

Weniger Steuern dank indirekter Amortisation



Haus- oder Wohnungsbesitzer sollten sich nicht nur Gedanken zum Hypothekensparmodell machen. Der Besitz von Wohneigentum hat auch steuerliche Konsequenzen.

Wer die Steuerbelastung optimieren möchte, prüft eine indirekte Amortisation.

Eigenheimbesitzer werden spätestens beim Ausfüllen der Steuererklärung daran erinnert, dass sie in den eigenen vier Wänden wohnen. Zum einen muss der Eigenmietwert als Einkommen versteuert werden, zum anderen können Hypothekenzinsen sowie die Kosten für den Unterhalt vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Die Höhe von Eigenmietwert und abzugsfähigen Unterhaltskosten sind kantonale sehr unterschiedlich geregelt. Den Fiskus interessiert darüber hinaus auch noch der Steuerwert der Liegenschaft, welcher als Vermögen zu deklarieren ist. Davon kann aber die Hypothekenschuld abgezogen werden.

Indirekte Amortisation

Indirekte Amortisation bedeutet, dass in einem separaten Sparprozess Kapital zur Rückzahlung einer Hypothek gebildet wird. Statt laufend die Hypothek zurückzubezahlen, fliessen die Gelder auf ein Konto der gebundenen privaten Vorsorge 3a bei einer Bank oder Versicherung. Beim Bezug der Vorsorgegelder nach der Pensionierung kann das angehäuften Guthaben für die Rückzahlung einer Hypothek verwendet werden.

Höhere Abzugsmöglichkeiten

Was ist nun der Vorteil der indirekten Amortisation? Dazu muss man sich zuerst der steuerlichen Auswirkungen der direkten Amortisation bewusst sein: Wer direkt amorti-

siert, also die Hypothekenschuld laufend abbezahlt, reduziert die eigenen Schulden. Damit verringern sich auch die Zinszahlungen an die Bank. Dadurch kann aber auch weniger von den Steuern abgezogen werden, wodurch die Steuerlast steigt. Dies wirkt sich vor allem für jene nachteilig aus, die von der Steuerprogression stärker betroffen sind.

Bei der indirekten Amortisation dagegen führt die gleich hoch bleibende Zins- und Schuldenbelastung zu höheren Abzügen bei der Berechnung der Einkommens- und Vermögenssteuer. Vor allem Eigenheimbesitzer mit mittleren und höheren Einkommen können in der Regel mithilfe der indirekten Amortisation Geld sparen.

Hausbesitzer profitieren doppelt

Wer in die gebundene Vorsorge 3a einzahlt, wird vom Fiskus belohnt. Die Beiträge können vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. So profitieren Hausbesitzer bei der indirekten Amortisation gleich doppelt.

Weitere Vorteile der Vorsorge

Das Vorsorgekonto wird bevorzugt verzinst und die Zinserträge sind von der Einkommens- und Vermögenssteuer befreit. Alternativ kann auch in

Vorsorgefonds investiert werden. Die Besteuerung der Kapitalauszahlung erfolgt getrennt vom übrigen Einkommen zu einem reduzierten Satz.

Aufgrund der Vorteile sollte die Möglichkeit einer indirekten Amortisation in jedem Fall beim Beratungsgespräch sorgfältig geprüft werden.

**Michaela Julier Pfaffen
Kundenberaterin
Raiffeisenbank Obergoms**

RAIFFEISEN