

Übersehene Kosten beim Immobilienbesitz

WOHNEIGENTUM Mieten oder Kaufen – in dieser ewigen Frage müssen die versteckten finanziellen Lasten des Eigentümers berücksichtigt werden.

MARC FORSTER

Kaufen oder Mieten – nicht nur vom Wohngefühl her ist dies eine grundlegende Frage. Die Überlegung stellt sich auch finanziell. Wer sich ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung bei den heutigen Immobilienpreisen leisten kann, fährt mit dem Kauf besser, zumindest in einer schematischen Betrachtung. Diese Rechnung machen Hypothekenfinanzierer wie UBS oder Raiffeisen in Studien immer wieder auf.

Mieten hatte nur kurz einen Preisvorteil, als zwischen Mitte 2022 und Mitte 2024 die Schweizer Zinsen im langjährigen Vergleich aussergewöhnlich hoch waren. Mit den jüngsten Zinssenkungen auf 1% und weiteren möglichen geldpolitischen Schritten nach unten sorgt die Schweizerische Nationalbank indirekt dafür, dass auch die Hausfinanzierung günstiger wird.

Ende Oktober waren Festhypotheken so günstig wie zuletzt 2022. Saron-Hypotheken werden durch den Leitzins und eine Marge des Hypothekenfinanzierers definiert. So kommt auch bei dieser Finanzierungsvariante die lockere Hand der Nationalbank den Hauseigentümern zugute. Zudem steigen die Immobilienwerte weiter, was Wohneigentum finanziell natürlich attraktiver macht.

Ein Aspekt beim Immobilienbesitz sind die entgangenen finanziellen Gelegenheiten – die sogenannten Opportunitätskosten. Der Kauf eines Hauses bindet viel Kapital, das auch anderweitig eingesetzt, sprich: angelegt werden könnte. Anders als bei der Miete ist mit dem Kauf einer Liegenschaft ein hoher Betrag auf einen Schlag geparkt. Nur, Wohneigentum sollte letztlich nicht allein unter diesem Aspekt betrachtet werden, wie Immobilienexperte Ralph Bauert nahelegt (vgl. Box).

Beim Immobilienbesitz warten indessen weitere Kosten, an die zunächst nicht unbedingt gedacht wird. Eine Übersicht:

1 HYPOTHEK UND EIGENKAPITAL

Die Hypothek geschickt auszuhandeln, ist zentral: Bei 2% Hypothekenzins und einer Hypothek von 800000 Fr. liegen die Zinskosten jährlich bei 16000 Fr. Bei 1,5% Zins sind es 12000 Fr. Mindestens 20% des Preises der Immobilie müssen selbst, in Form von Eigenkapital, beigesteuert werden.

Ausserdem gibt es eine Tragbarkeitsregel: Hypothekenfinanzierer verlangen, dass die finanziellen Verhältnisse der Hypotheknehmer sicherstellen, einen Zins von 5% aushalten zu können.

2 AMORTISIEREN DER HYPOTHEK

Ein finanzielles Risiko stellt die Erneuerung der Hypothek nach einer Laufzeit von beispielsweise fünf oder zehn Jahren dar – das Zinsniveau kann sich in einer solchen Frist deutlich ändern. Dies ist ein Ansporn, die Hypothek zu amortisieren.

Hypothekenfinanzierer fordern zudem oft ein, dass ein Teil der Hypothek auf jeden Fall amortisiert werden muss – etwa wenn eine Zweihypothek aufgenommen wurde. Dies kann direkt geschehen oder, mit einem Steuervorteil, über die Säule 3a. Was lohnender ist, ist individuell unterschiedlich und hängt unter anderem vom Einkommen – respektive vom Grenzsteuersatz – ab.

3 EIGENMIETWERT UND STEUERN

Der Schweizer Staat besteuert beim Wohneigentum ein Einkommen, das durch das Nichtentrichten einer Miete theoretisch entsteht: Der sogenannte Eigenmietwert wird Hausbesitzern auf das steuerbare Einkommen draufgesetzt. Dank Schuldzinsen, also der Hypothekenlast, kann davon in der Regel ein beträchtlicher Teil durch Abzüge ausgeglichen werden.

