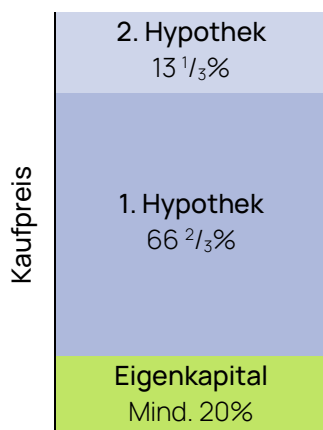


# Kauf eines Eigenheims

Sie möchten ein Eigenheim erwerben, sind jedoch unsicher, ob Sie sich dies leisten können? Wir beantworten die grundlegendsten Fragen zur Eigenheimfinanzierung.

## Eigenkapital und Hypothek

Als Faustregel gilt: Beim Kauf eines selbstbewohnten Eigenheims beträgt der **Eigenkapital-Anteil mindestens 20%**, für Renditeobjekte mindestens 30%. Ein Beispiel: Wenn der Kaufpreis des Hauses 1 Million Franken beträgt, benötigen Sie 200'000 Franken Eigenkapital.



Die Finanzierung setzt sich zusammen aus dem Eigenkapital sowie der Hypothek, wobei zwischen einer **1. und 2. Hypothek** unterschieden wird. Die 2. Hypothek ist jener Anteil, der den Fremdfinanzierungsgrad von 66 2/3 Prozent überschreitet. Die 2. Hypothek muss **innert 15 Jahren amortisiert** werden.

Das **Eigenkapital** beträgt mindestens 20% des Kaufpreises, wobei davon mindestens die Hälfte wiederum mit liquiden Mitteln finanziert werden muss. Liquide Mittel sind z.B. Sparguthaben, Wertschriften, Guthaben der 3. Säule oder auch Erbvorbezüge. Nicht zu den liquiden Mitteln gehören Bezüge der Pensionskasse (Bezug oder Verpfändung).

Für den Anteil des Eigenkapitals kann auch auf die **Gelder der Pensionskasse** zurückgegriffen werden (nur bei selbstbewohntem Wohneigentum). Dabei kann das Kapital vorbezogen oder verpfändet werden. Ein **Vorbezug** kann die **Leistungen der Pensionskasse kürzen**, zudem muss das ausbezahlte **Kapital versteuert** werden. Eine **Verpfändung** des Kapitals gegenüber dem Hypotheken-Geber kürzt die Leistungen nicht, zudem können die **Schuldzinsen** bei der Versteuerung vom Einkommen abgezogen werden, da sich die **Hypothek** entsprechend um den Anteil **erhöht**.

## Arten der Hypothek

Es gibt drei verschiedene **Hypothekarmodelle** in der Schweiz, mögliche Hypothekar-Geber sind Banken, Versicherungen oder Pensionskassen. Ein Vergleich verschiedener Anbieter lohnt sich!

- **Festhypotheken:** Fixe Laufzeit und fester Zinssatz. Es sind Laufzeiten von bis zu 15 Jahren möglich, wobei die meisten Anbieter eine maximale Laufzeit von 10 Jahren anbieten.
- **Variable Hypothek:** Variable Laufzeit, Zinssatz passt sich dem Kapitalmarkt an. Meist eher teuer.
- **Saron-Hypothek** (früher Libor): Fixe oder variable Laufzeit, Zinssatz passt sich dem Schweizer Referenzzinssatz an, der sich eng am offiziellen Leitzins der Nationalbank orientiert.

Hypotheken mit unterschiedlichen Laufzeiten minimieren das Risiko zB. von stark ansteigenden Zinsen bei einer Nachfolgelösung. Andererseits verunmöglichen sie faktisch ein Wechsel zu einem anderen Anbieter, da meist nur die gesamte Hypothek zu einem anderen Anbieter gewechselt werden kann.

Als Sicherheit für die Hypothek verlangen die Anbieter einen **Schuldbrief**. Mit dieser Urkunde erhält der Anbieter ein Pfandrecht an der Immobilie, wenn Hypothekarzinsen oder Amortisationen nicht bezahlt werden. Der Schuldbrief wird im **Grundbuch der Gemeinde** eingetragen.

