

Schulden lohnen sich (nicht)

Viele Wohneigentümer sind der Meinung, dass sich Hypothekarschulden «nur schon wegen den Steuern» lohnen. Im vorliegenden Artikel wird der Frage nachgegangen, inwieweit diese pauschale Behauptung zutrifft.



Joachim Huber

lic. iur., Rechtsanwalt
Voser Rechtsanwälte
Baden

Private Schulden wirken sich sowohl auf die Vermögenssteuer als auch auf die Einkommenssteuer aus.

Bei der Vermögenssteuer können die Schulden vollumfänglich vom Bruttovermögen in Abzug gebracht werden. Steuerbar ist immer nur das Nettovermögen. Da der Tarif der Vermögenssteuer jedoch im Promillebereich angesiedelt ist, fällt dieser Steuervorteil zumindest für normale Wohneigentümer eher bescheiden aus.

Viel entscheidender ist der Schuldzinsenabzug. Die bezahlten Schuldzinsen können vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden. Der Abzug ist jedoch auf die Höhe der Vermögenserträge sowie weitere CHF 50 000 beschränkt. Solange es nur um die Finanzierung von Wohneigentum geht, stellt diese Beschränkung bei den derzeit tiefen Hypothekarzinsen kein Problem dar.

Der «Wert» der Schuldzinsen

Schulden und insbesondere die damit verbundenen Schuldzinsen führen zu einer Steuerersparnis, weil sie das steuerbare Vermögen und das steuerbare Einkommen reduzieren. Dabei darf man aber nicht vergessen, dass Schuldzinsen in erster Linie einen Mittelab-

fluss darstellen. Das Geld, das man der Bank für die Hypothekarzinsen zahlen muss, hat man danach nicht mehr. Da die Schuldzinsen jedoch in Abzug gebracht werden dürfen und folglich Einkommenssteuern gespart werden können, fällt der tatsächliche Mittelabfluss um den Betrag der eingesparten Steuern tiefer aus als die effektiv bezahlten Schuldzinsen.

Welche Steuerersparnis der Schuldzinsenabzug bringt, hängt im Einzelfall nicht nur von der Höhe der abzugsfähigen Schuldzinsen ab, sondern auch von der Höhe der übrigen steuerbaren Einkünfte. Je höher das steuerbare Einkommen, desto «wertvoller» sind die abzugsfähigen Schuldzinsen. Dies liegt am progressiven Einkommenssteuertarif.

Damit ist aber noch nicht gesagt, wann es sich lohnt, Schulden zu machen (oder beizubehalten) und die damit verbundenen Schuldzinsen zu bezahlen.

Wann sich Schulden lohnen

Aus mathematischer Sicht lässt sich die Frage, wann sich Schulden lohnen, relativ einfach beantworten: Schulden lohnen sich immer dann, wenn der Ertrag, den man mit dem aufgenommenen Geld erzielt, höher ausfällt als die Schuldzinsen, die man dafür bezahlen muss. Da sich Schuldzinsen auf die Steuern auswirken, muss die entsprechende Rechnung jedoch immer unter Berücksichtigung der Steuerfolgen gemacht werden. Was das im konkreten Fall für Wohneigentümer bedeuten kann, soll an folgendem Beispiel erläutert werden.

Ausgangslage

Das Ehepaar Muster hat zwei schulpflichtige Kinder und ist Eigentümer eines Einfamilien-

hauses in Aarau, das mit einer Hypothek in Höhe von CHF 700 000 belastet ist. Der Hypothekarzins liegt bei 1,5%. Ohne Berücksichtigung der Schuldzinsen müsste das Ehepaar Muster CHF 150 000 Einkommen versteuern. Nach Abzug der Schuldzinsen in Höhe von CHF 10 500 beträgt das steuerbare Einkommen des Ehepaars Muster somit noch CHF 139 500. Das steuerbare Vermögen der Familie Muster beträgt CHF 300 000, wobei hier die Hypothekarschuld von CHF 700 000 bereits abgezogen ist.

Insgesamt muss das Ehepaar Muster bei dieser Ausgangslage rund CHF 23 100 Steuern bezahlen, womit ihm nach Abzug der Steuern noch CHF 116 400 als verfügbares Einkommen verbleibt.

Nun erbt Frau Muster CHF 200 000 von ihren verstorbenen Eltern. Sie überlegt zusammen mit ihrem Mann, was sie mit diesem Geld machen soll. Die beiden prüfen drei verschiedene Varianten: Bei der ersten Variante würden sie das Geld vorerst auf dem Sparbuch von Frau Muster liegenlassen, wo es mit 0,1% verzinst wird. Bei der zweiten Variante würden sie mit dem Geld die Hypothekarschuld reduzieren. Als dritte Variante bietet sich dem Ehepaar Muster die Möglichkeit, eine 2,5-Zimmer-Wohnung zu kaufen, die für jährlich CHF 18 000 vermietet werden könnte (CHF 1500 monatlicher Mietzins). Da die Wohnung insgesamt CHF 500 000 kostet, müsste das Ehepaar Muster jedoch eine weitere Hypothekarschuld in Höhe von CHF 300 000 und zu einem Hypothekarzins von 1,5% aufnehmen.

Variante 1: Sparkonto

Der Entscheid bezüglich der Auswahl zwischen der ersten und der zweiten Variante

fällt Frau und Herr Muster leicht. Der Zins auf dem Sparkonto beträgt lediglich 0,1 %, während sie für die Hypothek 1,5 % Schuldzinsen bezahlen müssen. Wenn sie das Geld also auf dem Sparkonto lassen, erzielen sie (lediglich) einen Zinsertrag von CHF 200. Reduzieren sie aber die Hypothekarschulden, sparen sie Schuldzinsen in Höhe von CHF 3000 ein.

