

Wissenswertes

Wie sollen Sie Ihr Wohneigentum finanzieren, welche Arten von Hypotheken gibt es und wie werden sie amortisiert? Wie können Sie Ihre Altersvorsorge einbeziehen und dabei optimieren? Hier finden Sie die Antworten.

- **Finanzierung von Wohneigentum**
- **Hypothekendarlehen**
- **Amortisation von Hypotheken**
- **Altersvorsorge**

Finanzierung von Wohneigentum

Wer sich den Traum vom eigenen Heim erfüllt, sollte über 20 Prozent Eigenkapital des Kaufpreises verfügen. Dazu gehört nicht nur das Ersparte, sondern auch die Vorsorgegelder der 2. und 3. Säule. Sie können diese für den Immobilienkauf entweder verpfänden oder vorbezahlen.

Verpfändung

Durch die Verpfändung sinkt Ihr 20-Prozent-Anteil an Eigenkapital entsprechend, so dass Sie von einer Hypothek ausgehen können, die mehr als 80 Prozent beträgt. Wer seine Vorsorgegelder verpfändet, dem gewähren die Banken in der Regel für die ganze Hypothek den günstigeren Zinssatz der ersten Hypothek. Bei der Verpfändung bleiben die Altersleistungen und der Versicherungsschutz der 2. Säule in vollem Umfang bestehen.

Vorbezug

Anders ist es bei einem Vorbezug: Hier sinkt die Zinsbelastung, da die Gelder als Eigenleistung eingebracht werden können. Allerdings wird das Altersguthaben reduziert. Man muss sich also gut überlegen, ob sich ein Vorbezug lohnt und welches allenfalls die Konsequenzen sein könnten.

Hypothekendarlehen

Es gibt verschiedene Arten von Hypotheken.

Banken gewähren Hypothekendarlehen, damit Sie Ihrem Traum vom eigenen Heim ein Stück näherkommen. Die 1. Hypothek wird maximal in der Höhe von 66,6 Prozent des Verkehrswerts der Immobilie gewährt. Wenn dies nicht reicht, können Sie eine 2. Hypothek in der Höhe von 13,4 Prozent aufnehmen, die Sie bis zur Pensionierung amortisieren müssen. Deren Zinssatz ist heute in der Regel gleich hoch wie derjenige der 1. Hypothek. Ihre Immobilie dient der Bank dabei als Sicherheit durch Hinterlage von Schuldbriefen.

Die jährlich anfallenden Kosten setzen sich zusammen aus

- **den Hypothekarzinsen**
- **der Amortisation der 2. Hypothek (innerhalb von 15 Jahren)**
- **den Neben- und Unterhaltskosten**

Damit Ihr Eigenheim für Sie finanzierbar bleibt, darf es höchstens zu 80 Prozent durch Hypotheken finanziert sein. Als Faustregel gilt, dass die laufenden Kosten pro Jahr 6 Prozent des Kaufpreises betragen. Dieser Prozentsatz darf ein Drittel Ihres jährlichen Einkommens nicht übersteigen.

Verschiedene Arten von Hypotheken

Die Voraussetzungen und Bedürfnisse sind je nach Immobilie und Käufer unterschiedlich. Eine optimale Lösung berücksichtigt Ihren finanziellen Spielraum, Ihre Risikobereitschaft und vieles mehr. Wir von der Lerch Immo und Finanz GmbH kennen alle Hypothekarmodelle und haben verschiedene Kompetenzpartner an unserer Seite.

Die Festhypothek

Sie ist die beliebteste Hypothek in der Schweiz. Laufzeit und Zinssatz werden bei Vertragsabschluss festgelegt und können sich nicht verändern. Möglich sind Laufzeiten von bis zu zehn Jahren. Mit einer Festhypothek können Sie genau budgetieren, bei steigenden Hypothekarzinsen sind Sie geschützt, aber bei sinkenden Zinsen profitieren Sie nicht.

