

Rückzahlung Hypothek

Mein Mann und ich besitzen ein Einfamilienhaus. Wir überlegen uns nun, die restliche Hypothek von Fr. 360'000.– (Schuldzinsen Fr. 11'800.– pro Jahr) ganz abzuzahlen. Welche Variante (mit oder ohne Schulden - Steuern) ist für uns finanziell besser? Welche Faktoren müssen wir bei einem Vergleich beachten? N.B. aus N.

Ob sich die Rückzahlung Ihrer Hypothek lohnt, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Wenn Sie Ihr Vermögen bis jetzt zu einem schlechten Zinssatz deutlich unter dem Hypothekarzinssatz angelegt haben, lohnt sich eine Rückzahlung vermutlich. Bei einer guten Anlagestrategie und einem tiefen Hypothekarzinssatz würde ich mit der Rückzahlung zuwarten.

Gute Vermögensanlage

Wenn Sie bis jetzt Ihre CHF 360'000.– sehr gut anlegen konnten (Annahme: 5 %), erzielen Sie einen Bruttoertrag von CHF 18'000.–. Davon müssen die Hypothekarschuldzinsen von CHF 11'800.– abgezogen werden. Sie erwirtschaften einen Nettoertrag von CHF 6'200.–. Bei einer angenommenen Steuerbelastung von 20 % Einkommenssteuer zahlen Sie auf diesem Nettoertrag CHF 1'240.– Steuern. Bei einer Rückzahlung der Hypothek fallen der Ertrag und die Steuer weg. Dies ergibt einen Nettoverlust von CHF 4'960.– (CHF 6'200.– minus CHF 1'240.–). Bei einer guten Geldanlage lohnt sich deshalb die Rückzahlung nicht.

Schlechte Geldanlage

Anders sieht es aus, wenn Sie bis anhin die CHF 360'000.– auf einem normalen Bankkonto mit einem tiefen Zinssatz (Annahme: 0.5 %) stehen liessen. Dann erzielen Sie nur einen Zins von CHF 1'800.–, müssen aber CHF 11'800.– Hypothekarschuldzinsen bezahlen. Sie geben also CHF 10'000.– mehr aus als Sie von Ihrem Vermögen einnehmen. Immerhin „profitieren“ Sie vom Schuldzinsenabzug. Ihr steuerbares Einkommen ist um diesen Betrag von CHF 10'000.– kleiner. Beim gleichen Steuersatz von 20% „sparen“ Sie CHF 2'000.– Steuern. Aber unter dem Strich bleibt immer noch ein Verlust von CHF 8'000.–.

Bei einer Rückzahlung der Hypothek müssten Sie diese Differenz von CHF 10'000.– versteuern, da Ihr steuerbares Einkommen um diese Differenz steigt. Wie gezeigt, macht das beim gleichen angenommenen Steuersatz CHF 2'000.– aus. Unter dem Strich sparen Sie aber CHF 8'000.– ein. Unter diesen Umständen lohnt sich die Rückzahlung.

Kapitalgewinne

Nochmals anders sieht diese Rechnung aus, wenn Sie Ihr Vermögen an der Börse anlegen und hauptsächlich Kapitalgewinne erzielen. Die Kapitalgewinne sind steuerfrei. Bei dieser Konstellation profitieren Sie also vom Schuldzinsenabzug und reduzieren so Ihre Einkommenssteuer um CHF 2'360.– (immer bei 20 % Steuerbelastung). Wenn die Kapitalgewinne mindestens CHF 9'440.– ausmachen, decken Sie mit den (steuerfreien) Gewinnen und dem Steuervorteil die Hypothekarschuldzinsen von CHF 11'800.–.

Eine Rückzahlung der Hypothek würde sich somit nicht lohnen, so lange Sie mehr als CHF 9'440.– Kapitalgewinne erzielen.

Fazit

Die Rückzahlung der Hypothek hängt also im Wesentlichen davon ab, welche Anlagestrategie Sie mit Ihrem Vermögen heute verfolgen, welche Risiken Sie eingehen oder eingehen wollen und welche Erträge Sie erzielen können. Zudem ist die gesamte Steuerbelastung in die Abwägung zu berücksichtigen.

Rechtsanwalt Raetus Cattelan, Fellmann Tschümperlin Lötscher, Luzern

Mai 2007