

*Wir sind eine junge Familie und planen nun, ein Haus zu kaufen. Wir könnten einen Grossteil des Kaufpreises selbst zahlen, wir wissen aber nicht, ob das steuerlich sinnvoll ist. Gleichzeitig fragen wir uns, ob wir für die Finanzierung des Einfamilienhauses Gelder aus der 2. Säule nehmen und die Altersvorsorge später wieder aufbauen sollen.*

Die Nutzschwelle, bei der die Schuldzinsen und die Unterhaltskosten den Eigenmietwert Ihrer Liegenschaft erreichen, setzt eine relativ hohe Fremdverschuldung voraus. Wenn Ihnen die entsprechenden Zahlen bekannt sind, können Sie eine Modellrechnung anstellen und die steuerlich optimale Fremdverschuldung ermitteln. Lassen Sie sich jedoch nicht vom nach wie vor historisch tiefen Zinsniveau „verführen“ und überlegen Sie sich auch, wie Sie die Eigenmittel, die Sie nicht in den Hauskauf investieren möchten, in Zukunft anlegen wollen. Unter Umständen kommen Sie aufgrund Ihres Risikoprofils zum Schluss, mehr Geld in Ihre Liegenschaft zu investieren.

Hilfreich ist sicher auch eine Tragbarkeitsberechnung. Danach sollte die Belastung aus Verzinsung, Amortisation und Unterhaltskosten nicht mehr als rund 35% Ihres Bruttoeinkommens betragen. Mit der Tragbarkeitsberechnung können Sie die Höhe der Fremdverschuldung ermitteln, die auf der Basis Ihres Bruttoeinkommens vernünftig ist. Hier sollten Sie aber nicht mit den aktuell tiefen Zinsen sondern mit einem Zinssatz von ca. 5% kalkulieren. Damit tragen Sie dem langfristigen Durchschnittszinssatz für variable Hypotheken Rechnung.

Wenn Sie bereits über genügend Eigenkapital verfügen, bin ich grundsätzlich der Ansicht, dass Sie nicht auf die Mittel der Beruflichen Vorsorge zurückgreifen sollten, um Ihr Eigenheim zu finanzieren. Ein sogenannter WEF - Vorbezug bewirkt einerseits eine Kapitalsteuer, andererseits können zukünftige Einkäufe fehlender Beitragsjahre erst wieder steuerlich vollumfänglich geltend gemacht werden, wenn die bereits bezogenen Pensionskassengelder zurückbezahlt worden sind.

Bruno Barmettler, Weibel Hess & Partner AG (2009)

