

## Hypothek direkt oder indirekt amortisieren?

### Ausgangslage

Banken gewähren in der Regel Hypotheken ohne Amortisationszwang bis maximal 65 Prozent des Verkehrswertes einer Immobilie. Eine Immobilie im Wert von 1 Million Franken kann somit bis zu einem Wert von rund 650'000 Franken belehnt werden, ohne dass die Hypothek amortisiert werden muss. Ist die Hypothek höher, muss der entsprechende Betrag innerhalb von 15 Jahren oder spätestens bis zur Pensionierung zurück bezahlt werden. Üblicherweise verlangt der Hypothekergeber eine jährliche Amortisationszahlung. Diese kann direkt oder

indirekt erfolgen. Sehr vermögende Liegenschaftsbesitzer können mit Banken oftmals andere Bedingungen aushandeln, weil sie dem Kreditgeber weitere Sicherheiten offerieren können. Grundsätzlich gilt: Eine Amortisation der Hypothek reduziert über das Gesamtvermögen betrachtet im Normalfall das Risiko, während eine hohe Hypothek eher höhere Risiken bedeutet. Diese Regel gilt bei normalen Wirtschaftsverhältnissen – kann sich im Laufe der Zeit aber auch ändern (beispielsweise bei hoher Inflation oder anderen Ereignissen).

### Direkte Amortisation der Hypothek

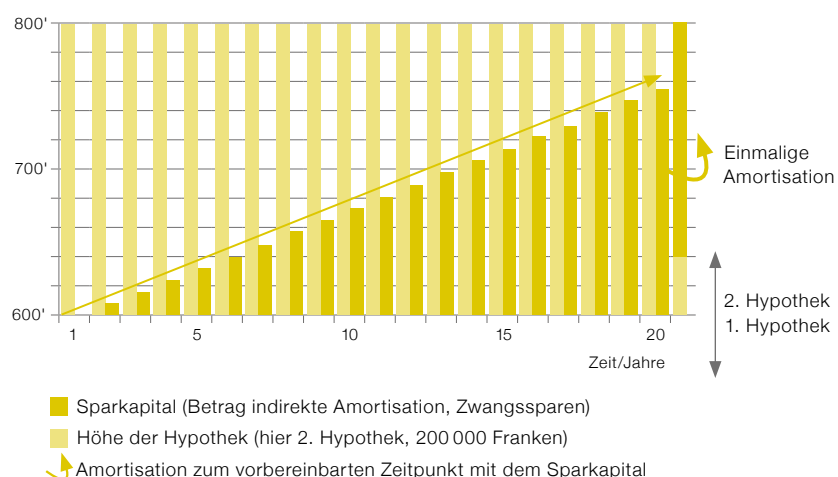
Bei der direkten Amortisation wird, entweder laufend in regelmässigen Abständen oder einmalig, ein Teil der Hypothekenschuld direkt zurück bezahlt. Die Höhe der Hypothek reduziert sich nach jeder Rückzahlung, wodurch sich die Zinsbelastung laufend verringert. In der Steuererklärung kann nach jeder Amortisation weniger Schuldzinsabzug getätigt werden. Die direkten Amortisationen werden meist bereits beim Vertragsabschluss vereinbart. Ausserordentliche, beziehungsweise einmalige Amortisationen, sind bei variablen Hypotheken und Libor-Hypotheken bei vielen Instituten unter Ein-

haltung gewisser Fristen laufend möglich. Informationen darüber, welche Fristen bestehen, gibt der Hypothekervertrag. Festhypotheken können, falls nicht bereits beim Vertragsabschluss vereinbart, in der Regel nicht oder nur mit Zusatzkosten während der Laufzeit zurück bezahlt werden. Wer eine Festhypothek abschliesst, muss seine künftigen Zahlungsströme daher gut planen, weil Amortisationen nicht laufend möglich sind. Die Wahl des Hypothekarmodells hat daher oftmals Auswirkungen auf die Art und Weise der Amortisationszahlungen.

### Indirekte Amortisation der Hypothek

Bei der sogenannten indirekten Amortisation der Hypothek bleibt die Höhe der Hypothek unverändert. Die Bank verlangt keine direkte Schuldentilgung. Der Immobilienbesitzer verpflichtet sich aber, auf ein Konto, ein Depot oder in eine gemischte Lebensversicherung vordefinierte Beträge einzuzahlen. In den allermeisten Fällen handelt es sich bei indirekten Amortisationen um laufende, im Hypo-

thekervertrag vereinbarte jährliche Amortisationen. Das so angesparte Kapital ist zu Gunsten der Bank verpfändet und dient als zusätzliche Sicherheit. In aller Regel wird dieses Kapital spätestens zum Pensionierungszeitpunkt ausbezahlt, beziehungsweise fällig. Die Bank kann dann verlangen, dass es zur Rückzahlung der Hypothek verwendet wird.



### Wann macht indirekte Amortisation keinen Sinn?

Wer aus steuerlichen Gründen so oder so in die Säule 3a einzahlt – das heisst wer es sich leisten kann auch bei direkter Amortisation die Säule 3a zu äufnen – hat bei einer indirekten Amortisation bei den Steuern kaum Vorteile – nur den Abzugsvorteil der etwas höheren Schuldzinsen. In diesem

Fall lohnt sich eine indirekte Amortisation kaum und Immobilienbesitzer sollten eher direkt amortisieren. Ausnahmen kann es geben, wenn ein Immobilienbesitzer auf den zu Gunsten der Bank verpfändeten Anlagen bei der indirekten Amortisation mit überdurchschnittlichen Renditen rechnen kann.

