

Hypothekarfinanzierung

Die tiefen Zinsen jetzt anbinden

VON RENE M. WEIBEL

Die Zinsen sind derzeit sehr tief. Für Immobilienbesitzer kann es sich deshalb lohnen, die Hypothekarfinanzierung neu zu regeln.

In der Schweiz ist die variable Hypothek immer noch recht verbreitet. Es wird keine Laufzeit im Voraus definiert, und die Hypothek ist in der Regel auf drei oder sechs Monate gegenseitig kündbar. Zinsanpassungen für bestehende Hypothekarkunden werden nach einer Vorankündigung, jedoch meist mit einer mehrmonatigen Verzögerung, vollzogen.

Der Zinssatz für eine variable Hypothek entspricht damit nur bedingt der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt. Zudem bleibt die Refinanzierung ein wohl behütetes Geheimnis der Bank.



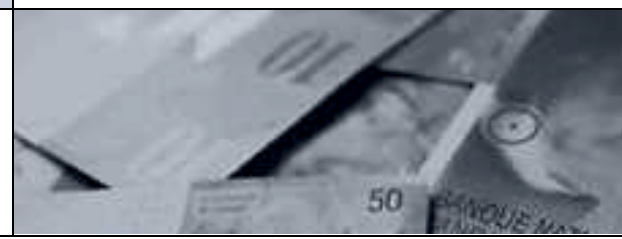
Mit geschickter Finanzierung lässt sich die Hypothekarlast mildern.

Seit dem Frühjahr 2001 sind die Refinanzierungssätze der Banken für zweijährige Gelder von 3 Prozent auf 1 Prozent gefallen. In der gleichen Zeitperiode sind die Zinssätze für variable Hypotheken lediglich von 4,25 Prozent auf 3,50 Prozent gesunken. Im Gegensatz dazu sind die Konditionen für Festzinshypotheken auf einen historischen Tiefststand gesunken. Das Umsteigen von einer variablen in eine feste Hypothek kann sich heute bestimmt lohnen.

Zinsen langfristig binden

Die ganze oder teilweise Rückzahlung von variablen Hypotheken kann unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist von drei bis sechs Monaten erfolgen. Andererseits unterliegt der Wechsel von einer variablen Hypothek in eine Festhypothek (fester Zinssatz auf eine feste Laufzeit) normalerweise keiner vorgängigen Kündigungsfrist.

Beim Abschluss einer Festhypothek lohnt es sich, mit der Bank über den Zinssatz zu verhandeln oder einen unabhängigen Finanzplaner bei der Neuordnung der Immobilienfinanzierung beizuziehen. Denn erfahrungsgemäss kassieren die Banken bei «optisch» tiefen Zinsen seit jeher überdurchschnittliche Margen.



Bei der Regelung der Immobilienfinanzierung ist eine geschickte Aufteilung auf feste und variable Hypotheken sowie eventuell auch auf strukturierte Liborhypotheken mit Zinsabsicherung sinnvoll. Bei der Hypothekarfinanzierung bewirkt eine optimale Diversifikation in verschiedene Produkte nämlich eine erhebliche Senkung der nicht zu unterschätzenden persönlichen Zinsänderungsrisiken.

Ausstieg aus Festhypothek

Im Gegensatz zu einer variablen Hypothek ist der Ausstieg aus einer Festhypothek wesentlich schwieriger und mit Kosten für den voraussichtlichen Zinsausfall der Bank verbunden. Die Höhe der Entschädigung ist von den im Darlehensvertrag festgelegten Konditionen und von der Restlaufzeit der Festhypothek abhängig. So kann der vorzeitige Ausstieg aus hoch verzinslichen Festhypotheken teuer werden.

