

Der Traum vom Eigenheim

Im letzten Newsletter wurden Ihnen die Vorteile einer ganzheitlichen Betrachtung Ihrer finanziellen Belange vor Augen geführt. Lesen Sie heute, wie dieses Prinzip anhand eines konkreten Beispiels umgesetzt wird.

Tanja und Stefan sind beide vierzig Jahre alt und stolze Eltern von fünfjährigen Zwillingen. Seit Langem stösst die Familie in der bisherigen Wohnung an ihre räumlichen Grenzen, weshalb ein Umzug immer notwendiger erscheint. Aber weiterhin Mieter bleiben? Nein, im Grunde träumt das Ehepaar ja schon lange von einem eigenen Haus im Grünen. Nun ist die Zeit reif, sich einem konkreten Projekt zuzuwenden.

Es gibt grundsätzlich zwei Möglichkeiten, an den Kauf von Wohneigentum heranzugehen:

Die erste lässt künftige Hausbesitzer nach ihrem Traumobjekt Ausschau halten. Sobald sie es gefunden haben, marschieren sie zur Bank, um über die Finanzierung zu reden. Die zweite Methode funktioniert genau umgekehrt: Hier werden

Tanjas und Stefans Vermögensaufstellung (in CHF)

Anderweitig reserviertes Kapital

Liquiditätsreserve für laufende Zahlungen	Lohnkonto Tanja	5 000
	Lohnkonto Stefan	10 000
Rückstellung für Autokauf in drei Jahren	Sparkonto	20 000
Notfallreserve	Sparkonto	25 000
Ausbildungsreserve	Fondssparplan Zwillinge	5 000
		65 000

Für Hauskauf zur Verfügung stehendes Kapital

	Restguthaben Sparkonto	15 000
	Fondssparplan Stefan	30 000
	Säule-3a-Konto Tanja	7 000
	Säule-3a-Konto Stefan	15 000
	Freizügigkeitskonto Tanja	30 000
	Pensionskasse Stefan	48 000
		145 000

Davon reserviert für Kapitalleistungssteuer auf Auszahlungen 3a und Pensionskasse 10 000

Davon reserviert für Verschreibungskosten und zusätzliche Anschaffungen 35 000

Total reserviert für den Hauskauf 100 000

zuerst die finanziellen Möglichkeiten ausgelotet, und anschliessend steigt man gleich in der passenden Preiskategorie ein. Tanja und Stefan entscheiden sich für die zweite Variante, da sie gerne realistisch planen und keine Enttäuschung erleben wollen.

Eigenkapital ermitteln

Als Erstes erstellt das Ehepaar eine Übersicht über sämtliche vorhandenen Ersparnisse und bestellt dazu die aktuellen Auszüge aller Konten und Anlagen. Dazu gehört natürlich auch der neuste Pensionskassenausweis. Im nächsten Schritt wird bestimmt, welche Vermögenswerte überhaupt zur Finanzierung von Wohneigentum in Frage kommen. Dabei ist es sehr wichtig, dass Tanja und Stefan nicht nur ihr grosses Projekt vor Augen haben, sondern auch an weitere geplante Anschaffungen und nicht zuletzt an eine angemessene Reserve für Notfälle denken.

Tragbarkeitsrechnung

Nachdem das zur Verfügung stehende Kapital ermittelt worden ist, muss in einem nächsten Schritt berechnet werden, welche Belastung das Budget



von Tanja und Stefan erfährt, sobald sie Wohneigentümer geworden sind. Hier lohnt sich eine grundsätzliche Überarbeitung des aktuellen Budgets samt Vergleich mit den heutigen Kosten als Mieter. Auf der anderen Seite müssen aus Sicht der Bank gewisse Grundsätze eingehalten werden, damit eine Finanzierung der Liegenschaft überhaupt in Frage kommt. Die gesamte Belastung darf nicht mehr als ein Drittel des ehelichen Bruttoeinkommens betragen. Im Fall von Tanja und Stefan, welche zusammen über ein jährliches Einkommen von 104 000 Franken verfügen, beträgt diese Maximalbelastung 34 320 Franken pro Jahr. Dazu gehören nicht nur die Zinsen der Hypothek, sondern auch die Aufwendungen für Unterhalt und Nebenkosten sowie für eine allfällige Amortisation. Es ist wichtig, zu wissen, dass die Bank für die Berechnung nie die aktuell gültigen Sätze für Hypotheken anwendet, sondern immer höher kalkuliert. Schliesslich soll ja die Tragbarkeit des Wohneigentums auch bei steigenden Zinsen noch gewährleistet sein.

