

DIE HYPOTHEKARFINANZIERUNG EIN WICHTIGER SCHRITT ZU IHREM EIGENHEIM

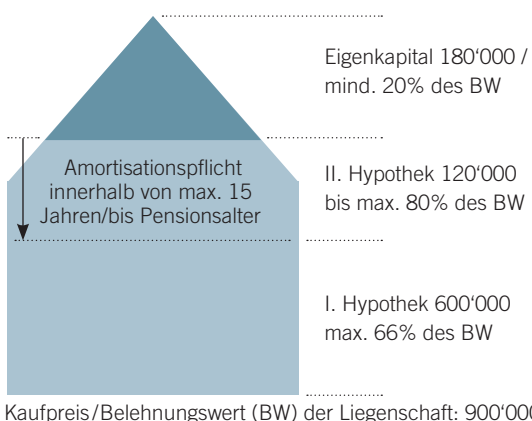
Hypothekarhöhe

Mit dem Eigenheimkauf stellt sich automatisch die Frage der Finanzierung. Banken, Versicherungen und seit einiger Zeit auch Pensionskassen bieten Kredite, sogenannte Hypotheken, für Liegenschaftsfinanzierungen an. Die Kreditgeber ermitteln aufgrund der eingereichten Liegenschaftsunterlagen einen Schätzwert der Immobilie. Dieser wird auch Belehnungswert genannt. In der Regel beträgt die Hypothek maximal 80% des Kaufpreises respektive des Belehnungswertes. Die restliche Summe müssen Sie in Form von Eigenkapital selbst aufbringen. Die Hypothekarhöhe und auch die periodischen Rückzahlungsbeträge sind zudem von verschiedenen Faktoren wie dem Einkommen, dem Alter der Kreditnehmer und der Höhe der eigenen Mittel abhängig.

Auswahl der Eigenmittel

Ersparnisse, vorhandene Wertschriften, Gelder auf Ihrem Vorsorgekonto, bestehende Lebensversicherungen sowie auch Ihr angesammeltes Guthaben in der Pensionskasse können Sie als Eigenmittel für die Finanzierung Ihres Wunschobjekts einsetzen. Auch Schenkungen und Erbvorbezüge gelten als Eigenkapital. Die Vorschriften setzen seit einigen Jahren voraus, dass Sie mindestens 10% des Belehnungswertes aus eigenen Mitteln bestreiten müssen, die nicht aus Verpfändung oder Vorbezug der 2. Säule stammen. Insgesamt sollte das Eigenkapital mindestens ein Fünftel des Belehnungswertes betragen. Anstelle eines Bezuges können die Gelder oftmals auch belehnt werden. Die entsprechenden Vermögenswerte werden dabei gesperrt und zugunsten des Hypothekengebers verpfändet. Dies geschieht häufig bei Vorsorgeguthaben. Eine Verpfändung lohnt sich vor allem dann, wenn der Ertrag dieser Gelder nach Steuern höher ausfällt als die Kosten der Hypothekarzinsen nach dem Steuerabzug. Bei einer Beratung zeige ich Ihnen auf, welche Eigenmittel Sie in welcher Form von Vorteil einsetzen sollen. Die richtige Auswahl des Eigenkapitals ist je nach Kreditsituation und Zinserwartung unterschiedlich.

Beispiel Eigenheimfinanzierung



Schrittweise Kreditrückzahlung

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht schreibt vor, dass die Hypothekarschuld auf zwei Drittel des Belehnungswertes amortisiert, also zurückbezahlt werden muss. Die Rückzahlung hat innerhalb von maximal 15 Jahren respektive bis spätestens auf das Pensionsalter hin zu erfolgen. Die Hypothek kann entweder direkt oder indirekt amortisiert werden. Während bei der direkten Amortisation die Hypothek fortlaufend zurückbezahlt wird und die Schuldzinsen entsprechend abnehmen, werden bei der indirekten Variante die periodischen Amortisationsbeträge beispielsweise auf ein verpfändetes Vorsorgekonto der Säule 3a oder eine Lebensversicherungspolice einbezahlt. Die Tilgung des Kredits erfolgt in diesem Fall erst zu einem späteren Zeitpunkt, wenn das Vorsorgekonto bezogen wird oder die Police fällig ist. Die indirekte Amortisation hat den Vorteil, dass Sie die Hypothekarzinsen weiterhin vom steuerbaren Einkommen abziehen können. Zudem profitieren Sie von attraktiven Steuervorteilen der Säule 3a. Im Gegensatz zur direkten Amortisation bleibt hingegen die Hypothekarschuld immer gleich hoch.

