

Zuoberst auf der Wunschliste von Herrn und Frau Schweizer stehen die eigenen vier Wände. Vista beantwortet die wichtigsten Fragen rund ums Thema Eigenheim. Damit der Kauf vom Wohneigentum schon bald Wirklichkeit wird.

Traum Eigenheim

Vom Mieter zum Käufer

Die Schweiz weist weltweit eine der tiefsten Wohneigentumsquoten auf. Lediglich 40% wohnen in den eigenen vier Wänden. In den USA sind es über 70%, in Frankreich 55% und in Deutschland rund 50%. Mit dieser Eigentumsquote ist die Schweiz nach wie vor ein Volk von Mietern. Schuld daran sind einerseits die strengen Bauvorschriften und Auflagen, die hohen Baukosten (insbesondere auch durch die weltweit wohl höchste Bauqualität bedingt) und die beachtlichen Landpreise.

Das Objekt

Das Wichtigste bei einem Kaufentscheid ist die Lage des Objektes, und da sollte man keine Kompromisse eingehen und sich beispielsweise nicht Folgendes vormachen: Eine Grossüberbauung gilt plötzlich als familienfreundlich, der Lärm der Autobahn oder des Bahnhofs stört nicht mehr, da das Objekt dafür zentral gelegen ist. Oder die vierzig Kilometer, die täglich mehr zu fahren sind, weil das neue Heim auf dem Land liegt, gelten jetzt als Reagenationszeit, in der man auf- und abschalten kann. Dafür ist die neue Bleibe ja satte 150 000 CHF günstiger, als wenn sie in Stadtnähe läge. Doch wer richtig rechnet, bemerkt schnell, dass aus vermeintlich gesparten Kosten in Wirklichkeit Mehrkosten entstehen.

Vistatipp: Lieber 1 bis 2 Jahre länger

für das Eigenheim sparen, als schlechte Kompromisse eingehen!

Eigenmittel und Tragbarkeit

Tragbarkeit bedeutet, dass die wiederkehrenden Wohnkosten ein Drittel des Brutto-Einkommens nicht übersteigen dürfen. Beispiel Peter Müller: Er verdient zurzeit 100 000 CHF im Jahr. Müllers Belastung darf somit nicht grösser als 35 000 CHF sein. Da die Zinsen momentan historisch sehr tief sind, rechnet die Bank für die Tragbarkeit mit Zinskosten von 5% bis 6%, Nebenkosten von 0,7% bis 1% (des Kaufpreises) und einer Amortisation der 2. Hypothek (rund 0,75% des Kaufpreises bei 20% Eigenkapital). Dies ergibt einen Kostensatz von Total 7%. Müller kann sich darauf verlassen, dass die Bank ihnen eine Hypothek von 500 000 CHF zur Verfügung stellen wird (Tragbarkeit).

Gleichzeitig sollten Müllers über 20% eigene Mittel verfügen. Bei guten Objekten (Preis, Lage) und gesichertem Einkommen sowie zusätzlichen Sicherheiten, wickeln die Banken die Finanzierung auch mit 10% Eigenmittel ab. Bei Müllers sollte somit ein Eigenkapital von 100 000 CHF vorhanden sein, um sich ein Eigenheim von 600 000 CHF leisten zu können.

Eigenmittelbeschaffung

Müllers haben 50 000 CHF auf ihren Sparkonten. Woher können sie sich die restlichen Mittel beschaffen? Hier die Alternativen, wenn zu wenig Eigenkapital vorhanden ist:

- Erbvorbzug von den Eltern/Schwiegereltern
- Darlehen (evtl. zinslos) von Verwandten
- Bezug oder Verpfändung 3. Säule
- Verpfändung einer Lebensversicherung (Rückkaufswert)

Und seit 1995 können auch Gelder aus der Pensionskasse für den Kauf von Wohneigentum verwendet werden. Zwei Möglichkeiten stehen offen: Vorbezug oder Verpfändung.

- Ein Vorbezug stockt das Eigenkapital auf.
- Eine Verpfändung dient der Bank als Sicherheit.

