

Hypotheken optimal zurückführen

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. von Martin Gartmann

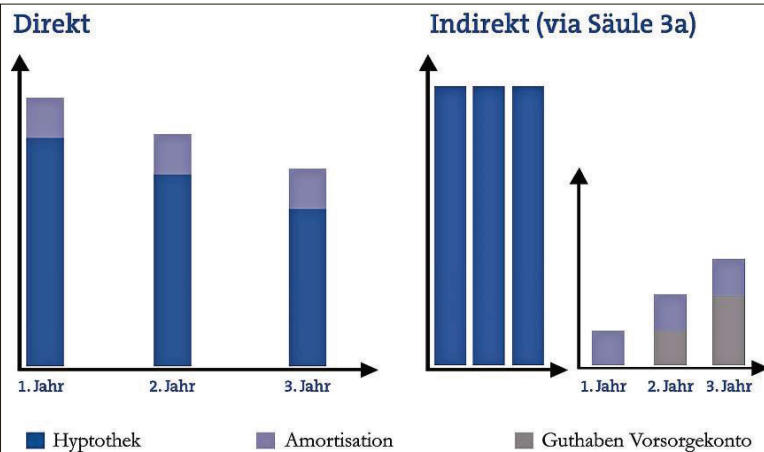
Hypotheken kann man direkt oder indirekt zurückführen. Bei der direkten Amortisation wird das Darlehen durch jährliche Rückzahlungen konstant reduziert. Mit der Schuldreduktion verringert sich gleichzeitig die Zinsbelastung.

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.

Die Höhe der Amortisation

Die Höhe der Amortisation bestimmen sowohl regulatorische als auch gläubigerspezifische Richtlinien. In der Regel beträgt diese bei selbst genutzten Wohnobjekten jährlich mindestens ein Prozent der Hypothek. Im Weiteren gilt es zu berücksichtigen, dass der Regulator die Rückführung der 2. Hypothek – also den Teil, welcher zwei Drittel des Objektwertes übersteigt – innert 15 Jahren verlangt.



Die Art und Weise der Rückführung einer Hypothek kann finanzielle und steuerliche Vorteile bringen.

Grafik G&K

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 beachten

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 aber 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.

Martin Gartmann ist Leiter Private Kunden der Graubündner Kantonalbank in Chur
www.gkb.ch/hypotheken

Wohnen in der Region

CHURER RHEINTAL

ZU VERKAUFEN

4½-Zimmer-Traumwohnung

in der Bündner Herrschaft

- 1. OG/Neubauwohnung in 6-Familien-Haus
- Dorfzone mit herrlicher Aussicht
- hoher Ausbaustandard
- Gartenlaube mit Hochbeeten
- mitten in den Reben
- gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung

Weitere Informationen und Bilder unter:
www.newhome.ch
(Kaufen in 7306 Fläsch)

Kontakt:
Caroline Lampert-Friberg
Tel. 079 388 45 65
caroline.lampert@bluewin.ch
(keine Makler-Anrufe)

Jede Minute zählt!
Notruf 144 kommt sofort.

Notfall Hirnschlag

Mehr lebenswichtige Informationen bei der Schweizerischen Herzstiftung
Telefon 031 388 80 83 • www.swissheart.ch

Wohnüberbauung «Blumawies» in Trimmis



3.5-Zimmerwohnungen ab CHF 607'000.-
4.5-Zimmerwohnungen ab CHF 702'000.-

Auskunft erteilt Dorine Steiner
STEINECOplus AG 081 511 01 09
www.steinecoplus.ch
info@steinecoplus.ch

www.autismus.ch PC 80-52832-2

hilft, vermittelt und verbindet
autismus deutsche schweiz
Verein für Angehörige, Betroffene und Fachleute

ÜBRIGES GR

ZU VERKAUFEN

Bündner Immobilien
7418 Tomils, Tel. 081 655 18 18
Medels nahe San Bernardino
zu verkaufen
2.5-ZI-WOHNUNG
Balkon, Garage, CHF 220'000.-
www.buendner-immobilien.ch

PRÄTTIGAU / DAVOS

ZU VERKAUFEN



31. August 2019, 10 – 15 Uhr
Tag der offenen Tür **Im Wingert**

Garggistrasse 5 / 7, 7214 Grüsch
2.5 bis 4.5-Zi-Wohnung im EG / 1. OG / DG / SG

081 322 75 75

ImmoFee GmbH | 7208 Malans | ImmoFee.ch

IMMOFEE
IHR VERKAUFEN IN BESTEN MENSCHEN

Dank Ihnen können Schneiderinnen im Kongo einen eigenen Betrieb eröffnen.

An 70 Ausbildungsplätzen werden Schneiderinnen ausgebildet. Dank Ihrer Spende haben diese Menschen eine Zukunft in ihrer Heimat. Spendengelder aus Wirtschaft und Gewerbe, von den Landeskirchen, Gemeinden, Privatpersonen – und von Ihnen schaffen Zukunft.



Stiftung
Solidarität Dritte Welt
Fondation
Solidarité Tiers-Monde

Spendenkonto PC 30-671-7 - IBAN CH31 0900 0000 3000 0671 7

Geld, das auch ankommt!

geschaeftsstelle@sdw-stm.ch • www.sdw-stm.ch • 044 680 15 58

HILFE ZUR SELBSTHILFE

CHURER RHEINTAL

ZU VERMIETEN



Chur

An der Oberen Gasse 53, vermieten wir per 1. Oktober 2019 eine charmante

2-Zimmerwohnung, 3. OG
MZ inkl. Nebenkosten CHF 1'350.-

Die Altbauwohnung wurde komplett saniert, trotzdem konnte der Altbau-Charme erhalten werden. Sie überzeugt durch ihre zentrale Lage, die schöne Aussicht und viel Stauraum.



Gerne erteilen wir Ihnen unverbindlich weitere Auskünfte.

Conrad + Magnin AG

Sägenstrasse 121, CH-7000 Chur
T +41 81 533 05 05, info@cmimmo.ch



Karlheinz Böhm's Altpflegenhilfe
Schweizland

Dieses Inserat ist umsonst.
Damit es Ihre Spende nicht ist:

www.menschenfuermenschen.ch