Wer Geld aus der Pensionskasse verwendet, um Wohneigentum zu finanzieren, muss eine Kapitalauszahlungssteuer entrichten. Im Hinterkopf muss der Immobilienbesitzer behalten, dass der Verkauf einer Liegenschaft eine Grundstückgewinnsteuer nach sich zieht. Sie ist abhängig von der Differenz des Kauf- und des Verkaufspreises, gewissen Abzugsmöglichkeiten und vor allem von der Haltedauer der Immobilie. Diese Steuer kann bis zu rund 40% des Verkaufsgewinns betragen.



Beim Bau fallen Kosten an, an die viele zunächst gar nicht denken – teuer werden kann es, wenn sich die Pläne ändern.

4 NOTARIATSKOSTEN UND GRUNDBUCHGEBÜHREN

Beim Kauf eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung muss ein Notar beigezogen werden. Notariatskosten variieren je nach Landesregion. Zwischen 0,1 und 1% des Kaufpreises müssen einkalkuliert werden. Nor-

malerweise werden sie zwischen der Käufer- und der Verkäuferschaft geteilt. Wichtig ist aber, dass sich die Handelsparteien rechtzeitig über die Aufteilung einigen. Für die Grundbuchgebühr, auch sie ist nicht in allen Kantonen gleich, sollte mit 0,1 bis 0,5% des Kaufpreises gerechnet werden. Sie wird ebenfalls in der Regel zwischen Käufer und Verkäufer geteilt.

«Amortisation bringt Vorteile»

Wohneigentum sollte nicht als reines Finanzinvestment betrachtet werden. Dies sagt Ralph Bauert, Geschäftsführer des Hauseigentümergebundes (HEV) Region Winterthur. «Mit Wertpapieren lässt sich unter dem Strich – pauschal gesagt – mehr verdienen.» Wohneigentum hat für ihn aber in anderen Punkten einen hohen Wert. So bedeute der Besitz der eigenen vier Wände Sicherheit, Unabhängigkeit von Vermietern und vor allem auch – im emotionalen Sinne – ein eigenes Zuhause. «Bei der Frage, ob Mieten oder Kaufen attraktiver ist, gibt es wiederum viele Unsicherheiten», sagt Bauert. Die Wertveränderung der Immobilie spielt dabei eine wesentliche Rolle: «Wenn die Immobilienpreise Jahr für Jahr steigen, dürfte Wohneigentum gegenüber der Miete in der Tat im Vorteil sein.»

Bei den Kosten des Wohneigentums werden einzelne Bereiche gern unterschätzt. Wohneigentümer neigen gemäss Bauerts Beobachtungen dazu, die steuerliche Situation etwa vor dem Hintergrund des Eigenmietwerts falsch einzuschätzen. Er stelle immer wieder fest, dass Eigentümer wegen der Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen beim Eigenmietwert nicht bereit seien, ihre Hypothek allzu stark zu amortisieren. «Ich rate den meisten Eigentümern aber dazu, liquide Mittel zum Abzahlen der Hypothek zu verwenden.» Finanziell habe man so in der Regel einen Vorteil, statt auf Jahre eine hohe Hypothek zu

halten. Kurz vor der Pensionierung sieht die Situation anders aus, so Bauert, weil man ohne Einkommen nur noch bedingt eine Hypothek erhält.

Die 5% Tragbarkeitserfordernis der Banken erachtet der HEV-Geschäftsführer indessen als zu hoch: «Hauseigentümer können durchaus mit Zinskosten bis 3% kalkulieren.» Ein kalkulatorischer Zins von 5% sei in Zeiten hoher Zinsen sinnvoll. 2024 aber sind die Zinsen gesunken, und in manchen Szenarien wird bereits die Möglichkeit ins Auge gefasst, dass der Leitzins wie schon 2015 bis 2022 in negatives Territorium fällt. Zusätzlich zur Tragbarkeit müssen aber auch die Unterhaltskosten Jahr für Jahr im Auge behalten werden.

Punkto Unterhalt gibt es seit langem die Faustregel, dass 1% des Kaufpreises der Immobilie im Jahr für Renovationen oder Sanierungen als Sparbetrag zurückbehalten werden soll. Auch Bauert rät dazu, sich an diese Richtschnur zu halten: «Damit sind auch die mit der Zeit auftauchenden Sanierungskosten abgedeckt.» Bezüglich der energetischen Sanierungen gibt er aber zu bedenken, dass die regulatorischen Vorgaben in Zukunft eher noch ausgeprägter sein dürften. Sanierungen dürften in den nächsten Jahren teurer werden. Beispielsweise für den Bau neuer Heizungen seien sowohl Fachkräfte als auch Materialien derzeit eher knapp, was die Kosten zusätzlich anziehen lassen könnte.

