

Steueroptimierung dank Immobilien und dem Generationenvertrag

Wer eine effiziente und Steuer optimierte Altersvorsorge betreiben will, kommt um Immobilien nicht herum. Wers richtig macht, kann sehr viel Geld sparen.





Wer sich frühzeitig mit der Vorsorgeplanung auseinandersetzt, wird seine Positionen positiv abhaken können.

Die Planung der Altersvorsorge umfasst mehr als nur die Frage, wie hoch die Rente nach der Pensionierung sein wird. Die persönliche finanzielle Lage bildet ein komplexes System, das sich laufend ändert. Es müssen auch Fragen zu AHV, Pensionskasse, gebundener Vorsorge, Steuerbelastung, Schulden tilgung, Einkommensentwicklung, Immobilienwerten, Eigenmietwert und Anlagesituation geklärt werden. Nur eine unabhängige Vermögens- und Steuerplanung unter Einbezug der Immobilien ermöglicht, in diesem Dschungel den Überblick zu behalten. Enorme Optimierungen dank Immobilien sind möglich, wie das Beispiel des fiktiven Falles Müller aufzeigt.

Bis spätestens fünf Jahre vor der Pensionierung sollte unbedingt eine aktive Steuerplanung unter Berücksichtigung der Immobilien gemacht und diese auch umgesetzt werden. Dazu kommt die Prüfung möglicher Chancen oder Lösungsansätze auf Grund der persönlichen Bedürfnisse wie zum Beispiel Einkäufe BVG/KV/Beletage, Stiftungen Light oder Generationsverträge und dann die Umsetzung der beste Variante. Um ein Szenario aus der Praxis aufzuzeigen, wie effizient eine Steuerplanung mit Immobilien ist, gehen wir den Fall Müller durch.

Steuerplanung mit Immobilien

Müller führt jährlich 120'000 CHF zu Lasten der Hypothek in die Beletage. Sofern die gesetzlichen Rahmenbedingungen erfüllt werden, darf dieser Betrag vollumfänglich dem steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden, was in seinem Fall jährlich 49'200 CHF Steuerersparnis einbringt. Nach fünf Jahren hat Müller 600'000 CHF Guthaben in die Beletage einbezahlt, was in seinem Fall Total 246'000 CHF Steuerersparnisse einbringt. Die Aufwendungen für den Hypothekenzins werden durch die Erträge aus der Beletage wieder gedeckt. Falls die «Mehr-HypoZinsen» geltend gemacht werden können, fallen zusätzliche, beträchtliche Steuervorteile an, die wir hier nicht berücksichtigt haben. Beim Bezug der Beletageguthaben nach Abschluss der Phase 1 fallen 83'247 CHF Steuern an, die auch optimiert werden. Nach der Steuerplanung konnte die Kapitalsteuer auf ca. 30'000 CHF reduziert werden, was ein Restkapital von 570'000 CHF ergibt. Innert fünf Jahren resultiert ein effektiver Steuervorteil von sage und schreibe 216'000 CHF.

Goldener Lebensabschnitt dank Generationenvertrag (GAV)

Kurz vor oder nach der Pensionierung folgt weiterhin aktive Steuerplanung und als Ergänzung muss neu die Rentenplanung und der Schutz des Vermögens (Immobilien) vor Pflegeheimkostenfallen berücksichtigt werden. Denn seit einiger Zeit werden die vermögenden Pflegebedürftigen mehr zur Eigenkasse gebeten, was das Erbe an die Nachkommen massiv reduziert. In einer Planung ist nicht die Rendite der Anlage entscheidend, sondern Sicherheiten, Steuerbefreiung und Vermögensschutz gefragt. Müller stehen viele Arten und Möglichkeiten zur Optimierung offen. Auf Grund der unabhängigen Planung wurde ihm und seiner Frau Folgendes empfohlen. Die ausbezahlten Werte der Beletage ohne Zins von 570'000 CHF (nach Steuern) sowie das Barvermögen von ca. 425'000 CHF und zusätzlich noch 950'000 CHF kaltes Vermögen aus der Liegenschaft - zum Schutz gegen spätere Pflegeheimkosten - in einen Generationenvertrag transferieren. Insgesamt fließen in diesen Generationenvertrag ca. 1'945'000 CHF. Der Ertrag muss neu nur noch zu 40 Prozent besteuert werden, was eine Optimierung von 60 Prozent auf den Zinsertrag einbringt, zusätzlich entfällt die Vermögenssteuer. Zusätzlich könnte über den Generationenvertrag den Eigenmietwert aus der Immobilie massiv reduziert werden. Als wichtiger Nebeneffekt ist so das Bar- und Immobilienvermögen erst noch für die Nachkommen geschützt und viele sehr interessante Vorteile, die nicht detailliert aufgeführt sind, kommen noch hinzu.

Die Planung früh beginnen

Fallbeispiele sind das eine, die eigene Situation hingegen kann in keinem Ratgeber nachgelesen werden. Individuelle gesetzliche Rahmenbedingungen, Immobilienertrag, das persönliche Budget und die Lebenspläne variieren von Person zu Person. Deshalb sind Schachzüge wie der oben erwähnte mit unabhängigen Fachleuten zu planen. Zu Gunsten der Lebensqualität, frühzeitig, denn Steuer- und Pensionsplanung mit Immobilien macht lange vor der Pensionierung Sinn.

John P. Leuenberger

[Der Autor ist Gründer und Geschäftsführer des Vermögens Planungs Zentrum VPZ]