Variable Hypotheken (gibt es heute praktisch nicht mehr)

Hier wird der Zinssatz dem Kapitalmarkt angepasst – nach unten und nach oben. In der Regel werden die variablen Hypotheken ohne feste Laufzeit mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten abgeschlossen. Variable Hypotheken eignen sich für Kreditnehmer, die mit konstanten oder sinkenden Hypothekarzinsen rechnen oder die sonst gerne flexibel bleiben wollen.

Geldmarkthypotheken oder Libor Hypothek

Bei dieser Art von Hypotheken orientiert sich der Zins am Euro-Geldmarktsatz Libor. Es gilt eine feste Laufzeit und der Zins wird periodisch angepasst. Geldmarkthypotheken eignen sich für alle, die sinkende Zinsen erwarten, höhere aber durchaus verkraften.

Amortisation von Hypotheken

In der Regel muss ein Teil des Fremdkapitals zurückbezahlt werden. Diese so genannte Amortisation der Hypothek ist auf zwei Arten möglich: direkt und indirekt. In der Regel gewähren die Banken die 1. Hypothek ohne Verpflichtung zur Amortisation, während die 2. Hypothek über einen bestimmten Zeitraum amortisiert werden muss.

Viele Eigenheimbesitzer amortisieren die 2. Hypothek indirekt, d.h. sie bezahlen die Amortisation nicht an die Bank direkt, sondern in die verpfändeten eigenen Vorsorgekonti (in der Regel Säule 3a). Dadurch reduziert sich zwar die Verschuldung gegenüber der Bank nicht, der einbezahlte Betrag ist aber jeweils von den Steuern abziehbar.

Bei der direkten Amortisation wird die Hypothek in jährlichen Raten der Bank zurückbezahlt. Dabei nimmt zwar die Verschuldung ab, parallel dazu sinken aber auch die Schuldzinsen, was den steuerlich absetzbaren Betrag reduziert. Damit steigt die Steuerbelastung.

Welches für Sie die richtige Form der Amortisation ist, hängt von Ihren persönlichen Bedürfnissen und Möglichkeiten ab. Wir beraten Sie gerne.

Altersvorsorge (3-Säulen-Prinzip)

Die Altersvorsorge in der Schweiz baut auf dem 3-Säulen-Prinzip auf. Die 1. Säule ist die staatliche AHV, die alle Frauen und Männer einbezahlen müssen, egal ob erwerbstätig oder nicht, und die im Rentenalter an jede Person in Raten ausbezahlt wird. Sie ist existenzsichernd. Die 2. Säule (Pensionskasse) ist die berufliche Vorsorge für Erwerbstätige, die ergänzend zur 1. Säule aufgebaut wird, damit der Lebensstandard gehalten werden kann. Ergänzend dazu gibt es als 3. Säule eine freiwillige private Vorsorge, die das zur Verfügung stehende Kapital im Alter erhöht. Es wird unterschieden zwischen der Säule 3a und der Säule 3b.

Säule 3a

Nur Erwerbstätige können Geld in diese Säule einbezahlen. Die maximale Höhe der Beiträge ist festgelegt. Das in die Säule 3a einbezahlte Geld ist an einen Vertrag (z.B. Bankensparplan oder Lebensversicherung) mit bestimmter Laufzeit gebunden. Dafür sind die Gelder, die in diese Säule fließen, von der Einkommens- und Vermögenssteuer befreit. Der Zinsertrag ist erst steuerpflichtig, wenn die Beiträge bezogen werden resp. bei Erreichen des Pensionsalters. Das einbezahlte Geld ist "gebunden", also nicht frei verfügbar. Es gibt aber Ausnahmen: Zum Beispiel kann für den Kauf von selbst genutztem Wohneigentum oder zur Rückzahlung einer Hypothek das Geld der Säule 3a eingesetzt werden.

Säule 3b

Die Säule 3b ist "frei", da sie nicht an einen Vertrag mit bestimmter Laufzeit gebunden ist. Das Geld ist damit jederzeit verfügbar (typisches Beispiel: Bankkonto). Hingegen sind die Beiträge an die Säule 3b auch nicht von den Steuern abziehbar. Es gehören zu dieser Säule alle Vermögenswerte, die nicht schon in einer anderen Säule untergebracht sind.