

Hypothek und Geldanlage

Viele Liegenschaftsbesitzer amortisieren ihre Hypothek nicht vollständig, weil sie vom Abzug der Schuldzinsen in der Steuererklärung profitieren möchten. Oft lohnt sich eine Investition in die eigene Immobilie jedoch.

In der Schweiz dürfen Schuldzinsen vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden. Das verbilligt indirekt die Kreditaufnahme. Ein verheirateter Churer Steuerzahler mit einem steuerbaren Einkommen von 80 000 Franken spart beispielsweise etwa ein Viertel der Hypothekarzinsen über die Steuererklärung. Zinskosten von 3 Pro-

zent reduzieren sich durch den Steuereffekt somit auf etwa 2,25 Prozent.

Kontozins ist immer tiefer

Eine Amortisation der Hypothek kann mit einer Investition in die Liegenschaft verglichen werden. Die Rendite auf der Investition liegt im obigen Beispiel bei 2,25 Prozent, weil durch die Rückzahlung der Hypothek künftige Schuldzinsen gespart werden. Folglich muss jemand, der die Hypothek nicht amortisiert und das Geld anlegt, eine Investitionsmöglichkeit mit einer höheren Rendite finden. Ein Bankkonto erfüllt dieses Kriterium nicht. Ähnlich sieht es bei sicheren Obligationen aus. Die Hürde von 2,25

Prozent nach Steuern schaffen langfristig nur Anlagen mit erhöhtem Risiko, beispielsweise Aktien. Wer solche Investitionen scheut, ist meist gut beraten, Schulden abzubauen und Kapital in der Liegenschaft zu binden.

Abschaffung Eigenmietwert

Politisch wird aktuell heftig über die Abschaffung des Eigenmietwerts diskutiert. Im Gegenzug würde der steuerliche Zinsabzug wegfallen. Das kommt Rückzahlungswilligen entgegen. Vorteile bringt es zum Beispiel für Rentner, die bis jetzt vom Steuergesetz für die Rückzahlung der Hypothek bestraft wurden. Bei einer Abschaffung des Eigenmietwerts würde die eigene unbelastete Liegenschaft auch vom Schweizer Fiskus, ähnlich wie in den meisten europäischen Ländern, als Form der Vorsorge akzeptiert werden.



Damian Gliott,

VermögensPartner AG,
081 250 46 46, www.vermoegens-partner.ch

Mit oder ohne Eigenmietwert sind viele gut beraten, ihre Hypothek zumindest teilweise zurückzuzahlen. Bankberater empfehlen aber oft das Gegenteil. Die Rückzahlung der Hypothek bedeutet für sie den Verlust zweier Bankgeschäfte: Einerseits reduziert sich das Hypothekarvolumen, andererseits werden zur Rückzahlung Gelder vom Konto oder Wertschriftendepot verwendet.

Lohnt sich eine Amortisation der Hypothek?

Antworten auf diese und weitere Fragen zum Thema Hypothek finden Sie auf www.123-Pensionierung.ch unter dem Link «Online Berechnungen».