Dafür gewährt die Bank ein Darlehen in der Höhe der verpfändeten Summe zu Zinsbedingungen, die ungefähr jenen



Patrick Liebi

Eidg. dipl. Finanzplanungsexperte
Inhaber der Patrick Liebi & Partner
Vorsorge- und
Finanzplanungszentrum GmbH
5430 Wettingen

www.patrickliebi.ch

info@patrickliebi.ch

Kostenlose Hotline Tel. 056 430 00 88

Exklusiv für unsere Leser:

Jeweils am Mittwoch von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr können Sie Fragen stellen zu den Themen:
Vorsorge – Versicherungen – Anlageberatung – Wohneigentum – Steuern und Erbrecht.
Patrick Liebi und sein Team beantworten während dieser Zeit Ihre Fragen und Anliegen.



einer ersten Hypothek entsprechen. Ob ein Vorbezug oder eine Verpfändung besser ist, kann nicht so einfach gesagt werden. Entscheidend ist, wie die Leistung Ihrer Pensionskasse definiert ist. Haben Sie ein Prämienprimat, ein Leistungsprimat oder eine Kombination von beidem?

Ein reines Prämienprimat – das sind meistens Pläne, die eher auf ein Minimum schliessen lassen – bedeutet Folgendes: Ihre jährlichen Spargutschriften sind altersabhängig und in Prozenten (zum Beispiel 7%/10%/15%/18%) von Ihrem versichertem Einkommen. Die Höhe Ihrer Risikoleistungen (Invali-

dität und Ehegattenrente) sind davon abhängig, wie hoch Ihr Altersguthaben einmal sein wird.

Machen Sie nun einen Vorbezug, reduziert sich auch das künftige Altersguthaben und somit die Risikoleistungen.

Vistatipp: Bei einem reinen Prämienprimat sollte eher eine Verpfändung gemacht werden, ein Vorbezug ist aber nicht unbedingt dramatisch. Wichtig: Versichern Sie die reduzierten Leistungen.

Das Leistungsprimat gibt es heute nur noch bei wenigen Pensionskassen (z. B. beim Bund). Diese Lösung darf eher als luxuriös bezeichnet werden und ist ausgesprochen teuer. Dies ist wohl der

Hauptgrund, dass die meisten Kantone und auch Grossfirmen in den letzten Jahren das Leistungsprimat abgeschafft haben. Beim Leistungsprimat stehen die Leistungen an erster Stelle. Das heisst, auf Ihrem Pensionskassenausweis ist die Altersrente in Prozenten – zum Beispiel 70% – des versicherten Einkommens ausgewiesen.

Vistatipp: Wer in einem Leistungsprimat versichert ist, sollte immer auf einen Vorbezug verzichten und wenn nötig die erworbenen Altersguthaben verpfänden.

Prämienprimat beim Sparen/ Leistungsprimat bei den Risikoleistungen

Der Sparprozess funktioniert analog wie beim Prämienprimat beschrieben. Die Risikoleistungen (Invalidenrente, Ehegattenrente) sind aber nicht vom Sparguthaben abhängig, sondern von der Lohnhöhe. Bei einem Vorbezug sind die Risikoleistungen unverändert und die versicherte Person muss somit keine Leistungseinbusse in Kauf nehmen (ausser der Altersrente).

Vistatipp: Ein Vorbezug bei einer Pensionskasse (Prämienprimat/Leistungsprimat) kann durchaus sinnvoll sein. Seit Anfang 2006 gilt aber Folgendes: Einkäufe in die Pensionskasse können nur vorgenommen werden, wenn keine Vorbezüge gemacht worden sind oder die Vorbezüge wieder zurückbezahlt wurden (einzige Ausnahme: bei Scheidung).

Kopfweh
Zahnschmerzen
Gliederschmerzen
Rückenschmerzen

CONTRA-SCHMERZ
plus

wld

Dr. Wild & Co. AG Basel

Bitte lesen Sie die Packungsbeilage