Tragbarkeit als Voraussetzung

Ein wichtiger Bestandteil der Kreditprüfung ist die Tragbarkeitsberechnung. Die Zinsbelastung, die Amortisationsraten sowie die Unterhalts- und Nebenkosten der Liegenschaft dürfen zusammen Ihr Erwerbseinkommen zu maximal einem Drittel belasten. Bei den Hypotheken wird aus Vorsichtsgründen mit einem angenommenen Kreditzins von 5% gerechnet. Die Berechnungsgrundlage der Unterhalts- und Nebenkosten variiert je nach Finanzinstitut und je nach Alter der Liegenschaft zwischen 0.7% und 1.0% des Belehnungswertes. Mietzinserträge oder nachhaltige Einkommen aus Wertschriftenanlagen werden bei der Tragbarkeitsberechnung vielfach ebenfalls berücksichtigt.

Passende Hypothekarstrategie

Haben Sie die passende Hypothekarhöhe bestimmt, dann steht eine weitere wichtige Entscheidung an: Die Auswahl des Hypothekarmodells. Einerseits werden Hypotheken mit variabler Verzinsung (Geldmarkt- oder Saron-Hypothek und Variable Hypothek) und andererseits solche mit einem fixen Zinssatz und fester Laufzeit (Festhypothek) angeboten. Das für Sie geeignete Modell und die passende Hypothekarstrategie hängt nicht nur von Ihrer Risikobereitschaft und von Ihrer Risikofähigkeit ab. Auch Ihre Zinserwartung ist mitentscheidend. Wird Ihr Haushaltsbudget durch die Hypothekarzinsen relativ stark belastet, dann ist es grundsätzlich sinnvoll, die Risiken grösstmöglich abzusichern und eine Hypothek mit einem festen Zinssatz und einer tendenziell längeren Laufzeit zu wählen. Dies schafft Planbarkeit und Sie können die Zinsbelastung während den kommenden Jahren genau budgetieren. Sind Sie hingegen bereit und finanziell in der Lage,

Zinsänderungsrisiken zu tragen, und erwarten Sie keinen starken Zinsanstieg, dann bietet sich beispielsweise eine Saron-Hypothek an. Im Weiteren beeinflussen geplante Amortisationen die Wahl des Hypothekarmodells ebenfalls. Nicht bei allen Hypothekarformen sind Rückzahlungen während der Laufzeit möglich.

Eigenheimfinanzierung im Alter

Das Renteneinkommen ist meistens bedeutend tiefer als das während der Erwerbstätigkeit erzielte Einkommen. Daher reduziert sich bei der Pensionierung auch das finanzierbare

Hypothekarvolumen zum Teil wesentlich. Eine substantielle Amortisation der Hypothek ist die Folge. Das dafür benötigte Guthaben müssen Sie zu diesem Zeitpunkt bereitstellen. Je nach Renteneinkommen beträgt die maximale Hypothek dann unter Umständen lediglich noch 20% bis 30% des Belehnungswertes. Damit Sie böse Überraschungen vermeiden und eine allenfalls notwendige Hypothekaramortisation rechtzeitig vorbereiten können, ist eine frühzeitige Planung des tragbaren Hypothekarvolumens über das Pensionsalter hinaus ratsam.

Der Finanzbutler – Ihr unabhängiger Hypothekarberater

Ich habe bewusst keine Zusammenarbeitsverträge mit Banken, Versicherungen oder Pensionskassen abgeschlossen. Ich berate Sie frei von jeglichen Interessenkonflikten. Nicht der Hypothekergeber und seine Provisionen, sondern Sie als Kunde und Ihre Bedürfnisse als Kreditnehmer stehen dabei im Vordergrund. Hohe Hypothekarbeträge und lange Kreditlaufzeiten sind aus Ertragsüberlegungen interessant für die Finanzinstitute. Daher können die Empfehlungen von Hypothekergebern von meinen abweichen. Ich zeige Ihnen die für Sie passende Hypothekarstrategie auf und gebe Ihnen Empfehlungen bezüglich der Wahl des Kreditgebers. Auf Wunsch begleite und unterstütze ich Sie zudem mit meiner langjährigen Erfahrung und meinem Fachwissen auch bei den Verhandlungen der Hypothekarkonditionen. Ein erstes Gespräch ist für Sie kostenlos.

Weitere interessante Merkblätter:

- *Vorsorgeauftrag und Patientenverfügung* – rechtzeitig vorsorgen lohnt sich!
- *Konkubinats* – Verzicht auf Trauschein erfordert Planung
- *Säule 3a* – Altersvorsorge und Steuerersparnis in einem
- *Pensionierung* – wichtige Entscheidungen stehen an

Dönni Finanzbutler GmbH

Mittlere Bahnhofstrasse 10, 8853 Lachen
Tel. 055 525 83 40 / doenni@derfinanzbutler.ch
www.derfinanzbutler.ch