

Das Zitat



« Wir rechnen mit höherem Umsatz und mehr Betriebsgewinn als 2012. »

Metall-Zug-Finanzchef Daniel Keist zum Ausblick auf die Zahlen des Konzerns für das laufende Geschäftsjahr. 13

Gold feiert ein kleines Comeback

ZÜRICH sda. Kaum ein Thema polarisiert Anleger so stark wie Gold: Während Fans das Edelmetall nach wie vor als Krisen- und Inflationsschutz sehen, hatten sich Profianleger in Scharen aus dem Markt verabschiedet. Neue Konjunkturdaten aus den USA wurden am Freitag als möglicher Hinweis auf eine weiter ungebremste Geldschwemme gedeutet. Prompt schoss der Goldpreis in die Höhe. Gestern setzte sich der Aufwärtstrend fort – erstmals seit fast drei Monaten stieg der Kurs für eine Feinunze des gelben Edelmetalls (31,1 Gramm) wieder über die Marke von 1400 Dollar. Dem «Comeback» war allerdings ein Ausverkauf vorausgegangen: Anfang April stand der Goldpreis noch bei 1600 Dollar.

Schulden lohnen sich selten



Das Eigenheim zu amortisieren, steht in der Schweiz nicht hoch im Kurs. Rechnet man nach, lohnt es sich aber oftmals, das Vermögen ins Haus zu investieren. Getty

IMMOBILIEN Die Schweizer sind Weltspitze, wenn es ums Schuldenmachen geht. Ein Grund: Banken raten dazu. Im Alter kann sich das rächen.

NELLY KEUNE
nelly.keune@luzernerzeitung.ch

Die Schweizer haben Hypothekarschulden von über 650 Milliarden Franken angehäuft. Diesem Schuldenberg steht ein Bruttoinlandsprodukt von rund 600 Milliarden Franken gegenüber. Damit sind Schweizer weltweit Spitze. Auch wenn man die Rentenguthaben in der Säule 3a, die ja oft für die Abzahlung des Eigenheims vorgesehen sind, abzieht, verringert sich der immense Schuldenberg nur um geschätzte 10 bis 15 Prozent. Doch wie kommt es bei den sonst auf Sicherheit bedachten Schweizern zu dieser erstaunlichen Lust am Schuldenmachen?

Einen grossen Anteil am Schulden-trend haben wohl die Banken selbst. Sie raten den Kunden kaum aktiv dazu, ihr Eigenheim bis zur Pension möglichst weit abzuzahlen. Die tiefen Zinsen und die Eigenmietbesteuerung verleiten viele Hauseigentümer ebenfalls dazu, hohe Schulden in Kauf zu nehmen. Doch rechnet man nach, lohnt es sich meist, das Vermögen ins Haus zu investieren.

Anlegen bringt meist wenig ein

Das hat auch Melanie Christen (Name geändert) aus Zug erlebt. Gemeinsam mit ihrem Mann hat sie eine Wohnung in guter Stadtlage erworben. Das Paar verfügt über ein Vermögen von 500 000 Franken und ein recht hohes Monatseinkommen. Die Bank riet ihr, nur einen Teil des Vermögens ins Haus einzubringen, den Rest lieber weiter in Fonds zu investieren. Es lohne sich steuerlich nicht, das Haus weiter abzuzahlen, so die Bank.

Nun haben die Fonds über die letzten Jahre kaum Ertrag abgeworfen, und das Paar stellt sich die Frage, ob die Entscheidung für die höheren Hypothekarschulden richtig war. Das beantwortet Benedikt Hilfiker von der Beratungs-firma Triplus aus Kriens mit einem klaren Nein. «Für Banken ist es lukrativer, wenn der Kunde die Hypothek nicht abzahlt. Gerade bei «guten»

Schuldnern wird meist aus steuerlichen Gründen von Rückzahlungen abgeraten», erklärt der Finanzberater. Was meist ein absoluter Blödsinn sei. Doch schliesslich würden die Banken weniger verdienen, wenn Hypotheken zurückbezahlt werden. «Sie haben lieber zusätzliche Mittel auf Sparkonten oder in ihren Fonds», fügt Hilfiker an.

