

Hypothek indirekt amortisieren spart Geld

Es lohnt sich, eine Hypothek nicht direkt durch Zahlungen an die Bank zu reduzieren, sondern via Beiträge in die Säule 3a. Anders als früher spielt die Zinslast eine untergeordnete Rolle.

► Das Ehepaar Minger (Name geändert) besitzt in Muttenz BL ein Einfamilienhaus. Zurzeit liegt der Verkehrswert der Liegenschaft bei einer Million Franken. Darauf lasten Hypotheken von insgesamt 690 000 Franken. Die erste Hypothek entspricht 65 Prozent des damaligen Kaufpreises von 923 000 Franken, also 600 000 Franken. Mingers verzichten aufs Abzahlen der ersten Hypothek, um sich finanziellen Spielraum zu bewahren. Aber Sie zahlen die verbleibenden 90 000 Franken der zweiten Hypothek zurück.

Mingers entscheiden sich für eine Tilgungsrate von 6000 Franken pro Jahr. So ist die zweite Hypothek in 15 Jahren zurückbezahlt. Das können sie sich dank eines jährlichen Brutto-Einkommens von rund 130 000 Franken leisten. Nach Abzügen kommt das Ehepaar auf ein steuerbares Einkommen von 100 000 Franken.

Zusätzlich sparen, zum Beispiel mit Wertschriften, kann und möchte das Ehepaar nicht. «Unsere Ersparnisse stecken im Haus», stellt Ernst Minger klar. Das führt dazu, dass Mingers keine Ver-

mögenssteuer zahlen. Denn der Steuerwert des Hauses liegt bei 600 000 Franken. Nach Abzug der Hypothekarschuld bleibt kein steuerbares Vermögen übrig. Das Ehepaar könnte die Hypothek direkt bei der Bank abzahlen, also die Schuld jährlich um 6000 Franken verringern. Vorteilhafter ist jedoch, wenn es den Betrag jedes Jahr auf ein Konto der Säule 3a einzahlt. Und nach 15 Jahren mit den angesparten 90 000 Franken die zweite Hypothek bei der Bank abzahlt.

Die Hypothekarschuld bleibt während der ganzen Laufzeit gleich

Die Gründe: Geld, das in 3a-Konten fließt, kann man vom steuerbaren Einkommen abziehen. In Muttenz liegt der Grenzsteuersatz der Mingers bei 27 Prozent. Das heisst: Die Einzahlung in die dritte Säule bringt eine Steuerersparnis von 1620 Franken im Jahr. Die Schuld bleibt während der Laufzeit der Hypothek immer gleich gross. Auch den jährlichen Schuldzins von 6555 Franken dürfen Mingers vom steuerbaren Einkommen abziehen.

Weiterer Vorteil der indirekten Amortisation via die Säule 3a: Die Migros-Bank zahlt noch 0,25 Prozent Zins. Diese Erträge sind steuerfrei. Nach 15 Jahren werden Mingers inklusive Zins 91 821 Franken auf dem Konto haben. Beim Bezug des Geldes zahlen sie dafür 3331 Franken Steuern. Das ist im Vergleich zur direkten Amortisation zwar ein Nachteil, doch die Vorteile überwiegen. Das zeigen Berechnungen von K-Geld.

Direkt amortisiert würden Mingers in den 15 Jahren 157 158 Franken ausgeben. Mit der Tilgung der Hypothek über das 3a-Konto nur

138 985 Franken. Das Ehepaar spart also insgesamt 18 173 Franken (siehe Tabellen).

Das war früher anders. Vor zehn Jahren kam K-Geld zum gegenteiligen Schluss und titelte: «Indirekte Amortisation: Rechnung geht nicht auf.» Damals betrug der Hypothekarzins 3,5 Prozent. Aufgrund dieser Zinsbelastung lohnte sich das möglichst lange Aufrechterhalten der Gesamtschuld nicht, auch nicht nach Steuern (K-Geld 3/2009).

Heute wie damals gilt jedoch: Wer mehr verdient als die Mingers, profitiert überproportional vom Abzug der 3a-Beiträge bei der Einkommenssteuer. So würde für Ehepaare ein steuerbares Einkommen von 150 000 Franken in Muttenz zu 37,6 Prozent Grenzsteuersatz führen. Damit würde die jährliche Steuerersparnis aufgrund der 3a-Einzahlung 2256 statt 1260 Franken betragen.

Pascal Roth

So lesen Sie die Tabellen

Beim indirekten Amortisieren zahlt das Ehepaar jährlich Fr. 6000.– in die 3. Säule ein. Durch die Steuerersparnis beläuft sich die Belastung nur auf Fr. 4380.–. Die Zinsen für 1. und 2. Hypothek bleiben die ganze Laufzeit gleich: Fr. 4785.– ($690\,000 \times 0,95\% = 6555 : 100 \times 73$). Nach 15 Jahren bezieht das Paar die 3. Säule und zahlt die 90 000 Franken der Bank. Bei der direkten Amortisation nimmt die Schuld jedes Jahr ab, ebenso der Betrag für die Hypothekarzinsen. Nach dem Abzahlen der 2. Hypothek zeigt sich: Indirekt amortisieren kommt 18 173 Franken günstiger!

Indirekte und direkte Amortisation im Vergleich

Indirekte Amortisation			
Jahr	3a-Einzahlung nach Steuerabzug	Hypothekarschuld	Hypothekarzinsen nach Steuerabzug
1	4380.–	690 000.–	4785.–
2	4380.–	690 000.–	4785.–
3	4380.–	690 000.–	4785.–
4	4380.–	690 000.–	4785.–
5	4380.–	690 000.–	4785.–
6	4380.–	690 000.–	4785.–
7	4380.–	690 000.–	4785.–
8	4380.–	690 000.–	4785.–
9	4380.–	690 000.–	4785.–
10	4380.–	690 000.–	4785.–
11	4380.–	690 000.–	4785.–
12	4380.–	690 000.–	4785.–
13	4380.–	690 000.–	4785.–
14	4380.–	690 000.–	4785.–
15	4380.–	600 000.–	4785.–
Zwischentotal	65 700.–		71 175.–
Minus Zinsertrag			1821.–
Plus 3a-Kapitalleistungssteuer			3331.–
Plus 3a-Einzahlung nach Steuerabzug			65 700.–
Total Kosten			138 985.–

Direkte Amortisation			
Jahr	Abzahlung	Hypothekarschuld am Ende des Jahres	Hypothekarzinsen nach Steuerabzug
1	6000.–	684 000.–	4744.–
2	6000.–	678 000.–	4702.–
3	6000.–	672 000.–	4660.–
4	6000.–	666 000.–	4619.–
5	6000.–	660 000.–	4577.–
6	6000.–	654 000.–	4535.–
7	6000.–	648 000.–	4494.–
8	6000.–	642 000.–	4452.–
9	6000.–	636 000.–	4411.–
10	6000.–	630 000.–	4369.–
11	6000.–	624 000.–	4327.–
12	6000.–	618 000.–	4286.–
13	6000.–	612 000.–	4244.–
14	6000.–	660 000.–	4577.–
15	6000.–	600 000.–	4161.–
Zwischentotal	90 000.–		67 158.–
Plus Abzahlung			90 000.–
Total Kosten			157 158.–



Indirekt amortisieren: Jedes Jahr in die dritte Säule einzahlen – die zweite Hypothek am Ende der Laufzeit mit diesem Geld abzahlen