



*Hypothekenbelastung des Eigenheims zurückfahren oder nicht?
Im Zentrum stehen die Bedürfnisse und Wünsche des Kreditnehmers.*

Hypothek zurückzahlen, ja oder nein – und wenn ja, wann?

Soll eine Hypothek zurückbezahlt werden, und wenn ja, wann? Oder gibt es allenfalls gute Gründe, eine solche stehenzulassen? Während gesetzliche Vorgaben definieren, was möglich ist und was nicht, sind im persönlichen Bereich diverse Punkte zu prüfen, um eine individuell passende Antwort auf diese Frage zu finden. **von Cornelius Raeber**



«Schulden abbauen ist grundsätzlich nie schlecht», sagt Martin Gartmann, Leiter Privatkunden und Hypotheken bei der Graubündner Kantonalbank. Die Frage jedoch, ob es immer sinnvoll sei, eine Hypothek zurückzuführen, könne nicht einfach mit Ja oder Nein beantwortet werden. «Vielmehr ist es wichtig, die Thematik differenziert zu betrachten und auf die individuelle Situation des Kreditnehmers abzustimmen», betont Gartmann.

Bedürfnisse und Wünsche des Kunden

In einem ersten Schritt gelte es abzuklären, welche Bedürfnisse, Ziele und Wünsche ein Kunde habe. Sind allenfalls grössere Anschaffungen, zum Beispiel ein neues Auto, geplant? Gibt es Überlegungen, Kinder mit einem Erbvorbezug zu unterstützen oder steht am Objekt eine grössere Sanierung an. «Aus Kundensicht präsentiert sich darum jede Situation sehr unterschiedlich und nicht zuletzt spielt auch die gewünschte Liquidität eine wichtige Rolle», führt der Bankfachmann weiter aus. «Zusätzlich gilt es, darauf zu achten, dass die Tragbarkeit der Hypothek jederzeit gegeben ist – auch im fortgeschrittenen Alter.

Amortisation und Auflagen

Weiter gelte es bei der Frage «Hypotheken zurückführen oder nicht», die gesetzlichen Vorgaben zu beachten, so Gartmann. Können nämlich Ersthypotheken des selbstbewohnten Erstwohnsitzes in der Regel freiwillig amortisiert werden, besteht bei Zweithypotheken und einer höheren Belehnung des Objekts über 66 Prozent (das entspricht rund zwei Dritteln des Immobilienwerts) eine Amortisationspflicht innert 15 Jahren nach Abschluss des Vertrags (siehe dazu die Boxen rechts oben auf der nächsten Seite).

Ebenso gehe es darum, die Bestimmungen des Kreditgebers zu bedenken, argumentiert Gartmann. So ist es heute aus Sicht einer Bank und in Abhängigkeit des Zinsniveaus kaum möglich, ohne Entschädigung beispielsweise eine Festhypothek mit einer Laufzeit von zehn Jahren vorzeitig ausserordentlich zurückzuzahlen. «Bei Geldmarkthypotheken lassen die Kreditgeber in der Regel betraglich und zeitlich festgelegte Rückführungen zu», präzisiert Gartmann.

Was bringen Alternativen?

Eine Antwort, ob die Rückführung einer Hypothek sinnvoll ist oder nicht, gibt auch die aktuelle Situation auf dem Kapital- und Aktienmarkt. Sind bei einem Verzicht auf eine Amortisation der Hypothek alternative Anlagemöglichkeiten vorhanden, die bei einem vernünftigen Risiko auch eine Rendite versprechen, welche nach Steuern höher ist, als die Hypothek kostet?

Dabei erwähnt Gartmann nochmals, dass es keine allgemeingültigen Antworten gebe, um die Frage, ob und wann eine Hypothek zurückbezahlt werden soll, zu beantworten. «Wie schon erwähnt, ganz entscheidend sind die Bedürfnisse und Wünsche des Einzelnen sowie der individuelle Liquiditätsbedarf», wiederholt der Banker und weist zum Schluss auf eine alte, aber immer noch gültige Binsenwahrheit hin: «Lege nie alle Eier ins gleiche Nest.»

Direkte Amortisation

Bei der direkten Amortisation wird die Hypothek laufend zurückbezahlt. Auf diese Weise verkleinert sich die Hypothekarschuld des Kreditnehmers kontinuierlich und

auch die Belastung durch die Hypothekarzinsen verringert sich Jahr für Jahr. Jedoch können aus Steuersicht auch weniger Hypothekarzinsen abgezogen werden.

Die indirekte Amortisation

Bei dieser Art der Amortisation wird die jährliche Amortisationsrate auf ein Vorsorgekonto oder eine ähnlich gelagerte Vorsorgeeinrichtung einbezahlt. Die Belastungen durch die Hypothek (Amortisation und Hypothekarzins) bleiben demnach bestehen, allerdings können so bei bestehender Arbeitstätigkeit Einkommenssteuern gespart werden.



Wieviel darfs sein? Die Liquidität als wichtiger Faktor bei der Hypothekenrückführung.