

1.7.5.21 Finanzierung Immobilie

1. zeigt verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten für den konkreten Praxisfall auf

- Hypothek
- Geld aus dem Einkommen
- Bankkredit

2. begründet, weshalb Banken Kredite in Erst und Zweithypotheken aufteilen

In der Schweiz müssen in der Regel 20% des Wohneigentumswertes mit Eigenkapital abgedeckt werden. Die restlichen 80% können durch Hypotheken fremdfinanziert werden. Diese grundsätzliche Regel gilt sowohl für Hauseigentum und wie auch für Eigentumswohnungen. Bei den Hypotheken kann zwischen der 1. und der 2. Hypothek unterschieden werden. 1. Hypotheken werden üblicherweise bis zu einer Belehnungshöhe von 65% gewährt. Sie müssen nicht amortisiert, sondern lediglich verzinst werden.

Hypotheken sind nachrangige Hypotheken, d.h., bei einer Zwangsverwertung werden zuerst die Forderungen aufgrund der 1. Hypothek bedient und erst danach diejenigen der 2. Hypothek. 2. Hypotheken sind folglich riskanter und werden daher zu einem höheren Zinssatz verzinst. Mit der 2. Hypothek kann das Wohneigentum über die 1. Hypothek hinaus bis zu maximal ca. 80% des Wertes belehnt werden. 2. Hypotheken müssen im Gegensatz zu 1. Hypotheken über einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren amortisiert werden.

3. macht deutlich, weshalb Banken Belehnungsobergrenzen festlegen

Banken machen Belehnungsobergrenzen, weil das Haus bzw. die Wohnung die der Kunde kaufen möchte nur so teuer sein sollte, dass sich dieser diese auch leisten kann.

Ja, Sie können Ihr BVG-Kapital für den Kauf einer Wohnung verwenden. Allerdings gibt es gewisse Einschränkungen. So können Sie Ihr BVG-Kapital nur für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum oder für die Rückzahlung von Hypothekendarlehen an Ihrem Wohnort verwenden, also nicht für den Erwerb einer Ferienwohnung. Zudem ist der maximale Vorbezug limitiert. Bis zum 50. Altersjahr entspricht dieser der Freizügigkeitsleistung, nach dem 50. Altersjahr gilt die maximale Freizügigkeitsleistung im Alter von 50 Jahren oder die Hälfte der Freizügigkeitsleistung, falls diese Summe höher ist. Der minimale Vorbezug beträgt 20'000 Franken; dieser kann alle fünf Jahre geltend gemacht werden.

Weil verschiedene Vorsorgeeinrichtungen in jüngster Zeit in Unterdeckung geraten sind, wurden die Bestimmungen über die Auszahlung von Beiträgen für die Wohneigentumsförderung jedoch kürzlich angepasst. So kann sich eine Vorsorgeeinrichtung mit der Auszahlung sechs Monate Zeit lassen, im Falle einer Unterdeckung sogar bis zu 12 Monaten. Wir empfehlen Ihnen, rechtzeitig Ihre Vorsorgeeinrichtung zu kontaktieren, um den genauen Auszahlungstermin zu erfahren

Pensionskassengeld nutzen

Leserfrage: Mit meinem überobligatorischen Pensionskassenkapital möchte ich gerne ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung finanzieren.

Bis zur Pensionierung ist das Pensionskassenkapital gesperrt, so lautet eine oft gehörte Meinung. Dem ist allerdings nicht so: In Ausnahmefällen kann das Kapital früher bezogen

werden, zum Beispiel für die Finanzierung eines Hauses oder einer Wohnung. Zur Verfügung steht dann das aktuelle Altersguthaben in der Pensionskasse, auch Freizügigkeitsleistung genannt.

Die Freizügigkeitsleistung kann entweder vorbezogen oder verpfändet werden. Beim Vorbezug wird das Vorsorgeguthaben bar bezogen und als Eigenmittel verwendet. Der Vorsorgeschutz im Invaliditäts- und Todesfall vermindert sich. Falls nötig, sollte eine separate Risikoversicherung abgeschlossen werden.

Bei der Verpfändung bleibt das Geld weiterhin in der Pensionskasse und wird als Sicherheit für den Hypothekargläubiger eingesetzt. In diesem Fall bleibt der Vorsorgeschutz also voll erhalten. Allerdings ist die Hypothek zur Finanzierung des Eigenheims grösser, was auch eine höhere Hypothekarzinsbelastung bewirkt. Der Entscheid ob ein Vorbezug oder eine Verpfändung ansteht, wird gefällt nach einer eingehenden Abklärung der individuellen Verhältnisse.

Bei einem Vorbezug/Verpfändung muss beachtet werden: Das Wohneigentum muss selbst bewohnt werden und als Wohnsitz dienen. Das Geld kann also nicht zur Finanzierung von Ferienwohnungen oder vermieteten Liegenschaften bezogen werden. Der Mindestbezug beträgt 20 000 Franken. Ein Vorbezug ist höchstens alle fünf Jahre möglich. Beim Verkauf des Eigenheims muss der vorbezogene Betrag wieder in die Pensionskasse einbezahlt werden.

Ab Alter fünfzig Jahre kann nicht mehr das ganze Altersguthaben bezogen werden. Zur Verfügung steht höchstens die Freizügigkeitsleistung, auf die Sie im Alter von fünfzig Jahren Anspruch hatten, oder aber- falls dieser Betrag höher ist – maximal die Hälfte der aktuellen Freizügigkeitsleistung. Pensionskassengelder für Wohneigentum können nur bis drei Jahre vor der reglementarischen Pensionierung benutzt werden.

1. Hypothek

Die 1. Hypothek wird bis zu 2/3 des Verkehrswertes gewährt.

2. Hypothek

Betragen die Eigenmittel weniger als 1/3 des Verkehrswertes, wird für die Differenz eine 2. Hypothek gewährt. Die verfügbaren Eigenmittel müssen aber in jedem Fall mindestens 20% des Verkehrswertes betragen.

Amortisation

Für die jährliche Rückzahlung eines Teils der Hypothek ist ein bestimmter Betrag vorzusehen.

Nebenkosten

Jedes Objekt verursacht jährlich wiederkehrende Kosten (Unterhalt, Versicherungen, etc.). In der Berechnung der Hypothek wird ein üblicher Betrag für die Nebenkosten eingesetzt.

Monatliches Bruttoeinkommen

Die Gesamtkosten der Hypothek sollten 35% des Bruttoeinkommens nicht überschreiten.