**Tipp:** Überprüfen Sie im Zusammenhang mit Ihrer Hypothek auch Ihre persönliche Vorsorgesituation. Ist das Eigenheim auch nach der Pensionierung, bei Invalidität oder im Todesfall tragbar?

## Kalkulatorische Tragbarkeit

Neben dem Eigenkapital-Anteil ist die Tragbarkeit die zweite wichtige Kennzahl. Eine Hypothek ist dann tragbar, wenn die **gesamten Wohnkosten nicht mehr als ein Drittel Ihres Einkommens** betragen.

Die Besonderheit der Tragbarkeitsberechnung besteht darin, dass für die Ermittlung nicht etwa die aktuellen und tatsächlichen Zinsen angerechnet werden, sondern mit langjährig durchschnittlichen (also kalkulatorischen) Zinsen gerechnet wird. Damit wird sichergestellt, dass Ihre Finanzierung auch dann tragbar bleibt, wenn die Zinsen auf ein höheres Niveau steigen.

Aktuell wird in der Regel ein **kalkulatorischer Zins von 5 Prozent** verwendet, dazu 1 Prozent für Unterhalt und Nebenkosten. Ebenfalls muss die Amortisation berücksichtigt werden.

**Beispiel:** Eigenheim kostet 1 Million Franken, Belehnung mit 800'000 Franken, davon 150'000 Franken in der 2. Hypothek (→ Amortisation über 15 Jahre = 10'000 Franken pro Jahr).

<b>Zins:</b> 800'000 Franken x 5 Prozent	40'000 Franken
<b>Nebenkosten:</b> 1 Million Franken x 1 Prozent	10'000 Franken
<b>Amortisationskosten 2. Hypothek</b>	10'000 Franken
<b>Wohnkosten Total</b>	<b>60'000 Franken</b>
<b>Notwendiges Einkommen (3 x 60'000 Franken)</b>	<b>180'000 Franken</b>

Die meisten Anbieter berücksichtigen das Bruttoeinkommen gemäss Lohnausweis. Variable Lohnbestandteile werden teilweise gekürzt angerechnet, auch ziehen einige Anbieter Leasing oder andere fixe regelmässige Verpflichtungen (z.B. Alimenten) vom Bruttolohn ab.

## Amortisation

Unter Amortisation versteht man die regelmässige Rückzahlung eines Teils der Hypothek. Bei einer selbstbewohnten Liegenschaft muss **die 2. Hypothek innerhalb von 15 Jahren direkt oder indirekt amortisiert** werden, spätestens jedoch bis zur Pensionierung.

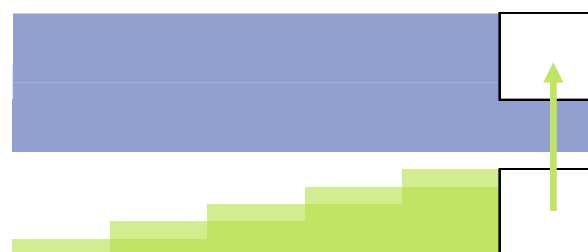
Bei der direkten Amortisation verringert sich der Schuldbetrag durch regelmässige Teilrückzahlungen. Dadurch nimmt auch die Belastung durch den Zins mit der Zeit ab. Bei der indirekten Amortisation wird die Hypothek nicht zurückgezahlt und die Teilrückzahlungen fliessen in eine 3. Säule bei der Bank oder Versicherung. Der immer gleichbleibende Zins lässt sich von den Steuern abziehen, doch der Kredit bleibt bis zur Auszahlung des Vorsorgekapitals bestehen.

### Direkte Amortisation



■ Hypothekarschuld  
■ Direkte Amortisation  
■ Guthaben Sparen 3  
■ Einzahlungen Sparen 3

### Indirekte Amortisation



## Steuern

Bei einer selbstbewohnten Liegenschaft wird der **Eigenmietwert** dem Einkommen hinzugerechnet, im Gegenzug können Sie **Hypothekarzinsen, werterhaltende Investitionen** in die Liegenschaft sowie Einzahlungen in die 3a-Säule für die indirekte Amortisation vom steuerbaren Einkommen abziehen.

Der **Wert der Liegenschaft** wird Ihrem Vermögen hinzugerechnet, die effektiven **Schulden** (Hypothek) hingegen können Sie wiederum vom Vermögen abziehen.