

Kauf von Wohneigentum

Ausgangslage

Die eigenen vier Wände sind für viele ein langfristiger Lebensraum. Damit sich die Lebensqualität nach dem Kauf auch wirklich erhöht und man die gekaufte Immobilie geniessen kann, sollte bei der Finanzierung auf einige Punkte geachtet werden. Banken beraten nicht immer vollständig neutral, haben sie doch ein Interesse daran, möglichst viel Kapital auszuleihen. Kreditinstitute legen in vielen

Fällen vor allem Wert auf die kurzfristige Finanzierbarkeit der Liegenschaft. Wer eine Immobilie kauft, will jedoch sicher sein, dass die Finanzierung auch fünf oder zehn Jahre nach dem Kauf sichergestellt ist. Es lohnt sich daher, sich über mögliche Risiken bei einem Anstieg der allgemeinen Zinsen oder einer Reduktion der Liegenschaftspreise Gedanken zu machen und ein Sicherheitspolster einzuplanen.

Finanzierungsgrundsätze

Entscheidend ist, dass die Finanzierung langfristig gesichert ist. Einerseits wird daher mit langfristigen Parametern (z.B. Zinsen) gerechnet, andererseits sollte ab einem gewissen Alter immer auch die finanzielle Situation nach der Pensionierung berücksichtigt werden. Eine detaillierte Einkommens- und Vermögensplanung dient idealerweise als Basis zur Überprüfung, ob eine Liegenschaft langfristig tragbar ist. Bei knapper Finanzierbarkeit können dank einer langfristigen Finanzplanung die entsprechenden Massnahmen frühzeitig getroffen werden.

mittel müssen aus freiem Vermögen (sogenannte harte Eigenmittel wie Sparkonten, Wertschriften etc.) bestehen und können nicht aus der zweiten Säule (Vorsorgeguthaben) stammen.

Eigenmittel: Banken verlangen, dass vom Käufer rund 20 Prozent des Kaufpreises (Verkehrswert) als Eigenmittel zur Verfügung gestellt werden. Eigenmittel können auch aus der Pensionskasse oder der Säule 3a stammen (Wohneigentumsförderung/WEF). Auch Bauland wird als Eigenmittel akzeptiert. Bei Rentnern sind bei «normalen» Vermögensverhältnissen mindestens 40% Eigenkapital empfehlenswert. Mindestens 10% der Eigen-

Einkommen: Die gesamten Wohnkosten (Hypothekarzinsen plus Unterhalts- und Nebenkosten sowie allfällige Amortisationen) sollten nicht höher sein als ein Drittel des Bruttoeinkommens. Auch als Pensionär gilt diese Regel: AHV- und Pensionskassenrente werden dann als Einkommen berücksichtigt. Wer beim Kauf einen hohen WEF-Bezug aus der Pensionskasse tätigt, muss die Lücke nach der Erwerbsaufgabe oftmals mit Erspartem im Privatvermögen schliessen. Bei viel zusätzlichem Vermögen (z.B. Wertschriftendepot) wird ein Vermögensverzehr bei der Tragbarkeitsberechnung mitberücksichtigt und die Belastung darf je nach Ausgangslage bei mehr als einem Drittel des Einkommens liegen.

Berechnungsbeispiel zur Tragbarkeitsrechnung

Kaufpreis: 1'000'000 Franken, Kauf im Alter von 40 Jahren, 65% Belehnung als 1. Hypothek möglich

Eigenkapital: 200'000 Franken (Belehnung 80%), Hypotheken total 800'000 Franken

Wohnkosten	bei tiefen Zinsen		langfristig		Nach der Pensionierung	
	in %	in CHF	in %	in CHF	in %	in CHF
• Zinsen für I. Hypothek	2.00 %	13 000	5 %	32 500	5 %	30 000
• Zinsen für II. Hypothek	3.00 %	4 500	6 %	9 000	6 %	-
• Amortisation der II. Hypothek	15 Jahre	10 000	15 Jahre	10 000	-	-
• Nebenkosten/ Unterhalt	1 %	10 000	1 %	10 000	1 %	10 000
Total		37 500		61 500		40 000
Kosten pro Monat		3 125		5 125		3 333
Nötiges Einkommen		112 500		184 500		120 000

Bei obigem Beispiel ist bei einem Kaufpreis von einer Million Franken und 200'000 Franken Eigenmitteln (klassische Finanzierung) ein Einkommen in der Höhe von 184'500 Franken Pflicht. Ab Pensionierung wurde mit einer Belehnung von 60% kalkuliert.

