

## **Hypothek freiwillig amortisieren – sinnvoll oder nicht?**



**Melanie Mathys,  
Kunden-beraterin**

*Wer eine selbstbewohnte Liegenschaft besitzt, muss aufgrund regulatorischer Vorgaben seine Hypothek amortisieren, bis diese weniger als 2/3 des Verkehrswertes beträgt. Der Verkehrswert entspricht dem möglichen Erlös, der bei einem Verkauf realisiert werden könnte. Weitergehende Amortisationen sind freiwillig, sofern die finanzierende Bank nicht zusätzliche Auflagen macht. Die Frage ist nun, ob eine weitergehende freiwillige Amortisation sinnvoll ist oder nicht. Um diese Frage zu beantworten, müssen zwei Aspekte berücksichtigt werden:*

### 1. Die Zahlungsfähigkeit (verfügbare Liquidität)

*Durch die Rückzahlung der Hypothek verringert sich die finanzielle Freiheit, da das Bankguthaben abnimmt. Kommen dann unerwartet hohe Rechnungen ins Haus, fehlen unter Umständen die Mittel um diese begleichen zu können. Eine Erhöhung der Hypothek, um wieder an Geld zu kommen, wird vielleicht nicht möglich sein, da Banken Hypotheken*

*oftmals nur liegenschaftsgebunden erhöhen. Insbesondere im Pensionsalter ist dieser Aspekt sehr brisant!*

### 2. Steuerliche Auswirkungen

*In der Steuererklärung können Hypothekarzinse dem Einkommen und Schulden beim Vermögen abgezogen werden. Wird eine Hypothek amortisiert, fallen diese Abzüge tiefer und somit die Steuerrechnung höher aus. Gleichzeitig sinken aber auch die Erträge und das Vermögen auf dem Kontoguthaben, was sich wiederum positiv auf die Steuerrechnung auswirkt. Ob nun eine Rückzahlung der Hypothek aus Renditeüberlegungen nach Steuern sinnvoll ist, lässt sich wie folgt beantworten: Sind die Vermögenserträge durch Zinsen, Dividenden, Kapitalgewinne, etc. höher als der Hypothekarzins, ist eine Rückzahlung nicht zu empfehlen. Bei tieferen Erträgen kann eine Amortisation der Hypothek durchaus sinnvoll sein. Füllen Sie Ihre Steuererklärung mit TaxMe aus? Mit der Demoversion können Sie die Auswirkungen auf Ihre Steuerrechnung ganz einfach berechnen.*

*Beide Aspekte sollten Sie in Ihren Entscheidung einfließen lassen. Wir beraten Sie gerne dabei!*

*siehe auch:  
[www.ekaffoltern.ch](http://www.ekaffoltern.ch)*

In dieser Rubrik äussern sich Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Ersparniskasse Affoltern i.E. zu aktuellen Ereignissen aus den Bereichen Wirtschaft und Geld im In- und Ausland.