Oft wird den Kunden eine höhere Hypothek mit dem Argument verkauft, durch die Schulden könne man Steuern sparen. In der Tat kann man den Schuldzins vom steuerbaren Einkommen abziehen, doch oft ist der Zins wegen der höheren Hypothek auch nach Abzug der Steuern höher als bei einer niedrigen Hypothek (siehe Grafik).

Pensionierung bringt Probleme

Wichtig ist, dass man sich fragt, was die Schulden unter Berücksichtigung von Zinsen und steuerlichen Schuld-



«Für Banken ist es lukrativer, wenn der Kunde die Hypothek nicht abzahlt.»

BENEDIKT HILFIKER,
FINANZCOACH

zinsabzügen kosten. Liegt der Schuldzins mit der Steuerersparnis zum Beispiel bei 1,53 Prozent, muss das angelegte Vermögen einen Ertrag von über diesem Wert einbringen, damit sich Schulden lohnen. Ein solcher Ertrag auf Anlagen ist heute aber nur möglich, wenn man sein Geld an der Börse investiert – mit allen Risiken. «Es kann

nicht sein, dass man einerseits bei der Hypothek auf die totale Sicherheit setzt und sich eine zehnjährige Festhypothek leistet, um dann an der Börse mit Geld zu spekulieren, das man eigentlich zur Reduzierung der Schuldzinsen verwenden sollte», betont Hilfiker.

Spürbar zum Problem werden die hohen Schulden meist erst im Pensionsalter oder wenn der Immobilienmarkt einbricht. Was die Pensionierung angeht, so gibt es klare Vorschriften, wie viel in dem Alter abgezahlt sein muss. In der Regel muss bis zum Pensionsalter die zweite Hypothek getilgt werden. Bei einer üblichen Finanzierung gilt eine Aufteilung von 65 Prozent für eine erste Hypothek und weitere 15 Prozent für eine zweite, meist höher verzinst Hypothek. Manche Banken verlangen auch jährliche Amortisationen in Höhe von 1 Prozent des gesamten Fremdkapitals oder die Amortisation der zweiten Hypothek innerhalb von 15 bis 20 Jahren.

Aufgepasst beim Rechnen

Doch oft geht auch dann die Rechnung nicht auf, wenn man sich an diese Vorgaben hält. «Die Amortisationsnormen sind absolut ungenügend, besonders, wenn diese Rückzahlung aus der Säule 3a stammt», erklärt Hilfiker. Viele Schuldner denken, sie schlagen drei Fliegen mit einer Klappe und sparen Steuern, amortisieren und bauen Vorsorge auf.

Doch reicht die Pension noch, wenn die Säule 3a im Eigenheim steckt? Die Banken verlangen auch nach der Pensionierung, dass die Wohnkosten höchstens einen Drittel des Einkommens ausmachen. Bei einer Pension von 60 000 Franken im Jahr darf die Belastung (Zins 5 Prozent sowie Unterhalt 1 Prozent) nur höchstens 20 000 Franken im Jahr betragen. Das entspricht einer Hypothekhöhe von rund 300 000 Franken. Kommt dann noch eine Immobilienkrise, sinken die Liegenschaftswerte stark, werden die Darlehensgeber die Kreditdossiers überprüfen und wo nötig Rückzahlungen verlangen.

Hypothek abzahlen oder nicht?

