



## Indirekte Amortisation der Eigenheimhypothek – mehr Geld für Sie anstatt den Staat

**Hypothekarschulden können direkt oder indirekt zurückbezahlt werden. Bei der direkten Amortisation wird die Hypothekarschuld in regelmässigen Raten zurückbezahlt. Bei der indirekten Amortisation wird das Geld in die zweite oder dritte Säule überwiesen. Der Artikel zeigt auf, wie sich mit einer gezielten Planung von Einkäufen in die Pensionskasse massiv Steuern sparen lassen.**

Angenommen, Sie sind 50 Jahre alt und müssen bis zum Rentenbeginn die Hypothek auf Ihrem Eigenheim um 210'000 Franken reduzieren. Mit Eintritt ins Pensionsalter beurteilen die Banken die Tragbarkeit neu. Das führt in vielen Fällen zur Pflicht, zumindest einen Teil der Hypothek bis dann zu amortisieren.

Bei einer direkten Amortisation wird das Geld direkt an die Bank überwiesen.

Die Zinsbelastung sinkt mit jeder Rate, die Schulden nehmen ab. Die Steuerbelastung erhöht sich minim. Eine Alternative könnte sein, dass Sie zum Beispiel während sieben Jahren jeweils 30'000 Franken pro Jahr in die Pensionskasse einzahlen und dann mit einem Kapitalbezug (Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge) im 60. Altersjahr die vollen 210'000 Franken als Kapitalbezug beziehen und die Hypothek amortisieren.

### Viele Vorteile der indirekten Amortisation

- Der Einkauf von 30'000 Franken kann jährlich vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden (tieferes steuerbares Einkommen, tiefere Progression) – bei einem Steuersatz von 25% ist das eine jährliche Steuerentlastung von 7'500 Franken.
- Die Schuldzinsen bleiben hoch und können vollumfänglich von den Steuern abgezogen werden.
- Das Geld auf dem Vorsorgekonto wird in der Regel besser verzinst (z.B. 1% im BVG-Obligatorium).
- Die Zinserträge aus dem Vorsorgekapital und das Kapital sind steuerfrei.
- Die Einkäufe verbessern die Leistungen bei Invalidität und Tod.
- Auf den Einkäufen belasten die Pensionskassen keine Risikobeiträge und Verwaltungskosten.

### Wenige Nachteile der indirekten Amortisation

- Die Zinskosten und die Hypothekarschuld bleiben unverändert hoch.
- Der Bezug der Kapitaleistung aus der Pensionskasse löst eine Sondersteuer aus. Diese ist aber deutlich tiefer als die Steuerersparnis bei der jährlichen Einkommenssteuer.

Die meisten Pensionskassen führen den maximalen Einkaufsbeitrag im Vorsorgeausweis auf. Das Einkaufspotenzial vergrössert sich mit jeder Lohnerhöhung. Für die steuerliche Akzeptanz der Einkäufe sind auch allfällige Freizügigkeitsguthaben zu berücksichtigen. Und wer bereits Vermögen aus der Pensionskasse bezogen hat, um zum Beispiel das Eigenheim zu kaufen, kann den zusätzlich einbezahlten Beitrag nur von den Steuern abziehen, wenn der früher gemachte Vorbezug wieder einbezahlt wurde.

Es empfiehlt sich, das Einkaufspotenzial von der Pensionskasse genau berechnen zu lassen. Eine anschliessende Vorprüfung bei der zuständigen Steuerbehörde gibt die nötige Rechts- und Planungssicherheit.

Wenn die steuerliche Abzugsfähigkeit nicht bestritten ist, ist das Vorgehen auch mit der Bank zu besprechen und aufzugleisen. Es ist sinnvoll, die Fälligkeiten der Rückzahlung mit den geplanten Amortisationen frühzeitig zu planen und zeitlich abzustimmen. Das setzt meistens ein Splitting der bestehenden Hypothek voraus. Eine vorzeitige Rückzahlung einer Hypothek oder von Teilen davon sollte unbedingt vermieden werden.



Roland Cavelti  
Leiter Treuhand  
Schwyz

### Fazit

Die Einkäufe und Kapitalbezüge müssen gut geplant und mit den Fälligkeiten der Hypotheken abgestimmt werden. Unter anderem gibt es nach dem letzten Einkauf eine dreijährige Sperrfrist, die zwingend eingehalten werden muss. Aber wenn die Voraussetzungen für diese Form der Steueroptimierung stimmen, können Sie mit 60 Jahren die Harley-Davidson CVO Road Glide oder andere teure Hobbys locker mit den eingesparten Steuern finanzieren.