Die vorzeitige Auflösung einer Festhypothek ist vor allem dann finanziell interessant, wenn die einmalige Entschädigungszahlung an die Bank niedriger ist als die kumulierte Zinseinsparung bei der neuen Festhypothek, berechnet für die Restlaufzeit der bisherigen Festhypothek. Auch die Erwartung der künftigen Zinsentwicklung kann den Entscheid zur vorzeitigen Auflösung einer bestehenden Festhypothek beeinflussen. Wenn man erwartet, dass die Zinssätze bis zum Ablauf der bestehenden Festhypothek in 18 Monaten (siehe Beispiel) ansteigen, kann es trotz hoher Vorfälligkeitsentschädigung lukrativ sein, die historisch tiefen Zinssätze für einen langen, über den Zeitpunkt der bestehenden Festhypothek hinausgehenden Zeitraum zu sichern.

Das Berechnungsbeispiel zeigt, dass man bereits bei einem Zinsanstieg von 0,5 Prozent bis zur Fälligkeit der bestehenden Festhypothek in 18 Monaten durch die Neuordnung der Finanzierung rund 9000 Franken Zinskosten einsparen kann. Lassen Sie sich vor einer Entscheidung von der kreditgebenden Bank unbedingt eine konkrete, jedoch rein indikative Offerte über die Höhe der anfallenden Vorfälligkeitsentschädigung sowie über weitere Kosten und Kommissionen machen, dies sowohl bei Auflösung der alten Festhypothek als auch für den allfälligen Abschluss einer neuen Festhypothek. Vielfach sind die Konditionen für den Ausstieg und für die Neuordnung der Festhypotheken nicht sehr gut verständlich. Eine Beratung von unabhängiger Seite kann weiterhelfen.

Steuerfolgen

In vielen Kantonen und auch beim Bund ist die steuerliche Behandlung der anfallenden einmaligen Vorfälligkeitsentschädigungen nicht explizit geregelt. Wegen des wirtschaftlichen Hintergrundes können Immobilienbesitzer jedoch solche einmaligen Entschädigungen an die Bank meistens wie gewöhnliche Schuldzinsen als Zinsaufwand geltend machen.

Diese Regelung gilt gemäss aktuellen WH&P-Abklärungen für sämtliche Zentralschweizer Kantone und auch für die direkte Bundessteuer. Somit entsteht kein steuerlicher Nachteil. Zu beachten ist jedoch, dass die Bank diese Vorfälligkeitsentschädigung nicht als Konventionalstrafe für die vorzeitige Auflösung der Festhypothek sondern als Zahlung für künftige Zinsausfälle deklariert.

René M. Weibel, eidg. dipl. Bankfachmann und eidg. dipl. Finanzplanungsexperte, ist Anlage- und Vorsorge-spezialist bei Weibel Hess & Partner AG, Stans (041 619 59 59). Die WH&P bietet neutrale Finanzplanung, Vermögensverwaltung und Vorsorgeberatung an (www.whp.ch).



WEIBEL HESS & PARTNER AG

Private Finanzplanung • Anlageberatung • Vermögensverwaltung • Personalvorsorgeberatung



Wechsel lohnt sich

Beispiel: 500 000 Franken, 4,50 Prozent Festhypothek, auf 5 Jahre (31. 8. 1999-31. 8. 2004). Vorzeitige Umwandlung in eine 10-jährige Festhypothek zu 3,75 Prozent per 28. 2. 2003 bei derselben Bank.

Entschädigung ¹ 18 000 Franken

Zinersparnis ² 5 625 Franken

Zinsvorteil ³ 21 250 Franken

Gesamtersparnis 8 875 Franken

¹ Einmalige Vorfälligkeitsentschädigung.

² 0,75 Prozent Zinersparnis für 18 Monate (bis 31. 8. 2004).

³ Bei 0,50 Prozent Zinsanstieg (Prognose BAK: Langfristzinsen bis 31. 8. 2004 Anstieg von 2,65 auf 3,15 Prozent für 8 1/2 Jahre).

Genau abklären

Studieren Sie vor dem Ausstieg aus einer Festhypothek die Darlehensbedingungen genau.

Verlangen Sie vor der Auflösung einer Festhypothek von der Bank eine verbindliche, aber rein informative Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung inklusive aller weiteren anfallenden Kosten und Kommissionen.

Holen Sie Vergleichsofferten bei Banken und Versicherungen ein.

Klären Sie die Steuerfolge bei Auflösung und Neuabschluss einer Festhypothek vorgängig und verbindlich ab.