Höhe der Hypothek

Eine Liegenschaft kann üblicherweise bis zu 80% belehnt werden. Bis zu einer Höhe von maximal 65% ist dies im Rahmen einer sogenannten ersten Hypothek möglich. Für höhere Belehnungen muss eine zweite Hypothek aufgenommen werden. Weil bei einer Zwangsversteigerung zuerst die erste Hypothek bedient wird, ist das Ausfallrisiko für die Bank bei der zweiten Hypothek höher – daher verrechnet sie einen höheren Zinssatz. Normalerweise ist der Zinssatz der zweiten Hypothek rund ein Prozent höher als derjenige der ersten Hypothek. Die zweite Hypothek muss während 15 Jahren oder bis zur Pensionierung vollständig zurückbezahlt werden. Immer mehr Banken kalkulieren nur mit einer Hypothek und berechnen einen einheitlichen Zinssatz für das gesamte Hypothekarvolumen (erste und zweite Hypothek werden als eine Hypothek betrachtet). Die Amortisation von Hypotheken kann direkt oder indirekt erfolgen. Bei der indirekten Amortisation erfolgt die schrittweise Rückzahlung nicht direkt über die Hypothek, sondern über die Einzahlung auf ein Vorsorgekonto oder in eine

Lebensversicherungspolice, welche zugunsten der Kreditgeberin verpfändet wird. Auch Pensionskassengelder können verpfändet werden. Das ist vor allem dann sinnvoll, wenn auf Risikoleistungen aus diesen Vorsorgegefässen nicht verzichtet werden kann. Vielfach ist ein Vorbezug (WEF) jedoch die bessere Variante als die Verpfändung. Dies trifft insbesondere auf die Säule 3a zu, weniger auf Gelder in der Pensionskasse.

Wenn finanzielle Mittel vorhanden sind, ist es oftmals empfehlenswert, die Liegenschaft nicht mit 80 Prozent zu belehnen. Die Hypothekarhöhe ist dann ein zentrales Steuerungselement wenn es darum geht, Risiken im Gesamtvermögen zu koordinieren. Wie hoch eine Hypothek idealerweise sein sollte, hängt zu einem grossen Teil von der Steuersituation des Liegenschaftsbesitzers und den erwarteten Renditen auf Anlagen ab. Ein hoher Grenzsteuersatz und hohe Renditeerwartungen bei Wertschriftenanlagen oder anderen Investitionen sprechen tendenziell für eine hohe Hypothek.

Hypothekarmodelle

Grundsätzlich gibt es nur zwei Hypothekarmodelle: Die Festhypothek mit einem festen Zins und fixer Laufzeit sowie Hypotheken mit variablem Zinssatz und unbeschränkter Laufzeit. Langlaufende Festhypotheken haben in der Regel einen höheren Zinssatz als kurzlaufende Festhypotheken oder sogenannte Libor-Hypotheken. Wer also Sicherheit und Planbarkeit der Hypothekarzinsen sucht, muss in Form von höheren langfristigen Zinsen dafür bezahlen. Nicht empfehlenswert sind in der Regel die

von vielen Banken kreierten «Spezialmodelle». Weil die Zinsgestaltung in den meisten Fällen intransparent ist und Banken auf «ihrem Modell» sozusagen ein Monopol haben, können Hypothekarofferten nicht mit Konkurrenzangeboten verglichen werden – das schwächt die Verhandlungsposition des Kreditsuchenden. Kunden sollten sich daher zwischen herkömmlichen Festhypotheken und Hypotheken mit variablem Zinssatz entscheiden.

Verhandlungen mit Banken

Ist die Traumliegenschaft gefunden und die Finanzierungsstruktur bestimmt, geht es an die Verhandlung mit möglichen Kreditgebern. Bei einer Hypothek in der Höhe von 500'000 Franken und einer Laufzeit von zehn Jahren macht ein Viertelprozent Zinsdifferenz bereits deutlich mehr als 10'000 Franken aus. Damit man verhandeln kann, müssen Hypothekarofferten mit genau denselben Bedin-

gungen zum gleichen Zeitpunkt bei möglichst vielen Anbietern eingeholt werden. Die Offerten sind meistens für zwei bis fünf Tage gültig. Während dieser Zeit kann verhandelt werden. Wer sich unsicher fühlt oder kein guter Verhandlungstaktiker ist, sollte sich von unabhängiger Seite unterstützen lassen. Mehr dazu erfahren Sie auch im Merkblatt «Beratung Hypothek».

Beratung in Ihrem Sinne

Die VermögensPartner AG ist ein unabhängiges Honorarberatungs- und Vermögensverwaltungsunternehmen. Im Gegensatz zu den meisten anderen Finanzdienstleistern arbeiten wir ohne Provisionen. Es bestehen daher nachweisbar keine falschen Anreize bei der Beratung oder bei Anbieter- und Hypothekarempfehlungen. Um den günstigsten Zinssatz für Ihre Hypothek zu finden, haben wir eine ausgeklügelte online-Hypothekenversteigerungsplattform entwickelt. Ein erstes Gespräch mit

uns ist für Sie kostenlos. Für Ausarbeitungen und individuelle Beratung verrechnen wir unseren Stundenaufwand – fair und transparent.

Mehr Informationen und unsere Beratungsstandorte finden Sie unter folgenden Links:
www.hypotheken-versteigerung.ch
www.vermoegens-partner.ch
www.123-pensionierung.ch

VermögensPartner AG | Oberer Graben 2 | CH-8400 Winterthur
Tel. 052 224 43 43 | Fax 052 224 43 44 | mail@vermoegens-partner.ch

www.vermoegens-partner.ch | www.123-Pensionierung.ch | www.kickbacks.ch