



## ***Freiämter Ratgeber – Wie hoch darf/muss die Hypothek sein?***

**Immer wieder werden wir bei unseren Beratungen gefragt, wie hoch die Hypothek für das Eigenheim sein darf oder muss. Einerseits drückt der Hypothekarzins auf das eigene Portemonnaie und man wünscht sich, die Schuld wäre etwas tiefer, andererseits hört man, dass die Schuldzinsen so hoch wie möglich sein müssen, um Steuern zu sparen. Ist die goldene Mitte der richtige Weg?**

Um es vorweg zu nehmen, eine Musterlösung gibt es nicht. Bei diesen Berechnungen spielen so viele Faktoren mit, dass sich jeder Eigenheimbesitzer sein eigenes Bild mit allen Vor- und Nachteilen machen muss, um zu einem Schluss zu kommen. Doch gibt es einige Grundregeln oder Grundgedanken die man berücksichtigen sollte.

### Das Nullsummenspiel mit dem Eigenmietwert

Jedes Jahr erscheint er wieder in der Steuererklärung – der Eigenmietwert. Dieser Wert, der von der Steuerbehörde festgelegt wird, muss als fiktives Einkommen aufgeführt werden. Obwohl kein Franken eingenommen wird, erhöht sich das steuerbare Einkommen und somit die Abgaben an den Fiskus. Da andererseits die Schuldzinsen als Ausgaben abzugsberechtigt sind, sollten diese also mindestens so hoch sein wie der Eigenmietwert.

Beispiel:	steuerbares Einkommen ohne Eigenmietwert	Fr. 60'000.—
	plus Eigenmietwert	+ Fr. 15'000.—
	abzüglich Hypothekarzinsen	- <u>Fr. 15'000.—</u>
	steuerbares Einkommen	Fr. 60'000.—
		=====

### Die Steuereinsparungen mit dem Grenzsteuersatz

Wie aus dem obigen Beispiel ersichtlich, reduziert sich das steuerbare Einkommen, je höher die Hypothekarzinsen sind. Die Steuereinsparung in Franken kann mit dem Grenzsteuersatz oder mit dem effektiven steuerbaren Einkommen berechnet werden. Verringert Sie Ihr steuerbares Einkommen um Fr. 100.— und die Steuern reduzieren sich dadurch um Fr. 25.—, so liegt der Grenzsteuersatz bei 25%. Erhöhen Sie die Hypothekarzinsen um Fr. 4'000.—, so gibt die Steuerbelastung bei einem Grenzsteuersatz von 25% um Fr. 1'000.— nach. Somit ergibt sich eine Mehrbelastung von netto Fr. 3'000.—. Aber, es ist immer noch eine Mehrbelastung, trotz Steuereinsparung!

Sofern Sie Ihre persönlichen Steuereinsparungen genau berechnen wollen, können Sie dies unter <http://www.ag.ch/steueramt/de/pub/angebote/steuerberechnungen.cfm> tun.

### Was tun mit dem Geld, wenn nicht von der Hypothek abzahlen?

Trotz der Steuereinsparung bleibt gemäss obiger Berechnung immer noch eine Mehrbelastung. An Stelle der Hypothekarschuldreduktion muss der Betrag von Fr. 100'000.— investiert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Nettoertrag nach Kosten und Steuern mindestens bei 3% (entspricht der obigen Mehrbelastung von Fr. 3'000.—) liegt. Mit Obligationen in Schweizer Franken wird dies momentan etwas schwierig werden. Somit muss der Eigenheimbesitzer bereit sein, grössere Risiken einzugehen und sich, zum Beispiel, mit Aktienanlagen zu beschäftigen. Ob dieses Anlageinstrument geeignet ist, muss jeder für sich (Risikofähigkeit, Diversifikation, Anlagehorizont etc.) beantworten können. Auf jeden Fall ist zu empfehlen, sich vor der Investition über die Chancen, Risiken und Kosten (einmalige und wiederkehrende Kosten) genauestens zu informieren.



#### Vorsicht nach der Pensionierung

Kommen Sie zum Schluss, die Hypothek abzuzahlen, empfehlen wir Ihnen, vorgängig mit der Bank über eine spätere Erhöhung der Schuld zu sprechen. Zum Beispiel fehlen nach der Pensionierung vielfach die nötigen Einnahmen, welche zur Berechnung der Hypothek herangezogen werden. Es kann vorkommen, dass die Bank eine Wiederaufstockung der Hypothek verweigert, weil eben diese Einnahmen fehlen. Dies obwohl genügend Vermögen vorhanden ist.

#### Die beste Lösung

Ob eine Reduktion oder Aufstockung der Hypothek eine bessere Rendite ergibt, wird sich erst in der Zukunft zeigen. Die beste Lösung ist immer noch der Vergleich verschiedener Angebote. So haben Sie die Gewähr, einen guten Schuldszinssatz zu vereinbaren und der tiefere Satz wirkt sich direkt in Ihrem Portemonnaie aus.

Möchten Sie die Berichte abonnieren – kein Problem. Teilen Sie uns Ihre Email-Adresse mit und wir werden Ihnen die Berichte kostenlos zustellen.

#### **ARGUSCH AG**

Bertram Som

**Finanzplanungen und Versicherungsanalysen**

**Zentralstrasse 47**

**5610 Wohlen AG**

**Akkreditiertes Firmenmitglied**

**FinanzPlaner Verband Schweiz FPVS**

**Telefon 056/621 33 85**

**Telefax 056/621 33 86**

**[argusch@argusch.ch](mailto:argusch@argusch.ch)**

**[www.argusch.ch](http://www.argusch.ch)**

**26. November 2010**