

Welches ist die richtige Hypothek kurz vor der Pensionierung?

Werner Muster erhält einen Anruf seines Bankberaters: Die Festhypothek auf dem ehelichen Einfamilienhaus laufe Ende Oktober aus, und er möchte gerne die Erneuerung besprechen. Werner und Heidi Muster stehen kurz vor der Pensionierung und haben bereits festgestellt, dass bei der Planung der finanziellen Aspekte des Ruhestandes eine ganzheitliche Sicht der Dinge erforderlich ist.

Familie Muster geht es nun plötzlich nicht nur um die Frage der Erneuerung der Hypothek, sondern um eine Vielzahl von

Oliver Grob

generellen Fragen, die miteinander verknüpft sind.

- Sollen wir im Hinblick auf die Pensionierung die Hypothek teilweise amortisieren? Wenn ja, um wie viel?
- Nehmen wir das erforderliche Kapital von der BLVK oder von anderem Vermögen?
- Welchen Einfluss hätte eine Amortisation auf unser Ausgabenbudget?
- Welches sind die steuerlichen Konsequenzen?
- Wie viel finanzielle Flexibilität bzw. Spielraum brauchen wir?
- Was macht aus rein rechnerischer Sicht Sinn?
- Auswirkungen eines allfälligen Systemwechsels bei der steuerlichen Behandlung von Eigenmietwert und Schuldzinsabzug?
- Welches sind insgesamt die Vor- und die Nachteile?

Da noch weitere Fragen auftauchen, entscheiden sich die beiden zu einer gesamtheitlichen finanziellen Pensionsplanung beim unabhängigen Finanzplaner.

Die Ergebnisse für den Teil Hypothek sind nach der zweiten Besprechung im Wesentlichen folgende:

- Aufgrund der moderaten Belehnung des Einfamilienhauses hat sich bei der Planung gezeigt, dass aus der Sicht der langfristigen Tragbarkeit kein Amortisationsbedarf besteht.
- Das «rein rechnerische Resultat», welches auch die steuerlichen Auswirkungen berücksichtigt, gibt an, dass die Amortisation eine grundsätzlich sichere und gute «Anlagemöglichkeit» darstellt. Auf jeden Fall macht es mehr Sinn, die Hypothek zu amortisieren, als vorhandenes oder frei werdendes Kapital langfristig auf einem Sparkonto zu platzieren.
- Die finanzielle Flexibilität würde durch eine vorzeitige grössere Amortisation stark eingeschränkt.

Vorerst keine Amortisation

Da dem Ehepaar Muster die finanzielle Flexibilität in den ersten zehn Jahren nach der

Pensionierung sehr wichtig ist, verzichten sie zugunsten einer grösseren Manövriermasse auf eine Amortisation der Hypothek. Zudem hat ihnen der Finanzplaner eine Anlagemöglichkeit aufgezeigt, wie das Kapital in der Zwischenzeit steuerlich angelegt bzw. parkiert werden kann.

Aufgehoben ist nicht aufgeschoben: In einigen Jahren kann die Situation neu beurteilt werden. Dannzumal hat sich die finanzielle Situation im Ruhestand eingespielt. Gut möglich, dass eine Amortisation dann Sinn macht.

Würde eine Amortisation heute erfolgen, müsste bei einem späteren Kapitalbedarf – also einer Erhöhung der Hypothek – ja auch die Bank ihren Segen dazu geben. Dies kann bei Pensionierten je nach Einkommens- und Vermögenssituation ein Problem sein.

Im Gespräch mit ihrem Bankberater für die Erneuerung der Hypothek berücksichtigen Musters die gewonnenen Erkenntnisse ihrer Pensionsplanung. Die ihnen wichtige Budgetsicherheit erhalten sie nur teilweise mit der von der Bank vorgeschlagenen fünfjährigen Hypothek. Aufgrund der rekordtiefen Hypothekarzinsen entscheiden sie sich für eine zehnjährige Festhypothek zu 2,5 Prozent und sehen einer allfälligen Zinserhöhung und der Pensionierung mit Gelassenheit entgegen.



Der Autor ist eidg. dipl. Finanzplanungsexperte und Kaufmann HKG von Glauser+Partner, dem offiziellen LEBE-Finanzberater. Weitere Infos: www.glauser-partner.ch

Bild zvg

Tipps für den Hypothekentscheid

Informieren, vergleichen, verhandeln. Es empfiehlt sich ein strukturiertes Vorgehen:

- **Entscheid für Hypothekarmodell**
- **Entscheid Laufzeit**
- **Drei Institute offerieren lassen (aufgrund der täglichen Zinsschwankungen, muss dies zeitgleich geschehen)**
- **Modalitäten prüfen: Mindestvertragsdauer, Zinszahlungen, Gebühren**

Der Aufwand lohnt sich: Bei einer Hypothek von Fr. 400 000.– und einer Laufzeit von 10 Jahren bedeutet ein Viertelprozent weniger Zins gesamthaft Einsparungen von Fr. 10 000.–.