

Immobilien: *Schuldzinsen auf Hypotheken vermindern das steuerbare Einkommen*

Schulden senken Steuerlast

VON BRUNO BARMETTLER

Die Meinung, man solle möglichst hohe Schulden machen, ist falsch. Genauso wie die Meinung, man solle niemals Schulden haben.

Frage der Woche:

Wir sind eine junge, vierköpfige Familie und haben vor, ein Einfamilienhaus für CHF 700.000 käuflich zu erwerben. Wir haben unser Vermögen von CHF 750.000 vorwiegend in kurzfristige Anlagen investiert. Sollen wir den Kaufpreis bar bezahlen oder sollen wir eine Hypothek aufnehmen und in besser rentierende Vermögensanlagen investieren? Unser Nettojahreseinkommen beträgt CHF 70.000.

E. K. aus S.

Die Beurteilung der idealen Verschuldungshöhe hängt von verschiedenen Faktoren ab. Nebst der persönlichen Interessenlage, wie beispielsweise das Bedürfnis nach schuldenfreiem Wohnen oder nach Unabhängigkeit von Kreditgebern, sind dies vor allem der Hypothekarzinsatz, die Progression des Steuerpflichtigen und die mögliche Rendite alternativer Vermögensanlagen nach Steuern.

Die Zinslast der Hypothek ist oft drückend, das Bedürfnis, eine möglichst schuldenfreie Liegenschaft zu besitzen darum völlig normal. Trotzdem lohnen sich steuerliche Überlegungen im Zusammenhang mit der idealen Verschuldungshöhe, denn: Schuldzinsen auf Hypotheken vermindern das steuerbare Einkommen und somit die Steuerbelastung. Gerade diese steuerliche Überlegung beantwortet in den meisten Fällen, wie hoch man sich mit einer Hypothek verschulden soll. Ob es sinnvoll ist, vorhandene Eigenmittel einzusetzen, oder eine Maximalverschuldung anzustreben und die vorhandenen Eigenmittel anderweitig zu investieren, hängt aber von der persönlichen Situation ab.

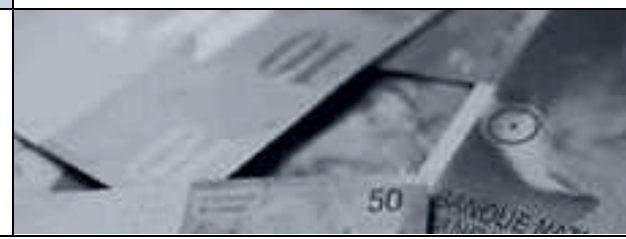
Folgen des Grenzsteuersatzes

Unter steuerlichen Aspekten ergibt eine Fremdverschuldung dann einen Sinn, wenn mit einer alternativen Vermögensanlage (Anlagefonds, Aktien, Obligationen, Kapitalversicherungen) nach Abzug der Steuern eine höhere Nettorendite erzielt werden kann, als die Hypothek kostet.

Wie das folgende Beispiel zeigt, führt die Aufnahme einer Hypothek von beispielsweise CHF 100.000 zu einer tieferen Steuerbelastung:

Hypothekarzins , Zins 4.25 %	CHF	4.250
Reduktion der Einkommenssteuern bei einer Progression von 22 %	CHF	- 935
Effektive Belastung nach Steuern	CHF	<u>3.315</u>

Obige Berechnung zeigt auf, dass die Hypothek nach Steuern lediglich 3.3 % p.a. kostet. Wenn jetzt die Möglichkeit besteht, die CHF 100.000 in eine alternative Vermögensanlage mit einer Rendite von mehr als 3.3 % p.a. nach Steuern zu investieren, sollte die Hypothek aufgenommen werden (vgl. Tabelle).



Die ideale Verschuldungshöhe

Die ideale Verschuldungshöhe ist je nach persönlicher Ausgangslage anders. Bedeutend ist, dass man nicht nur die heutige Situation als Basis betrachtet, sondern auch die zukünftigen möglichen Entwicklungen in Betracht zieht. Ein Beispiel: Das derzeitige Einkommen ermöglicht eine Verschuldung von CHF 450.000, ohne dass der gewohnte Lebensstandard beeinträchtigt wird. Steigen aber die Hypothekarzinsen beispielsweise sukzessive von 4.25 % auf 6.50 % an, werden die hohen Zinsen zur Last. Ist nicht genügend Vermögen angespart, um zumindest einen Teil der Schulden zu amortisieren, kann eine unangenehme Situation entstehen.

Tipps:

- Die Zinsbelastung sollte nicht mehr als etwa ein Drittel des Netto-Einkommens betragen.
- Vermögen, das nicht als Eigenkapital in das Wohnobjekt investiert wird, muss mit einer ansprechenden Nettorendite angelegt werden.
- Ab 1. Januar 2001 ist der Schuldzinsenabzug gemäss Stabilisierungsprogramm 1998 auf die Höhe des steuerbaren Bruttovermögensertrages (bewegliches und unbewegliches Vermögen) plus CHF 50.000 begrenzt. In Grenzfällen raten wir, den Sachverhalt mit den Steuerbehörden vorgängig abzuklären.
- Eine fachliche Beratung ist empfehlenswert. Für die Berechnungen sind verschiedene Informationen / Unterlagen mitzubringen wie Eigenmietwert, Hypothek, Zins usw.

Zinsaufwand nach Steuern

Hypothekarzinzssatz	20 % Progression	25 % Progression	30 % Progression	35 % Progression	40 % Progression
4.25 %	3.40 %	3.20 %	3.00 %	2.80 %	2.55 %
4.50 %	3.60 %	3.40 %	3.20 %	2.90 %	2.70 %
4.75 %	3.80 %	3.60 %	3.30 %	3.10 %	2.85 %
5.00 %	4.00 %	3.80 %	3.50 %	3.25 %	3.00 %
5.25 %	4.20 %	4.00 %	3.70 %	3.40 %	3.15 %
5.50 %	4.40 %	4.10 %	3.85 %	3.60 %	3.30 %
5.75 %	4.60 %	4.35 %	4.00 %	3.75 %	3.45 %
6.00 %	4.80 %	4.50 %	4.20 %	3.90 %	3.60 %
6.25 %	5.00 %	4.70 %	4.40 %	4.10 %	3.75 %
6.50 %	5.20 %	4.90 %	4.60 %	4.20 %	3.90 %

