

Hypotheken tilgen oder nicht?

Vielfach wird die Meinung vertreten, Schulden zu haben sei steuerlich interessant. Stimmt diese «Stammtisch-Regel»? Im folgenden Artikel gehen wir dieser Frage nach.

Steuerliche Rahmenbedingungen

Private Schuldzinsen können im Ausmass der Vermögenserträge zuzüglich eines Freibetrages von CHF 50'000 vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Ohne Einschränkung vermindern demgegenüber die Schulden das steuerbare Vermögen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass die Rückzahlung der Schulden kein abzugsfähiger Aufwand darstellt und somit steuerlich nicht vom Einkommen abgesetzt werden kann.

Tragbarkeitsrechnung

In erster Linie gilt es, die Liegenschaft gesund zu finanzieren. Beträgt die Hypothek mehr als $\frac{2}{3}$ des Verkehrswertes einer Liegenschaft, so sollte aus rein betriebswirtschaftlichen Überlegungen die Hypothek amortisiert werden.

Indirekte Amortisation

Im Rahmen der steuerbegünstigten dritten Säule (3a) oder einer Lebensversicherung gibt es Spar- und Versicherungslösungen, um Kapital zu äufnen, welches im Pensionsalter zur Amortisation der Hypothek herangezogen werden kann. Mit der indirekten Amortisation bleibt die Hypothekarschuld immer gleich gross und somit auch die Abzugsfähigkeit der Zinsen bei den Steuern.

Wie sieht ein Steuerbelastungsvergleich aus?

Im nachfolgenden Beispiel wird aufgezeigt, wie hoch das verfügbare Ein-

kommen für einen schuldenfreien und einen mit Hypotheken belasteten Hausbesitzer ist.

Ein Grundeigentümer hat die Wahl, entweder seine Hypothek (Zinssatz 2.5%) von CHF 250'000 sukzessive mit CHF 7'000 p.a. oder vollständig zu amortisieren bzw. seine Mittel von ebenfalls CHF 250'000 auf einem Sparkonto zu einem Zinssatz von 0.2% liegen zu lassen. Anlagen in Aktien und dergleichen werden als zu riskant bzw. das Niveau der Börsen wird derzeit für einen Einstieg als zu volatil betrachtet. Ferner wird ein Nettoeinkommen von CHF 125'000 angenommen, wovon CHF 7'000 entweder für die direkte Amortisation oder die Äufnung einer dritten Säule (3a) zur Verfügung stehen. Die durchschnittliche Steuerbelastung beträgt 20% (Bund, Kanton und Gemeinde).

Es werden drei Varianten dargestellt:

- Direkte Amortisation von CHF 7'000 p.a.
- Indirekte Amortisation von CHF 7'000 p.a.
- Vollständige Rückzahlung der Hypothek von CHF 250'000

Obwohl der Unterschied der Steuerbelastung mit und ohne Verschuldung nur marginal ist, steht der schuldenfreie Hausbesitzer unter dem Strich besser da, weil keine Schuldzinsen bezahlt werden müssen. Er zahlt zwar mehr an den Staat, dafür keine Hypothekarzinsen an die Bank. In dieser Konstellation ist der Cash-Zufluss bei einem schuldenfreien Immobilienbesitzer am grössten!

Nach Abzug der Steuern beträgt die Schuldzinsenbelastung netto 2.0% (2.5% abzüglich 20% Steuern). Be-

Fortsetzung Seite 2 oben

	direkt Amortisation in CHF	indirekt Amortisation in CHF	keine Verschuldung in CHF
Nettoeinkommen	125'000	125'000	125'000
Zinsertrag auf Sparkonto	500	500	0
+ Eigenmietwert abzüglich Unterhalt	15'000	15'000	15'000
- Schuldzinsen	-6'250	-6'250	0
- Säule 3a	0	-7'000	-7'000
Steuerbares Einkommen	134'250	127'250	133'00
Steuern 20%	26'850	25'450	26'600
Nettoeinkommen	125'000	125'000	125'000
- Schuldzinsen	-6'250	-6'250	0
- Steuern	-26'850	-25'450	-26'600
- Amortisation	-7'000	0	0
- Säule 3a	0	-7'000	-7'000
Verfügbares Einkommen (cash)	84'900	86'300	91'400

Die Vermögenssteuer wird in diesem Beispiel ausser acht gelassen.