**Indirekte Amortisation und Wohneigentumsförderung**

Vorbezüge von Vorsorgekapital von Altersguthaben im Rahmen der Wohneigentumsförderung können nicht nur beim Kauf der eigenen vier Wände getätigt werden, sondern auch zur Rückzahlung von Hypotheken. Bei einer indirekten Amortisation können alle fünf Jahre Gelder vorbezogen werden. Dieses Kapital, welches durch die Zahlungen im Rahmen der indirekten Amortisation angespart wurde, kann dann genutzt werden, um die Hypo-

thek direkt zu amortisieren. Man amortisiert also zuerst indirekt, um mit dem angesparten Kapital anschliessend direkte Amortisationen zu tätigen. So können je nach Ausgangslage des Immobilienbesitzers die Kapitalauszahlungssteuern in der Säule 3a oder der Pensionskasse optimiert werden. Wer von den Vorteilen der Wohneigentumsförderung bezüglich Steuern profitieren möchte, sollte genau planen und sich informieren.

**Indirekte Amortisation mit einer Lebensversicherung**

Einige Berater schlagen vor, bei der indirekten Amortisation nicht mit einem Konto oder Wertchriften zu sparen, sondern mit einer gemischten Lebensversicherung. Dies ist meist nicht sinnvoll, weil die Flexibilität tief ist und die Gebühren für den Sparprozess in der Lebensversicherung hoch sind. Die Lebensversicherung wird mit hoher Wahrscheinlichkeit eine tiefere Rendite abwerfen, als für die Hypothek Zins bezahlt werden muss. Wem dies empfohlen wird, sollte sich über die Interessenlage des Beraters Gedanken machen. Für

den Berater ist die Empfehlung im Gegensatz zum Kunden nämlich sehr interessant: Er verdient an der hohen Hypothek und gleichzeitig erhält er eine (hohe) Provision für den Abschluss der Lebensversicherung. Es kann durchaus sinnvoll sein, nach dem Kauf einer Immobilie die Versicherungssituation (beispielsweise bei Invalidität oder Todesfall des Immobilienbesitzers) zu überprüfen. Bei einer Versicherungslücke sollte aber eine reine und flexible Risikopolice abgeschlossen werden.

Direkte Amortisation	Indirekte Amortisation
<b>Vorteile</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hypothekarschuld nimmt ab</li> <li>• Zinsbelastung sinkt stetig</li> <li>• Liegenschaft als sichere Anlagemöglichkeit (Inflationsschutz)</li> <li>• Psychologischer Vorteil weil die Schulden laufend abnehmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hypothekarzinsen sind vom steuerbaren Einkommen vollständig abziehbar</li> <li>• Personen, die sich sonst keine Säule 3a leisten können, profitieren vom Steuervorteil (Abzugsmöglichkeit)</li> <li>• Wegen Zusatzsicherheit (Kapital in der Säule 3a) trotz hoher Hypothek in der Regel gute Zinskonditionen</li> </ul>
<b>Nachteile</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laufend abnehmende Schuldzinsen in der Steuererklärung</li> <li>• Steuerlast steigt im Laufe der Zeit an</li> <li>• In die Säule 3a kann nur einzahlen, wer es sich zusätzlich zur Amortisation der Hypothek leisten kann</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hypothekarschulden bleibt immer gleich hoch</li> <li>• Zinsbelastung bleibt immer gleich hoch</li> <li>• Je nach Anlage in der Säule 3a kann es zu Kursschwankungen kommen</li> </ul>

**Beratung in Ihrem Sinne**

Die VermögensPartner AG ist ein unabhängiges Honorarberatungs- und Vermögensverwaltungsunternehmen. Im Gegensatz zu den meisten anderen Finanzdienstleistern arbeiten wir ohne Provisionen. Es bestehen daher nachweisbar keine falschen Anreize bei der Beratung oder bei Anbieter- und Hypothekarempfehlungen. Um den günstigsten Zinssatz für Ihre Hypothek zu finden, haben wir eine ausgeklügelte online-Hypothekenversteigerungsplattform entwickelt. Ein erstes Gespräch

mit uns ist für Sie kostenlos. Für Ausarbeitungen und individuelle Beratung verrechnen wir unseren Stundenaufwand – fair und transparent.

Mehr Informationen und unsere Beratungsstandorte finden Sie unter folgenden Links:  
[www.hypotheken-versteigerung.ch](http://www.hypotheken-versteigerung.ch)  
[www.vermoegens-partner.ch](http://www.vermoegens-partner.ch)  
[www.123-pensionierung.ch](http://www.123-pensionierung.ch)

**VermögensPartner AG** | Oberer Graben 2 | CH-8400 Winterthur  
 Tel. 052 224 43 43 | Fax 052 224 43 44 | [mail@vermoegens-partner.ch](mailto:mail@vermoegens-partner.ch)

[www.vermoegens-partner.ch](http://www.vermoegens-partner.ch) | [www.123-Pensionierung.ch](http://www.123-Pensionierung.ch) | [www.kickbacks.ch](http://www.kickbacks.ch)