



Amortisation - Bedeutung der Hypothekartilgung

Zur richtigen Hypothekenstrategie gehören auch die richtigen Amortisationspläne, sprich die Tilgung des Hypothekarkredits.

Zur richtigen Hypothekenstrategie gehören auch die richtigen Amortisationspläne, sprich die Tilgung des Hypothekarkredits. Er kann entweder in einer Summe oder in gleich grossen Tranchen über einen längeren Zeitraum zurückgezahlt werden. Es gilt also, sich mit den Fragen auseinanderzusetzen:

- Welche Anteile müssen amortisiert werden?
- Zahle ich die Hypothek komplett zurück?
- Wie amortisiere ich?

Amortisation

Unter Amortisation versteht man im Prinzip die Rückzahlung einer Hypothek. Hypothekarggeber verlangen in der Regel eine Amortisation desjenigen Anteils der Hypothekarsumme, welcher zwei Drittel des Immobilienwertes übersteigt, während die Amortisation darüber hinaus freiwillig ist. Wenn man eine Immobilie kauft oder ein Haus baut, können 80 Prozent des Immobilienwertes als Hypothek aufgenommen werden, während 20 Prozent aus bereits angespartem Eigenkapital stammen müssen. Alles, was bei der Hypothek zwei Drittel des Immobilienwertes übersteigt, wird als 2. Hypothek bezeichnet und ist innert 15 (früher 20) Jahren beziehungsweise spätestens zum Pensionsantritt zurückzuzahlen.

Hypothek amortisieren oder nicht?

Bei der 2. Hypothek bleibt keine Wahl: Alles, was über der Belehnung von zwei Dritteln liegt, muss innert des vereinbarten Zeitraumes (spätestens zum Rentenantritt) zurückgezahlt sein. Ob es sich lohnt, die Hypothek zu amortisieren oder nicht, hängt letztlich von zwei entscheidenden Fragen ab:

- Wie wirkt sich die Amortisation steuerlich aus?
- Was passiert alternativ mit dem Geld, wenn damit nicht amortisiert wird?

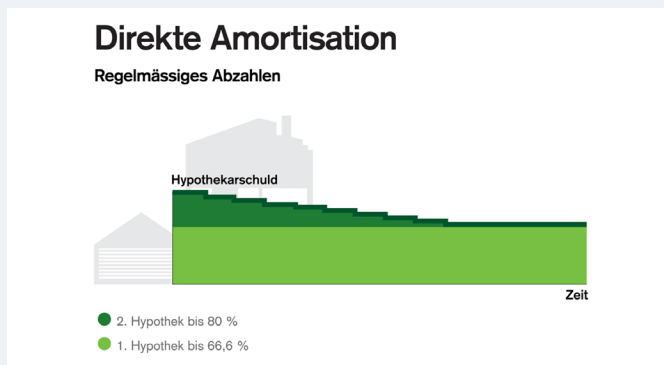
Geld, mit dem amortisiert wird, steht nicht zum Konsum zur Verfügung. Nicht zu amortisieren lohnt sich, wenn das angelegte Kapital langfristig eine höhere Rendite erzielt als die Hypothek kostet. Das ist meist nur mit risikobehafteten Anlageformen möglich. Wer also kurzfristig betrachtet keine Verluste haben möchte, sollte darüber nachdenken, mit seinem Kapital die Hypothek zurückzuzahlen.

Die unterschiedlichen Methoden der Amortisation und ihre Bedeutung

Für die Amortisation einer Hypothek gibt es grundlegend zwei Optionen, die je nach finanzieller Situation und den eigenen Präferenzen Vor- und Nachteile haben: die direkte Amortisation, bei der der Hypothekarkredit in regelmässigen Tranchen zurückgezahlt wird, und die indirekte Amortisation, bei der das Geld angelegt wird, um die Hypothek auf einen Schlag auszulösen.

Direkte Amortisation

Bei der direkten Amortisation wird in regelmässigen Abständen ein Teilbetrag der Hypothek zurückgezahlt, wodurch sich der Hypothekarbetrag und die Zinskosten reduzieren, während die Steuerbelastung aufgrund sinkender Hypothekarschuld wiederum steigt. Die direkte Amortisation hat den Vorteil, dass man sein Gewissen beruhigt, da die Belastung durch die Hypothekarzinsen sowie den Schuldenbetrag sinken, und dass man die Immobilie als Anlageoption mit Objektrendite nutzen kann. Von Nachteil sind die steigenden Steuern und möglicherweise fehlendes Kapital für die private Altersvorsorge.



Amortisation gründlich berechnen

Wer eine Hypothek aufnimmt, um sein Vorhaben in die Tat umzusetzen, sollte sich von vornherein mit dem Thema Amortisation auseinandersetzen und kann dazu einen **Amortisationsrechner** benutzen.

Indirekte Amortisation

Bei der indirekten Amortisation bleibt die Hypothekarschuld während der gesamten Laufzeit gleich, da die Tranchen nicht an den Hypothekargeber gezahlt werden, sondern in einem privaten Altersvorsorgekonto der Säule 3a deponiert werden. So bleiben die Hypothekarkosten zwar konstant auf einem Niveau, gleichzeitig sinkt aber die Steuerbelastung, da sowohl die Einzahlungen in die Säule 3a als auch die Hypothekarzinsen bei der Steuer geltend gemacht werden können. Das angesparte Kapital in der Säule 3a kann dann zu einem späteren Zeitpunkt verwendet werden, um die Hypothek auszulösen. Bei der 2. Hypothek gilt auch hier, dass sie nach der vereinbarten Zeit gezahlt werden muss. Das ist auch vor Rentenanstritt möglich, da man für die Finanzierung des Eigenheims beziehungsweise das Auslösen der Hypothek auch vorher Zugriff auf die angesparte Altersvorsorge hat.

