

1.7.5.10 Finanzierung Immobilie

Leistungsziel	Ich kann anhand eines praktischen Falles skizzieren, wie der Kaufpreis für den Erwerb einer Eigentumswohnung finanziert werden kann. Dabei begründe ich die unterschiedlichen Zinssätze der Erst- und Zweitrang-Hypotheken und die Belehnungsobergrenze der Banken. Zudem umschreibe ich zwei verschiedene Hypothekarzinsmodelle.
Teilkriterien ALS	- zeigt verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten auf - begründet, weshalb Kredite in Erst- und Zweithypotheken aufgeteilt werden und Belehnungsobergrenze - umschreibt zwei Hypothekarzinsmodelle
Tipps	Ich studiere entsprechende Dokumentationen der Banken.

Betrag	Verwendung
CHF 1'000'000.–	Kaufpreis der Immobilie
CHF 200'000.–	20 % Eigenmittel
CHF 650'000.–	65 % 1. Hypothek
CHF 150'000.–	15 % 2. Hypothek

Eigenmittel

Um eine Liegenschaft kaufen zu können, benötigt man mindestens 20 % Eigenmittel. Damit wird sichergestellt, dass die Zinsbelastung nicht zu hoch wird.

1. Hypothek

Die 1. Hypothek beträgt in der Regel max. 65 % des Verkehrswertes. Man nimmt an, dass dieser Betrag bei einer Betreuung auf Pfandverwertung sicher herausgelöst wird. D.h. hier ist die Sicherheit am Grössten, weshalb der Zinssatz auch relativ tief ist. In der Regel ist die 1. Hypothek eine Festhypothek.

2. Hypothek

Die 2. Hypothek ist die Differenz zwischen Eigenmittel und 1. Hypothek. Sie ist Variabel, d. h. der Zinssatz und der Betrag ist Variabel. Der Zinssatz ist hier aufgrund des höheren Risikos höher als bei der 1. Hypothek. Es wird normalerweise vereinbart, dass die 2. Hypothek bis spätestens zum Pensionsalter zurückbezahlt wird. Mit der Pension sinkt auch das jährliche Einkommen, und die Liegenschaft soll Tragbar bleiben.

Finanzierungsmöglichkeiten

Die Hypothek kann indirekt oder direkt amortisiert werden. Beide Varianten haben Vor und Nachteile.

Beschaffung von Eigenmitteln

Je nach Bank muss für eine Liegenschaft zwischen 10 % und 20 % Eigenmittel aufgebracht werden. Bei einem Verkehrswert von 1'000'000 sind die Eigenmittel also zwischen 100'000 und 200'000 (i.d.R. 200'000 → 20 %). Um diese Mittel zu beschaffen kann man die 2. und 3. Säule beziehen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Kapitalbezüge steuerbar sind. Um die Steuerprogression zu brechen sollte man deshalb darauf achten, die Bezüge nicht im selben Jahr zu tätigen. Zu besitzt man, wenn man beide Bezüge tätigt, keine Altersvorsorge mehr. Kapitalbezüge kann man nur in vier Fällen tätigen. Diese sind: Erreichen des Rentenalters, Eigenheim, Aufnahme selbständiger Erwerbstätigkeit, Wegzug ins Ausland (Auswanderung)

Direkte Amortisation

Von einer direkten Amortisation wird gesprochen, wenn jährlich ein Betrag, mindestens 1 %, zurückbezahlt (amortisiert) wird. Dadurch sinkt der jährliche Schuldbetrag und somit auch der jährliche Zins.

Indirekte Amortisation

Anstatt jedes Jahr ein Betrag zu amortisieren, wird dieser Betrag in die Säule 3a einbezahlt. Der Betrag kann in der Steuererklärung abgezogen werden (2009 max. 6'566 bzw. 32'832 für Personen ohne PK, 2010 max. 6'682 bzw. 33'408 ohne PK). Beim Bezug wird dieser Betrag nur zu 1/5 besteuert. Zudem bleibt der Hypothekarzins hoch, welcher wiederum abgezogen werden kann. Jedoch bleibt der Zins hoch, und somit auch die jährliche Zinsbelastung. Ein Problem kann auch sein, dass wenn die 2. und 3. Säule für die Liegenschaft gebraucht wird, im Alter keine Vorsorge mehr existiert. (Ausser der 1. Säule, doch diese reicht in der Regel nicht aus, da sie ja nur die Grundbedürfnisse deckt).

Hypothekarzinsmodelle

Festhypothek

In dieser hat man über eine feste Laufzeit einen festen Zins und, je nach Vertrag, auch einen festen Schuldbetrag. Je länger die Laufzeit, desto höher ist auch der Zinssatz, denn im Moment sind die Zinsen sehr tief. Diese Hypothek eignet sich sehr gut als 1. Hypothek, denn der Aufwand ist sehr genau kalkulierbar. Ausserdem ist der Zinssatz in der Regel tiefer als bei einer Variablen Hypothek.

Variable Hypothek

In dieser Hypothek ist nichts genau festgelegt. Der Zins richtet sich nach dem Markt, die Hypothek hat keine bestimmte Laufzeit, und der Schuldbetrag ist amortisierbar. Sie ist deshalb für die 2. Hypothek geeignet.

Libor Hypothek

Die Libor Hypothek ist nach dem London Interbank Offered Rate benannt. Der Zinssatz dieser Hypothek wird jedes Quartal an den Libor-Zinssatz angepasst. Die Laufzeit ist, je nach Bank, unbeschränkt. Der Betrag kann selbst festgelegt werden und amortisiert werden. Auch diese Hypothek ist eher für die 2. Hypothek geeignet.

Baukredit

Wenn eine Liegenschaft neu gebaut werden soll, macht man dies in der Regel mit einem Baukredit. Über dieses Kontokorrentkonto werden während der Bauzeit alle Rechnungen bezahlt. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der ganze Kreditbetrag in eine (Fest-)Hypothek umgewandelt. (Konsolidierung)