Tanja und Stefan erkennen, dass sie mit ihren vorhandenen Mitteln nicht an jeder Wohnlage ein Haus in der passenden Preiskategorie finden werden. Es stellt sich nun die Frage, ob das Ehepaar seinen Plan noch etwas zurückstellt, um zusätzliches Eigenkapital zusammenzusparen, oder ob die Möglichkeit eines Darlehens oder eines Erbvorbezugs bei den Eltern besteht. Ebenso muss geklärt werden, ob die beiden eher ein schlüsselfertiges Objekt suchen oder ihr Traumhaus in Zusammenarbeit mit einer Architektin von A bis Z selber planen und realisieren wollen. Oder sollen sie vielleicht doch lieber ein älteres Haus mit nicht allzu grossem Renovationsbedarf kaufen? All diese Varianten müssen sorgfältig geprüft und miteinander verglichen werden.

Beispiel Tragbarkeitsrechnung (in CHF)

Haus	Kapital	Kosten	
Kaufpreis	500 000		
Nötiges Eigenkapital, 20%	100 000		
1. Hypothek bis 65%	325 000	16 250	Zinssatz 5%
2. Hypothek bis 15%	75 000	4 500	Zinssatz 6%
Amortisation 2. Hypothek innerhalb von 20 Jahren		3 750	
Nebenkosten und Unterhalt, 1% des Kaufpreises		5 000	
Total jährliche Kosten		29 500	
Maximale tragbare Kosten		34 320	

Vorsorge- und erbrechtliche Aspekte prüfen

Zwei weiteren Bereichen müssen Tanja und Stefan grosse Beachtung schenken:

Da sie im Sinn haben, für den Kauf ihres Hauses die Gelder der Pensionskasse und der Säule 3a einzusetzen, schrumpft nicht nur das künftige Einkommen im Alter, sondern auch die Leistungen im Todesfall und bei Invalidität können durch den Vorbezug massive Einbussen erfahren. Diese Lücken gilt es zu erkennen und durch den Abschluss von privaten Todesfallrisiko- und Erwerbsunfähigkeitsversicherungen zu schliessen. Und zwar nicht nur auf Stefan fokussiert, der momentan das Familieneinkommen zur Hauptsache bestreitet, sondern gerade auch auf Tanja, welche derzeit nur eine Teilzeitstelle hat und darum gar nicht mehr in der Pensionskasse versichert ist. Man stelle sich vor, wie die Familie dasteht, wenn sie plötzlich ausfällt.

Ebenso wichtig wie eine saubere Vorsorgeanalyse ist die Klärung der güter- und erbrechtlichen Situation. Tanja und Stefan befinden sich im ordentlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung. Dies bedeutet, dass sämtliche während der Ehe erworbenen Vermögenswerte beiden gemeinsam gehören und im Todesfall des einen Partners der andere Anspruch auf die Hälfte der

Errungenschaft hat. Die andere Hälfte fällt neben allfälligem Eigentum (Vermögen vor der Ehe oder aus Erbschaft) in den Nachlass des verstorbenen Ehegatten und wird hälftig zwischen dem überlebenden Elternteil und den Nachkommen aufgeteilt. Im Fall von Tanja und Stefan bedeutet dies, dass für die Liegenschaft eine Erbengemeinschaft gebildet wird und der hinterbliebene Partner nicht uneingeschränkt über das Haus verfügen kann. Hier schafft ein Ehevertrag Abhilfe, welcher dem überlebenden Ehegatten die gesamte Errungenschaft zuteilt. Die Kinder erben so erst nach dem Ableben des zweiten Elternteils. Es lohnt sich bestimmt, wenn Tanja und Stefan sich so bald als möglich auf den Weg zum Notar machen, um diese Angelegenheit zu regeln.

Der Kauf von Wohneigentum ist eine komplexe Sache. Auch hier zahlt es sich aus, eine ganzheitliche Planung durchzuführen, um wirklich allen Aspekten gerecht zu werden. Tanja und Stefan sind jedenfalls froh, sich rechtzeitig um alles gekümmert zu haben!

evaline: 0800 811 810
eva@bankcoop.ch
www.bankcoop.ch/eva