Das Ehepaar Muster weiss, dass ein gesparter Franken ein verdierter Franken ist, und zieht es deshalb vor, CHF 3000 durch die Einsparung der Schuldzinsen zu «verdienen» anstatt lediglich CHF 200 Zinsertrag auf dem Sparkonto zu erwirtschaften.

Die Steuern ändern bei solch klaren Verhältnissen nichts: Lassen Frau und Herr Muster das Geld auf dem Sparkonto liegen, müssen sie lediglich die CHF 200 Zinsertrag als zusätzliches Einkommen versteuern, was kaum ins Gewicht fällt. Trotzdem steigt die Steuerlast, weil sie wegen der Erbschaft CHF 200 000 mehr Vermögen versteuern müssen. Der rund CHF 600 höheren Vermögenssteuer stehen aber nur die zusätzlichen Zinserträge in Höhe von CHF 200 gegenüber. Nach Abzug der Steuern verbleibt dem Ehepaar Muster folglich ein Einkommen von CHF 116 000; das sind CHF 400 weniger als vor der Erbschaft.

Variante 2: Amortisation der Hypothek

Setzt das Ehepaar Muster die geerbten CHF 200 000 hingegen ein, um die Hypothek von derzeit CHF 700 000 auf CHF 500 000 zu reduzieren, hat dies folgende Auswirkungen:

Aufgrund der Reduktion der Hypothek müssen nun nicht mehr CHF 10 500, sondern nur noch CHF 7500 Schuldzinsen bezahlt werden. Dementsprechend reduziert sich der Schuld-

zinsenabzug um CHF 3000. Damit steigt das steuerbare Einkommen auf CHF 142 500.

Das steuerbare Vermögen erhöht sich aufgrund der Erbschaft wiederum von CHF 300 000 auf CHF 500 000. Zwar wird das geerbte Geld zur Rückzahlung der Hypothekarschuld verwendet und deshalb nicht mehr als Vermögen besteuert, jedoch reduzieren sich damit die abzugsfähigen Schulden um CHF 200 000, weshalb das steuerbare Nettovermögen um denselben Betrag ansteigt.

Für das steuerbare Einkommen von CHF 142 500 und das steuerbare Vermögen von CHF 500 000 bezahlt das Ehepaar Muster rund CHF 24 600 Steuern.

Die Steuern fallen bei dieser zweiten Variante zwar rund CHF 900 höher aus als bei der ersten Variante und das Ehepaar Muster muss zudem auf die CHF 200 Vermögensertrag verzichten. Im Gegenzug müssen Frau und Herr Muster CHF 3000 weniger Hypothekarzinsen bezahlen, womit ihnen nach Zinsen und Steuern ein Einkommen von CHF 117 900 verbleibt. Das Ehepaar Muster hat damit CHF 1900 mehr in der Tasche als bei der ersten Variante.

Variante 3: Investition und Erhöhung der Hypothek

Bei der dritten Variante benutzt das Ehepaar Muster die geerbten CHF 200 000, um eine vor fünf Jahren erstellte 2,5-Zimmer-Wohnung für CHF 500 000 zu erwerben. Dazu müssen die Hypothekarschulden von CHF 700 000 auf CHF 1 Million erhöht werden. Dafür kann die neu erworbene Wohnung für CHF 1500 pro Monat vermietet werden.

Der Mietertrag von jährlich CHF 18 000 ist als Einkommen steuerbar. Allerdings können

pauschale Liegenschaftsunterhaltskosten in Höhe von 10 % des Mietertrags in Abzug gebracht werden. Folglich ist noch ein Nettoliegenschaftsertrag in Höhe von CHF 16 200 als zusätzliches Einkommen zu versteuern. Durch die Erhöhung der Hypothek um CHF 300 000 erhöhen sich zudem die Schuldzinsen und damit der Schuldzinsenabzug auf neu CHF 15 000. Daraus resultiert ein steuerbares Einkommen von CHF 151 200.

Für die vorliegende Berechnung wurde wiederum davon ausgegangen, dass das steuerbare Vermögen um CHF 200 000 ansteigt. In der Praxis dürfte der Anstieg jedoch geringer ausfallen, da die neue Liegenschaft nicht zum Kaufpreis von CHF 500 000 als Vermögen besteuert wird, sondern zu einem tieferen Steuerwert.

Im Ergebnis beträgt die Steuerlast für das Ehepaar Muster in dieser dritten Variante rund CHF 27 400 und liegt somit CHF 3700 höher als bei der ersten und CHF 2800 höher als bei der zweiten Variante. Weil das Ehepaar Muster nun aber zusätzliche Mieterträge in Höhe von CHF 18 000 erzielt, bleibt ihm trotz der höheren Schuldzinsen- und Steuerbelastung unter dem Strich ein verfügbares Einkommen nach Steuern und Zinsen in Höhe von CHF 123 200. Das sind CHF 7800 mehr als bei der ersten und CHF 5900 mehr als bei der zweiten Variante.

Fazit

Die Gegenüberstellung dieser drei Varianten bestätigt, dass Schulden sich tatsächlich nur dann lohnen, wenn unter Berücksichtigung der Steuerfolgen mit dem aufgenommenen Geld ein Ertrag erzielt wird, der die zu zahlenden Schuldzinsen übersteigt. Wird diese Regel eingehalten, lässt sich mit Schulden sogar Geld verdienen.