Fortsetzung von Seite 1

steht die Möglichkeit die Summe von CHF 250'000 in eine Kapitalanlage mit einer Rendite von mehr als 2.0% nach Steuern zu investieren, ist eine Erhöhung der Fremdverschuldung steuerlich sinnvoll. Wird das Geld aber auf dem Lohnkonto zu 0.2% angelegt, so macht die Verschuldung keinen Sinn. Die Rendite nach Steuern einer alternativen Anlage, beispielsweise einem Aktienportefeuille oder einer Versicherungslösung muss somit höher sein als der Hypothekarzins, damit die Verschuldung vorteilhaft ist.

Schlussfolgerungen

Ob es vorteilhaft ist, Schulden zu machen, zu tilgen oder zu erhöhen, hängt von verschiedenen Faktoren ab, und zwar

- vom Verkehrswert der Liegenschaft
- von der Tragbarkeitsrechnung des Liegenschaftseigentümers
- von der Höhe der Steuerbelastung
- vom Zinssatz der Schulden
- vom Alter des Liegenschaftseigentümers
- und von der Rendite der alternativ getätigten Anlagen.

All jene Liegenschaftseigentümer, die Schuldzinsen bezahlen und gleichzeitig ihr Vermögen zu einem tieferen Satz als die Hypothekarzinsbelastung anlegen, fahren mit einer Verschuldung schlechter. Mit anderen Worten: nur die Renditedifferenz zählt!

Wissenswertes zum revidierten Datenschutzgesetz

Das revidierte Gesetz verfolgt das Ziel, die Datensicherheit in der digitalisierten Welt zu gewährleisten und tritt am 1. September 2023 in Kraft. Sämtliche Unternehmen in der Schweiz sind von der Gesetzesänderung betroffen, da jedes Unternehmen eine Vielzahl von Daten gespeichert hat.

Unter dem neuen Gesetz sind natürliche Personen über die Bearbeitung ihrer Daten (E-Mailadresse, Telefonnummer, Geburtsdatum etc.) zu informieren. Dazu muss beispielsweise in der Datenschutzerklärung auf der Webseite oder in Verträgen hingewiesen werden. Eine Überprüfung von Datenschutzklauseln auf der Webseite oder in Verträgen ist somit empfohlen.

Es liegt auf der Hand, dass eine saubere Analyse der IT Infrastruktur unabdingbar ist, denn da dürfte die Vielzahl der Daten gespeichert sein. Die Datensicherheit ist durch geeignete technische (IT-Sicherheitsvorkehrungen) und organisatorische Massnahmen (Weisungen und Kontrollen) sicherzustellen. Sobald Cloudlösungen zum Einsatz kommen, ist zu eruieren, in welchem Land die Daten physisch gespeichert werden. Je nachdem gelten strengere Anforderungen an die Datensicherheit.

Im neuen Gesetz sind Betroffenenrechte verankert. Ein Unternehmen muss in der Lage sein, innerhalb von 30 Tagen Auskunft über die erhobenen und bearbeiteten Daten einer Person zu geben.

Verletzungen der Datensicherheit (bspw. durch einen Cyberangriff) müssen innerhalb von 72 Stunden an den Eidgenössischen Datenschutz- und Öffentlichkeitsbeauftragten (EDÖB) gemeldet werden. Dies sofern ein hohes Risiko besteht, dass die verletzten Daten die Persönlichkeit und/oder die Grundrechte der betroffenen natürlichen Personen schädigen.

Bei vorsätzlicher Verletzung dieser Pflichten drohen hohe Bussen und/oder strafrechtliche Verfolgung.

IMPRESSUM

FAZIT:

Information für Kunden und Geschäftspartner

Herausgeber:

Beckmann Wirtschaftsberatung AG

Redaktion:

Elmar Beckmann + Mario Beckmann

Hinweis:

Das vorliegende Fazit gibt aktuelle Entwicklungen aus unseren Fachgebieten wieder. Es ersetzt keinesfalls eine Beratung.

DENKANSTOSS

«Nur wo du zu Fuss warst, bist du auch wirklich gewesen»

Johann Wolfgang von Goethe

**beckmann
wirtschaftsberatung**

 Mitglied von EXPERTsuisse

Pilatusstrasse 35, 6002 Luzern

Telefon 041 227 10 00

Homepage www.ebwag.ch