

Hausverkauf: So gelingt die Weitergabe der Festhypothek

Wer sein Eigenheim verkauft, muss genau rechnen. Es können hohe Steuern anfallen, und wenn der Verkäufer seine Festhypothek auflöst, bezahlt er oft horrende Ausstiegskosten.

Am einfachsten ist es, wenn man eine Festhypothek auf die neuen Eigentümer übertragen kann. Doch das funktioniert nur, wenn Käufer und Hypothekengeber einverstanden sind. Die Erfahrung zeigt: Je interessierter ein Käufer am Haus ist, desto eher übernimmt er auch die Hypothek.

Davon gingen auch Herr und Frau Müller aus, die in eine altersgerechte Mietwohnung ziehen möchten. Für ihr Eigenheim haben sie einen Käufer gefunden, der bereit ist, den Preis von 1 Million Franken zu zahlen.

Die Festhypothek über 500'000 Franken, die noch sechs Jahre läuft, will der Käufer aber nicht übernehmen.

Für Müllers ist das ärgerlich. Denn lösen sie ihre Festhypothek vorzeitig auf, verlangt ihre Bank eine "Strafzahlung" von 69'000 Franken: Das ist die sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung, weil die Bank am Kapitalmarkt für die Restlaufzeit der Hypothek keinen Zins erhält.

Tieferer Verkaufspreis: Das kann sich für Käufer und Verkäufer rechnen

Beispiel: Eigenheim, Hypothek 500'000 Franken. Die Verkäufer senken den Preis um 39'000 Franken, dafür übernimmt der Käufer die laufende Festhypothek. Angaben in Franken (ohne Handänderungssteuern)

	Rechnung Verkäufer	Rechnung Käufer
Wegfall Vorfälligkeitsentschädigung ¹	69'000	–
Höhere Hypozinsen durch Übernahme der Hypothek ²	–	-39'000
Steuereffekt auf den höheren Hypothekarzinsen ³	–	11'700
Kompensation höhere Hypothekarzinsen via Kaufpreisreduktion	-39'000	39'000
Höhere Grundstückgewinnsteuern ⁴	-9'000	–
Vorteile einer Übernahme der Hypothek	21'000	11'700

1 Herleitung der Vorfälligkeitsentschädigung: 500'000 CHF, Restlaufzeit 6 Jahre, Zinssatz 2,3%, Wiederanlagesatz 0%

2 Differenz Althypothek (2,3%) zu einer möglichen Neuhypothek (1,0%) x 6 Jahre

3 500'000 CHF x 1,3% Differenz (siehe Fussnote 2) x 30% Grenzsteuersatz x 6 Jahre

4 Wegfall Ausstiegentschädigung (69'000 CHF) ./. Kaufpreisreduktion (39'000 CHF) = 30'000 CHF höherer Grundstückgewinn x 30% Ø-Steuersatz

Das ist viel Geld für Müllers. Deshalb wenden Sie sich an den Kundenpartner, um die Alternativen zu prüfen. Die Experten berechnen, dass Käufer und Verkäufer viel Geld sparen, wenn Müllers für ihr Haus 39'000 Franken weniger verlangen – und der Käufer dafür ihre Festhypothek übernimmt.

Das sind die Vorteile für Käufer und Verkäufer:

Vorteile Verkäufer

Wenn der Käufer bereit ist, die Hypothek der Müllers zu übernehmen, spart sich das Ehepaar die Strafzahlung von 69'000 Franken. Die Grundstückgewinnsteuer erhöht sich in diesem Fall leicht, da durch den Wegfall der Vorfälligkeitsentschädigung der Grundstückgewinn höher ausfällt. Unter dem Strich sparen die Müllers trotzdem 21'000 Franken (siehe Tabelle oben).

Vorteile Käufer

Der Käufer spart netto 11'700 Franken, obwohl seine Zinskosten mit der Festhypothek, die er übernimmt, höher sind als bei einem Neuabschluss. Dies, weil er die Liegenschaft für 39'000 Franken günstiger erhält und zudem mehr Schuldzinsen abziehen kann, als wenn er eine günstigere Hypothek abschliessen würde. Einziger Nachteil: Falls er die Liegenschaft nach wenigen Jahren für 1 Million Franken oder mehr verkauft, muss er auch auf den 39'000 Franken eine Grundstückgewinnsteuer zahlen.