

Hypotheken im Ruhestand

Rentner im Widerstreit zwischen Amortisieren, Konsumieren und Investieren

Im Ruhestand ändern sich die finanziellen Rahmenbedingungen. Rentner mit Immobilienbesitz müssen sich überlegen, ob sie ihre Hypothekenschuld weiter reduzieren wollen – oder nicht. Was muss man bei diesem Entscheid berücksichtigen?

Werner Grundlehner

Viele Eigentumswohnung- und Eigenheimbesitzer sehen ihre Immobilie als Teil der Altersvorsorge. Dank ihr sollen die Wohnkosten tief bleiben. Ein Teil der Immobilie ist dabei jedoch meist fremdfinanziert, also mit einer Hypothek belastet. Bei der Planung des Ruhestandes fragen sich deshalb viele, ob sie nach der Pensionierung (weiter) amortisieren sollen. Zur Rückzahlung verpflichtet sind dabei nur Schuldner mit einer zweiten Hypothek. Bei einer üblichen Finanzierung gilt eine Belehnungs-Obergrenze von 80% des Immobilienwertes – wobei 65% in eine erste und 15% in eine zweite meist höher verzinsten Hypothek aufgeteilt werden.

Steuervorteile fallen weg

Für den Entscheid, ob auch die erste Hypothek abbezahlt werden soll, müssen folgende Fragen geklärt werden: Welche Auswirkungen hätte eine Reduzierung der Hypothekenschuld auf die Steuerbelastung, und wie würde das Geld verwendet, wenn nicht amortisiert würde? Dem Immobilienbesitzer muss zudem klar sein, dass das Geld der Schuldentilgung für den Konsum definitiv verloren ist.

Damian Gliott von den Vermögenspartnern in Winterthur erwähnt einen grossen Vorteil der Amortisation: Man wisse, wie sie rentiere. Die «Rendite» der Amortisation sind die Kosten der Hypothek, die man nicht mehr zahlen muss (vgl. Grafik). Diese Kosten belaufen sich auf die Hypothekarzinsen abzüglich des Grenzsteuersatzes, weil die Schuldzinsen vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können. Der Grenzsteuersatz bewegt sich in der Regel zwischen 20% und 35%. Diese Rendite ist auf Sparkonti oder mit Frankenobligationen in hoher Qualität nicht zu erreichen. Wer mehr erwirtschaften möchte, muss in ein gemischtes Portefeuille mit einem gewichtigen Aktienanteil investieren.

Keine Altershypotheken

Das vergangene Jahrzehnt hat gezeigt, dass Aktien hohe Risiken bergen. Um ihren Renditevorteil auszuspielen, brauchen Aktien viel Zeit – geschätzt 10 bis 15 Jahre. Er halte die Faustregel «100 minus Alter» für die Berechnung des Aktienanteils für falsch, führt Gliott an. Auch Rentner sollten einen angemessenen Aktienanteil halten, denn wer nicht mehr für sich vorsorge, tue das für seine Erben. Der Anlagehorizont ende nicht mit dem Tod.

Das Steuerargument hat etwas an Gewicht verloren. Mit sinkenden Zinsen wird auch der Steuerabzug im gleichen Ausmass reduziert. Die befragten Spezialisten raten jedoch davon ab, die Amortisation vom Preis der Hypothek abhängig zu machen – ob man nun über eine Festhypothek zu 7% oder über eine Libor-Hypothek verfügt. Schulden blieben Schulden, sagt Hanspeter Kasser von Kasser Finanz- und Hypotheken-Beratung. Die jüngsten Wertzuwächse im Immobiliensektor seien nicht durch Konjunkturfortschritte, sondern durch die tiefen Zinsen bedingt.

Falls die Zinsen stiegen, würden nicht nur die Kosten des Schuldendienstes klettern, sondern auch die Immobilienpreise purzeln. Das kann einige Immobilienbesitzer, die bis an das Limit von 80% des heutigen Hauspreises verschuldet sind, mit Zwangsamortisationen in eine sehr unangenehme Lage bringen. Ansgar Gmür, Direktor des Schweizerischen Hauseigentümergebietes, ergänzt, günstige Libor-Hypotheken solle man nur verwenden, wenn man diese auch tragen könne, wenn das Zinsniveau deutlich steige.

Auch bei einer Amortisation durch einen Kapitalbezug aus der Pensionskasse (PK, vgl. Kasten) raten die Experten zur Vorsicht. Das ist nur zu empfehlen, wenn das PK-Kapital den zu amortisierenden Betrag markant übertrifft. Man muss beachten, dass die Bevölkerung immer älter und im Alter immer unternehmungslustiger wird – das hat seinen Preis. Es empfiehlt sich immer, eine Liquiditätsreserve zu halten, auf die zurückgegriffen werden kann.

Berücksichtigt werden muss zudem, dass das ausbleibende Erwerbseinkommen auf zwei Arten Einfluss auf die Immobilienfinanzierung im Ruhestand hat. Einerseits entfällt meist die Möglichkeit, bei Bedarf die Hypothek wieder aufzustocken, weil sich die Banken zieren, ohne die Sicherheit von regelmässigen Einkünften neue Immobilienkredite zu gewähren. In der Schweiz

fehlt im Gegensatz zu vielen anderen Ländern die Möglichkeit der Altershypothek. Deshalb dürfen nur Gelder für die Amortisation verwendet werden, die nicht anderweitig benötigt werden – auch langfristig nicht. Andererseits können die Hypothekarzinsen im Rentenalter oft nicht mehr in vollem Umfang in Abzug gebracht werden. Die Schuldzinsen werden nämlich vom steuerbaren Einkommen abgezogen, und die Renteneinkünfte sind in der Regel massiv tiefer als das frühere Erwerbseinkommen. Der Abzug kann logischerweise nicht grösser als das Einkommen sein.

Ein armer Millionär

Ansgar Gmür gibt ein Beispiel eines «armen Millionärs», der ihn um Rat gefragt hat, um das Problem der Amortisation zu zeigen. Der Mann besitzt ein Haus mit einem Wert von 1,6 Mio. Fr. Er entschied sich, mit seinem hohen PK-Guthaben die Hypothek zu tilgen. Er und seine Frau leben von der AHV und einem Einkommen von rund 80 000 Fr., weil er noch Teilzeit arbeitet. Dann erlitt seine Frau einen Unfall, und er sollte sein Haus für die Gehbehinderte umbauen. Er erhielt von keiner Bank den benötigten Kredit von 250 000 Fr. Aus seinem Einkommen konnte er die Investition nicht stemmen.

Hat man abgewogen und sich entschlossen, die Hypothek zurückzuzahlen, so soll man dies auch vollumfänglich tun. Es ist nicht sinnvoll, eine Restschuld von 10% oder 20% stehenzulassen, denn Schulden sind erst keine Hypothek mehr, wenn sie ganz getilgt sind. Hier fügt Ansgar Gmür noch an, man solle den Schuldbrief – der «bares» Geld verkörpere – nicht bei der Bank lassen, sondern in einem Safe oder Bankschliessfach aufbewahren.

Mit freundlicher Genehmigung der Neuen Zürcher Zeitung