5 HANDÄNDERUNGSSTEUER UND SCHULDBRIEF

Ein Teil der Schweizer Kantone verlangt eine Handänderungssteuer. Keine solche Steuer kennen Aargau, Glarus, Schaffhausen, Schwyz, Tessin, Uri, Zug und Zürich. In den übrigen Kantonen wird die Abgabe ebenfalls in Prozent des Kaufpreises errechnet: von 1% wie etwa in den Kantonen Appenzell-Innerrhoden, Nidwalden, St. Gallen und Thurgau bis 3,3% im Kanton Neuenburg.

Die Handänderungssteuer fällt der Käufer-schaft zu. Damit man überhaupt eine Hypothek aufnehmen kann, muss beim Grundbuchamt ein Schuldbrief hinterlegt sein. 0,1 bis 0,3% des Kaufpreises dürfte er an Gebühren kosten.

6 KOSTEN BEI PLANUNG UND BAU

Bei der Planung und beim Bau eines Hauses fallen die Kosten der Architekten und allenfalls der Makler an. Auch sie können sich nach den Gesamtkosten für die Liegenschaft ausrichten. Ein finanzielles Risiko besteht zudem, wenn die vor dem Bau erstellten Offerten nicht stimmen oder wenn während des Baus neue Wünsche oder Planänderungen auftreten. Genauso, wenn während des Baus Unvorhergesehenes geschieht. Gegen Ende der Bauzeit fallen Kosten an für Anschlüsse: Wasser, Strom oder Internet.

Und: Während der Bauzeit oder für einen Umbau sollte man eine Bauwesenversicherung und eine Haftpflichtversicherung abschliessen. Allenfalls auch eine Garantiever-sicherung für die Zeit nach der Fertigstellung.

7 VERSICHERUNG

In 22 Kantonen ist die Gebäudeversicherung vorgeschrieben. Sie deckt Schäden durch Feuer und die sogenannten Elementarereignisse ab. Je nach Kanton wird sie von der öffentlichen Hand oder privaten Versicherern angeboten und kostet für ein Haus mit einem Wiederherstellungswert von rund 1 Mio. Fr. einige Hundert Franken im Jahr. Zu prüfen ist, was genau die Gebäudeversicherung abdeckt und was an zusätzlichen Versicherungen sinnvoll ist.

8 RENOVATIONEN, SANIERUNG UND ENERGIEEFFIZIENZ

Sehr stark ins Geld gehen Investitionen, die je nach Haus notwendig oder erwünscht sind. Eine allgemeingültige Regel ist, 1% des Immobilienwerts im Jahr als Sparbeitrag auf die Seite zu legen oder allenfalls sogar anzulegen.

Erneuerungsarbeiten können auf der anderen Seite steuerliche Vorteile mit sich bringen. Werterhaltende Renovationen können als Abzüge in die Steuererklärung aufgenommen werden. Bei grossen Vorhaben lohnt es sich, sie über mehrere Steuerperioden zu staffeln. Wertsteigernde Investitionen honoriert der Staat nicht auf die gleiche Weise. Eine Ausnahme sind energetische Sanierungen, die das Haus klimafreundlicher machen. Dort sind nicht nur Steuerabzüge möglich, sondern können auch Fördergelder beantragt werden.

Kosten verursacht die Instandhaltung der Liegenschaft: Gärtnerkosten schlagen schnell einmal mit 2000 Fr. im Jahr zu Buche. Zudem kann auch die Schneeräumung etwas kosten. Beim Stockwerkeigentum kommen Gemeinschaftskosten auf die Eigentümer zu. Vor dem Kauf einer Eigentumswohnung sollte man sich davon ein möglichst genaues Bild verschaffen.

9 WERTVERLUST

In der Schweiz sind die Immobilienpreise in den vergangenen fünfzehn Jahren stark gestiegen. Eine Trendwende an der Preisfront ist wegen der hohen Nachfrage nach Wohneigentum nach wie vor nicht das Hauptszenario. Sollten die Immobilienpreise dereinst aber einbrechen, hat dies für Hypotheknehmer unter Umständen drastische Folgen.

Ein Preiseinbruch vernichtet das Eigenkapital, und die Hypothekenfinanzierer können in diesem Fall verlangen, dass Kapital nachgeschossen wird. Gegen eine schmerzhaft nachschusspflichtig ist man recht gut abgesichert, wenn der Eigenfinanzierungsgrad mindestens 50% beträgt.

