



Eine kompetente Beratung zeigt individuelle Lösungen auf. Links im Bild Alfons Candinas, Marktleiter Private Kunden bei der GKB. Bild zvg

## Rückführung von Hypothekendarlehen – Beratung lohnt sich

Ein Eigenheim lässt sich oft nicht ohne Hypothekendarlehen realisieren. Neben der eigentlichen Finanzierung sind richtungsweisende Entscheide zu fällen. Unter anderem ist ein sinnvoller Weg zur Rückführung des Darlehens zu definieren.

**H**ypotheken kann man direkt oder indirekt zurückführen. Bei der direkten Amortisation wird das Darlehen durch jährliche Rückzahlungen konstant reduziert. Mit der Schuldreduktion verringert sich gleichzeitig die Zinsbelastung. Bei der indirekten Methode wird die Hypothek nicht geringer, denn der jährliche Amortisationsbetrag wird auf ein gebundenes Vorsorgekonto (Säule 3a) einbezahlt. Diese Methode ermöglicht einen steuerbegünstigten Vermögensaufbau von Vorsorgegeldern.

Neben festen jährlichen Quoten bei der direkten oder indirekten Variante lassen viele Finanzinstitute auch ausserordentliche Rückzahlungen zu. Um dabei hohe Ausstiegskosten zu vermeiden, müssen die gläubigerspezifischen Bestimmungen eingehalten werden.

### Höhe der Amortisation

Die Höhe der Amortisation bestimmen sowohl regulatorische als auch gläubigerspezifische Richtlinien. In der Regel beträgt die Amortisation bei selbstgenutzten Wohnobjekten jährlich mindestens ein Prozent der Hypothek. Da die gesetzlichen Bestimmungen vorschreiben, dass eine Hypothek innert fünfzehn Jahren auf eine Belehnungshöhe von 65 Prozent zurückzuführen ist, kann die jährliche Amortisation auch höher als ein Prozent ausfallen.

Darüber hinaus muss man bei der individuellen Planung der Rückführungen darauf achten, dass die Hypothek in allen Lebensphasen tragbar bleibt, gleichzeitig aber auch die unterschiedlichen Liquiditätsbedürfnisse abgedeckt sind.

Grundsätzlich gewähren Finanzinstitute befristete oder unbefristete Amortisationserlasse. Diese

sind an Bedingungen geknüpft und meistens von der Belehnungshöhe abhängig. Ein Sistieren der Rückzahlung ist genau zu prüfen, da ein Tilgen von Schulden in der Regel nie falsch ist. Hinzu kommt, dass das aktuell sehr tiefe Zinsniveau zu einer Rückführung einlädt, da sich tiefere Schuldzinsen positiv auf das verfügbare Einkommen auswirken.

### Steuerliche Aspekte prüfen

Steuerliche Vorteile ergeben sich bei der indirekten Variante über ein Vorsorgekonto (Säule 3a). Hier können jährlich einbezahlte Beträge vom Einkommen abgezogen werden. Die Abzugsmöglichkeit der Schuldzinsen vom Einkommen bei der direkten und der indirekten Variante bringt nur dann Steuervorteile, wenn diese zusammen mit den Unterhaltskosten höher als der Eigenmietwert sind.

Die Frage, ob Amortisieren bei wegfallenden Steuervorteilen überhaupt sinnvoll ist, lässt sich nicht pauschal beantworten. In gewissen Situationen können Amortisationserlasse Sinn machen. Dies hängt aber von den individuellen Gegebenheiten wie der Höhe des steuerbaren Einkommens ab. Solche Entscheide sollten nie in sich geschlossen gefällt werden, sondern müssen auf die Ziele und Wünsche des Kreditnehmers sowie auf seine Finanzierungsstrategie abgestimmt sein.

■ Graubündner Kantonalbank  
**Martin Gartmann**  
 Leiter Private Kunden in Chur  
 Postplatz  
 7000 Chur  
 Tel. 081 256 96 01  
[gkb.ch/hypotheken](http://gkb.ch/hypotheken)