

## Finanzierung von Liegenschaften

**Christoph Beer,**  
Advokat, eidg. dipl. Steuerexperte

*Die Themen rund um Immobilien sind vielfältig. In der Folge sollen die Fragen rund um die Finanzierungsstruktur und die Steuern von privaten Liegenschaften näher betrachtet werden.*

### **Abzugsfähigkeit von Hypotheken**

Grundsätzlich können Hypotheken vom steuerbaren Vermögen abgezogen werden und Hypothekarzinsen reduzieren das steuerbare Einkommen. Es gibt bei den Schuldzinsen allerdings eine Obergrenze in der Höhe der Vermögenserträge zuzüglich CHF 50 000.–. Wenn also die Vermögenserträge (inkl. Eigenmietwert) zum Beispiel CHF 20 000.– betragen, könnten max. CHF 70 000.– Schuldzinsen abgezogen werden. Übersteigende Schuldzinsen können steuerlich nicht geltend gemacht werden.

Bei der Vermögensplanung stellt sich die Frage nach der optimalen Finanzierung. Dabei ist natürlich zu berücksichtigen, welche Einstellung ein Liegenschaftsbesitzer grundsätzlich gegenüber Schul-

den hat. Gerade im Alter möchten viele Eigentümer möglichst schuldenfrei sein. Oft wird jedoch auch gesagt, man könne mit Schulden Steuern sparen bzw. man müsse mindestens Schuldzinsen in der Höhe des Eigenmietwerts haben.

### **Steuereffekt von Hypotheken**

Wenn ein Liegenschaftsbesitzer entscheiden muss, ob er seine Liegenschaft mit Fremdkapital oder mit eigenen Mitteln kaufen soll, stellen sich unter anderem folgende Fragen: Nimmt er Fremdkapital auf, zahlt er dafür Zinsen. Andererseits muss er dann die eigenen Mittel sinnvoll anlegen. Die Aufnahmen von Fremdkapital «lohnt» sich dann, wenn man die vorhandenen eigenen Mittel sinnvoller einsetzen kann. Sinnvoll kann etwa die Investition in eine eigene Firma, der Einkauf in die Pensionskasse oder Ähnliches sein. Wenn Anlagen getätigt werden, müssen diese netto nach Steuern besser rentieren als die Hypothek kostet. Angenommen, jemand nimmt CHF 100 000.– Fremdkapital zu 2% auf. Dann kostet ihn dieses Fremdkapital bei einem Grenzsteuersatz von 35% netto 1.3% (die Hypothek kostet 2%, aber die Steuerrechnung wird entsprechend tiefer). Eine Anlage müsste nach Steuern also mindestens mit 1,3% nach Steuern rentieren, damit sich das Geschäft lohnt. Dabei ist aber auch zu beachten, dass Anlagen erheblichen Schwankungen unterworfen sein können, während Hypotheken zum Nominalbetrag zurückbezahlt werden müssen. Eine Anlage muss später mögli-

cherweise mit Verlust verkauft werden, um die Hypothek zurückzuzahlen. Beim Entscheid, Fremdkapital einzusetzen, sollten daher die Grundsätze der Risiko- und Fristenkongruenz berücksichtigt werden. Wer sich keinem Risiko aussetzen will, sollte spekulative Anlagen genauso meiden wie die Kombination einer kurzfristigen Hypothek mit einer langfristigen Anlagestrategie. Es kann dann durchaus sinnvoll sein, die eigenen Mittel in eine Liegenschaft zu investieren, statt eine Hypothek aufzunehmen. Die gleichen Überlegungen gelten natürlich auch bei der Frage, ob eine bestehende Hypothek amortisiert werden soll.

### **Pensionierung**

Eine Liegenschaft muss auch unterhalten werden. Eigentümer, die bereits pensioniert sind oder vor der Pensionierung stehen, sollten darauf ihr besonderes Augenmerk richten. Eine abbezahlte Hypothek kann unter Umständen später nicht mehr ohne weiteres aufgestockt werden. Banken prüfen bei der Gewährung von Hypotheken einerseits, ob die Belehnungsgrenzen eingehalten sind. Dies dürfte in der Regel kein Problem sein. Andererseits muss die Hypothek auch finanziell tragbar sein. Der Zins und die Nebenkosten sollten nicht mehr als einen Drittel des regelmässigen Einkommens betragen, auch für den Fall, dass der Zins einmal auf 5% ansteigen sollte. Bei einer Hypothek von CHF 500 000.– müsste das regelmässige Einkommen somit aus Bankensicht mindestens CHF 80 000.– betragen. Andern-

falls wird es schwierig bis unmöglich, eine Hypothek zu erhalten und es bleibt unter Umständen nur ein Verkauf der Liegenschaft. Bei Ehepaaren ist zudem zu bedenken, dass sich das verfügbare Einkommen beim Ableben eines Partners oft erheblich reduziert, während die Hypothekarzinsen gleich bleiben. Eine gute Absicherung des überlebenden Ehegatten ist zudem von grosser Bedeutung, wenn verhindert werden soll, dass der überlebende Ehegatte die Liegenschaft verkaufen muss, um die anderen Erben auszuzahlen.

### **Fazit**

Auch wenn sich die Hypothekarzinsen auf historischem Tief bewegen, ist sorgfältig zu prüfen, ob eine Liegenschaft mit fremden oder doch besser mit eigenen Mitteln finanziert werden soll. Eine Fremdfinanzierung ist im Grundsatz nur dann sinnvoll, wenn die eigenen Mittel besser genutzt werden können. Dies ist im heutigen Marktumfeld sicherlich eine grosse Herausforderung. In jedem Fall sollte aber genügend Liquidität zurückbehalten werden, um den laufenden Unterhalt sowie anstehende Investitionen decken zu können. Bei Fragen im vorliegenden Zusammenhang stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### **Aurenum AG**

Lindenhofstrasse 40  
4052 Basel  
061 201 20 50  
www.aurenum.ch