Ehepaar mit 2 Kindern, Stadt Luzern
Einkommen Fr. 80 000.–
Vermögen Fr. 100 000.–
Hauswert Fr. 800 000.–
Hypothek Fr. 600 000.–

Direkte Amortisation Hypothek

Hypothek abzüglich Vermögen von 100 000.–	500 000.–
Guthabenzinsen	0.–
Hypothekarzinsen 2,5%	12 500.–
Steuerersparnis*	0.–
Effektive Belastung	12 500.–

Keine Amortisation Variante 1

Hypothek	600 000.–
Guthabenzinsen Vermögen (0,25%)	250.–
Hypothekarzinsen 2,5%	15 000.–
Steuerersparnis*	439.–
Effektive Belastung	14 311.–
Nachteil gegenüber Amortisation	1 811.–

Keine Amortisation Variante 2

Hypothek	600 000.–
Guthabenzinsen Vermögen (1%)	1 000.–
Hypothekarzinsen 2,5%	15 000.–
Steuerersparnis*	286.–
Effektive Belastung	13 714.–
Nachteil gegenüber Amortisation	1 214.–

Quelle: triplus

* Die Steuerersparnis (pro Jahr) richtet sich nach dem steuerbaren Einkommen, das sich aus dem Einkommen zuzüglich Eigenmietwert, Habenzinsen und abzüglich Hypozinsen zusammensetzt.

So sorgen Sie vor

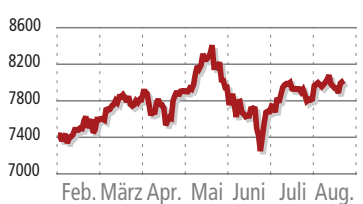
TIPPS ny. Dank der tiefen Zinsen könnten viele Schweizer eifrig an der Reduktion ihrer Hypothekarschulden arbeiten. Doch nur zu oft denken sie, dass sich das nicht lohnt, oder ihr Hypothekarvertrag lässt eine Amortisation gar nicht zu. Laut Finanzcoach Benedikt Hilfiker aus Kriens muss bereits beim Kauf ein Finanzplan aufgestellt werden, der auch im Alter funktioniert. Die wichtigsten Fragen:

- Wie sieht meine **Rückzahlungsplanung** aus?
- Welcher Teil der **Säule 3a** ist für die Vorsorge notwendig?
- Wo liegt die **tragbare Hypothekarhöhe** auf der Basis des Einkommens nach Pensionierung?

Wichtig ist, dass man beim Abschluss einer Hypothek nicht nur auf den Zins achtet, sondern auch Kriterien wie Laufzeit und eine Möglichkeit zur regelmässigen Amortisation aushandelt. Oft wollen die Leute keinen Fixbetrag festlegen, den sie im Jahr oder Halbjahr amortisieren, weil sie Angst haben, ihre Stelle zu verlieren oder aus einem anderen Grund mehr Geld benötigen. Doch das grösste Risiko beim Immobilienkauf – die Scheidung – wird, so Hilfiker, meist nicht bedacht. Hat man keinen Franken amortisiert und lässt sich dann scheiden, ist die Immobilie meist für einen alleine nicht tragbar.

BÖRSE

SMI 8022.2 +0.19%



AKTIEN DES TAGES

TOP	26.08.	+/-
Von Roll	1.55	+10.71%
Leclanché N	4.01	+10.16%
Orell Füssli	99	+10%
gategroup Holding	21.6	+5.11%
Bobst Group	30.95	+4.92%

FLOP

Tornos	4.14	-3.04%
Vetropack	1.872	-2.5%
Cham Paper Gr.	220	-2.4%
Straumann N	172.5	-2.16%
Cosmo Pharmac.	68.05	-2.09%

Dollar in Fr.	0.9228	+0.22%
Euro in Fr.	1.2337	+0.1%
Gold in Fr. pro kg	41 106	-0.06%

ZINSSÄTZE IN %

Geldmarkt	23.08.	Vortag
Franken-Libor 3 Mt. (Vt)	0.018	0.018
Franken-Libor 6 Mt. (Vt)	0.08	0.08
Kapitalmarkt (10-jährige Staatsanleihen)		
Schweiz	1.14	1.08
Deutschland	1.929	1.972
USA	2.799	2.901

Alle Angaben ohne Gewähr. Quelle: vwd group 27082013