Zeitschrift: Zeitlupe : für Menschen mit Lebenserfahrung
Herausgeber: Pro Senectute Schweiz
Band: 85 (2007)
Heft: 10

Rubrik: Geld

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Richtiger Umgang mit Hypotheken

Wer in einen neuen Lebensabschnitt eintritt, tut gut daran, seine Hypothekarschuld zu überprüfen. Denn es gäbe vielleicht Möglichkeiten, gutes Geld einzusparen. Ein kleiner Ratgeber.

VON ALFRED ERNST

ILLUSTRATION: BARBARA BIETENHOLZ

Die Zeit der billigen Hypotheken ist vorbei. Geldmarkt- sowie Festhypotheken sind bereits deutlich teurer geworden. Selbst bei den politisch sensiblen variablen Grundpfandschulden, wo sich die Banken wegen der direkten Auswirkung auf die Mieten im Zweifel eher zurückhalten, haben einige Institute die Sätze erhöht.

Dies ist einer der Gründe, darüber nachzudenken, ob die Schuld auf dem Eigenheim reduziert werden sollte. Diese Frage stellt sich im Seniorenalter sowieso, unabhängig von der Zinslandschaft.

Oft bezeichnen ältere Zeitgenossen ein unbelastetes Eigenheim als erstrebenswert. Der Hintergrund ist klar: Die laufenden Kosten beschränken sich dann auf den Unterhalt, Zinsen fallen nicht mehr an. Damit wohnt es sich unter Umständen nicht nur günstig, man ist auch gegenüber Zinserhöhungen immun und braucht sich nicht zu sorgen.

Nicht immer erfolgt die Reduktion der Hypothek auf Initiative des Immobilienbesitzers. Mit dem Erreichen des Pensionsalters kann der Anstoss auch von der Bank kommen. Vorausgesetzt, die Tragbarkeit ist gegeben, erhalten erwerbstätige Personen in der Regel vier Fünftel des Verkehrswerts ihrer selbstbewohnten Liegenschaft als Hypothek. Bei Eigentümern im Ruhestand liegt die Belehnungsgrenze eher im Bereich von 65 Prozent.

Macht es nun Sinn, den Kredit darüber hinaus weiter zu senken? Neben der individuellen Budgetsituation kommt es darauf an, mit welchem Schuldenniveau sich jemand wohlfühlt. Dazu kommen steuerliche Überlegungen. Diese lassen sich in der Frage zusammenfassen, ob der Schuldner alternativ zur Tilgung Anlagemöglichkeiten hätte, die nach Steuern mehr abwerfen, als die Schulden nach Steuern kosten.

Ein Beispiel: Ein Hausbesitzer hätte die Mittel, um seine mit drei Prozent verzinste Hypothek von 100000 Franken zu tilgen. Sein Grenzsteuersatz (der Satz, zu dem die obersten 100 Franken des Einkommens besteuert werden) beträgt 25 Prozent.

Statt das Geld auf dem Konto mit einem Prozent Zins darben zu lassen, würde er besser die Schuld amortisieren. Denn der Kontozins beträgt nach Abzug der Einkommenssteuern nur 0,75 Prozent (1 minus ein Viertel Grenzsteuersatz). Die parallel laufende Hypothek kostet netto nach Steuern 2,25 Prozent (3 minus ein Viertel).

Hätte der Anleger dagegen die Möglichkeit, mit dem Geld mehr als 2,25 Prozent nach Steuern zu verdienen, würde sich die Amortisation der Hypothek aus steuerlicher Sicht nicht aufdrängen. Erreicht der Anleger zum Beispiel mit Aktien steuerfreie Kapitalgewinne von jährlich 5 Prozent, wäre das Beibehalten der Schuld ein lukratives Geschäft. Auch mit Zinseinnahmen von 4 Prozent (netto nach Steuern 3 Prozent) wäre die Rechnung positiv.

Risikolos lassen sich zurzeit im Franken freilich keine 4 Prozent fix verdienen. Es müssten dazu entweder festverzinsliche Anlagen in Fremdwährung (Währungsrisiko) oder solche mit ungesicherten Ertragsaussichten wie beispielsweise Aktien erworben werden. Beides ist nicht jedermanns Sache. Zu bedenken sind ausserdem die Verwaltungs- und Aufbewahrungskosten, die dem Wertpapierbesitzer entstehen. Abzahlen kann also durchaus sinnvoll sein. ■

FINANZFACHMANN

Alfred Ernst ist selbstständiger Finanzberater und Vermögensverwalter. Er gründete die Firma Ernst & Zambra Allfinanz AG in Küsnacht ZH.

Buchtipp: K-Tipp-Ratgeber: «Die eigenen vier Wände». Bauen, kaufen, renovieren: Tipps für Bauherren und Wohneigentümer (3., aktualisierte Auflage 2005), CHF 35.10. Bestelltalon Seite 83.

DIE WICHTIGSTEN FACHAUSDRÜCKE

Belehnungsgrenze: Sagt, wie hoch die Hypothek in Prozent des Verkehrswerts einer Liegenschaft maximal ist. Verbreitet sind 80 Prozent bei selbstbewohnten Immobilien und 50 bis 65 Prozent bei Feriendomizilen. Die Differenz zu 100 Prozent müssen Käufer oder Besitzer als Eigenkapital aufbringen.

Festhypothek: Grundpfandschuld mit fester Laufzeit (beispielsweise drei oder fünf Jahre) und für diese Laufzeit fixiertem Zinssatz.

Geldmarkthypothek (auch Libor-Hypothek): Sammelbegriff für Hypotheken, deren Verzinsung viertel- oder halbjährlich an die Lage am Geldmarkt angepasst wird. Diese Zinssätze können sich rasch und deutlich ändern. Gegen allzu grosse Ausschläge nach oben kann sich der Schuldner mit einem Cap absichern.

Tragbarkeit: Die Banken prüfen, ob die Zinsbelastung des Kredits vom Eigenheimbesitzer problemlos getragen werden kann. Als Faustregel gilt, dass die Wohnkosten (Zinsen, Amortisationen sowie ein Prozent des Verkehrswerts als Nebenkosten) 30 bis 33 Prozent des Bruttoeinkommens nicht übersteigen dürfen. Dabei fliesst in die Berechnung oft nicht der aktuelle Zinssatz ein, sondern ein langjähriger Mittelwert, beispielsweise 5 Prozent.

Variable Hypothek: Kredit mit variablem Zins und theoretisch unendlich langer Laufzeit. Die Bank kann den Satz jederzeit ändern.