtung (kurzfristige Schwankungen)
2) Angenommener Grenzsteuersatz: 26.7%

Der «Ertrag auf Guthaben» muss nach Steuern mindestens der Break-Even-Rendite entsprechen, ansonsten sollte die Hypothek rein finanziell zurückbezahlt werden. Bedenken Sie, dass das Risiko bei Geldanlagen steigt, je höher die erwartete Rendite ist. Auch mehr Fremdkapital erhöht in Bezug auf das Gesamtvermögen das Risiko. Der Grenzsteuersatz widerspiegelt die Progression bei der Einkommenssteuer. Der Grenzsteuersatz kann anhand der Höhe des steuerbaren Einkommens, des Zivilstandes und der Steuergemeinde eruiert werden.

Der «Ertrag auf Guthaben» muss nach Steuern mindestens der Break-Even-Rendite entsprechen, ansonsten sollte die Hypothek rein finanziell zurückbezahlt werden. Bedenken Sie, dass das Risiko bei Geldanlagen steigt, je höher die erwartete Rendite ist. Auch mehr Fremdkapital erhöht in Bezug auf das Gesamtvermögen das Risiko. Der Grenzsteuersatz widerspiegelt die Progression bei der Einkommenssteuer. Der Grenzsteuersatz kann anhand der Höhe des steuerbaren Einkommens, des Zivilstandes und der Steuergemeinde eruiert werden.

Das passende Hypothekarmodell

Wer Wohneigentum kauft, wird sich Gedanken darüber machen, wie die Finanzierungsstruktur ausgestaltet werden sollte. Wer bereits eine Immobilie besitzt, stellt sich diese Frage, sobald eine Festhypothek ausläuft oder sich das Zinsniveau stark verändert. Grundsätzlich gibt es nur zwei Hypothekarmodelle: Die Festhypothek mit einem festen Zins und fixer Laufzeit sowie Hypotheken mit variablem Zinssatz und unbeschränkter Laufzeit. Festhypotheken sind dann geeignet, wenn die Sicherheit, bzw. die Planbarkeit der Zinszahlungen entscheidend ist oder wenn von stark steigenden Zinsen ausgegangen wird. Hypotheken mit variablem Zinssatz (z.B. Libor-Hypotheken) sind bei langfristiger Betrachtung zwar günstiger, jedoch auch risikoreicher. Die Zinskosten können sich in relativ kurzer Zeit verdoppeln oder sogar vervielfachen.

Hypotheken mit variablem Zinssatz eignen sich daher vor allem für risikofreudige Personen, die auch finanziellen Spielraum haben und höhere Wohnkosten problemlos verkraften können.

Viele Banken haben in den letzten Jahren eine Fülle an eigenen, oftmals komplizierten, Hypotheken kreiert. Alle diese Hypothekarmodelle bewegen sich irgendwo zwischen sicherem, fixem Zins und variablem, unsicherem Zins. Die Spezialmodelle sind bei der Zinsgestaltung oftmals nicht vollständig transparent, was die Vergleichbarkeit offerierter Zinssätze erschwert. Sie sind daher nur in Ausnahmefällen zu empfehlen – besser stellt man sich einen Mix aus Festhypotheken und Hypotheken mit variablem Zinssatz zusammen. So können die Zinsen verschiedener Anbieter optimal verglichen werden – das stärkt auch die Verhandlungsposition.

Zinsen verhandeln

Am meisten Reduktionspotenzial ergibt sich auf jeden Fall, wenn man sich vor dem Abschluss der Hypothek genau informiert und verschiedene Offerten miteinander vergleicht. Dabei ist entscheidend, dass alle Offerten an demselben Datum eingeholt werden – das allgemeine Zinsniveau schwankt täglich. Am besten verglichen werden können allgemein gängige Hypothekarmodelle. Zu verhandeln ist wesentlich einfacher wenn man sich nicht mit unterschiedlichen Zinsmodellen und Berechnungs-

usancen herumschlagen muss. Schlussendlich ist bei der Suche nach der günstigsten Hypothek Verhandlungsgeschick zentral. Viele Anbieter unterbreiten nach dem Beratungsgespräch ein erstes Angebot und auf Nachfrage, insbesondere wenn man erwähnt, dass verschiedene Bankinstitute für eine Offerte angefragt wurden, verbessern sie ihre Offerte. Über den Zinssatz zu verhandeln ist üblich – wer es nicht tut, zahlt in den meisten Fällen zu viel für seine Hypothek.

Vorteil einer neutralen Hypothekarberatung

Es hat viele Vorteile, wenn die Beratung im Zusammenhang mit einer Liegenschaftsfinanzierung nicht direkt durch den Kreditgeber erfolgt. Dieser hat teilweise ein Interesse daran, eine möglichst hohe Hypothek «zu verkaufen» oder verschiedene Laufzeiten so miteinander zu kombinieren, dass eine Ablösung beim Verfall der ersten Tranche durch einen anderen Anbieter erschwert wird. Ein neutraler Berater hat hingegen dieselben Interessen wie

der Hypothekarnehermer und kann absolut neutral agieren. Zusammen mit dem Know-how und den Marktkenntnissen sollten daher tiefe Zinsen offeriert werden können. Wichtig dabei ist, dass mögliche Provisionen bei der Vermittlung der Hypothek offengelegt werden, um auch bei sogenannten unabhängigen Beratern mögliche Interessenkonflikte zu vermeiden.

Beratung in Ihrem Sinne

Die VermögensPartner AG ist ein unabhängiges Honorarberatungs- und Vermögensverwaltungsunternehmen. Im Gegensatz zu den meisten anderen Finanzdienstleistern nehmen wir keine Provisionen von Banken, Versicherungen und Produktanbietern an. Dadurch können wir ähnlich wie ein Rechtsanwalt agieren und uns bedingungslos

für die Interessen unserer Kunden einsetzen. Da versteht es sich von selbst, dass wir Ihnen keine Produkte verkaufen, sondern Sie umfassend beraten. Ein erstes Gespräch ist für Sie kostenlos. Für Ausarbeitungen und individuelle Beratung verrechnen wir unseren Stundenaufwand – fair und transparent.

VermögensPartner AG | Oberer Graben 2 | CH-8400 Winterthur
Tel. 052 224 43 43 | Fax 052 224 43 44 | mail@vermoegens-partner.ch

www.vermoegens-partner.ch | www.123-Pensionierung.ch | www.kickbacks.ch