

# Wie wird der Traum vom Eigenheim realisiert?

**FINANZRATGEBER** Auf dem Weg zu den eigenen vier Wänden gilt es viele finanzielle Hürden zu nehmen. Der Bankfachmann erläutert den Prozess von der Planung bis zum Unterhalt.

## Beratung

Wer ein Eigenheim realisieren möchte, sollte sich rechtzeitig durch erfahrene Fachleute beraten lassen. Diese Beratung ist kostenlos, und die Immobilienprofis stellen den Interessenten optimale Finanzierungsvarianten zusammen. Durch eine detaillierte Kreditprüfung gehen diese sicher, dass sie ihre Immobilienkosten auch langfristig tragen können.

## Taktisches Vorgehen

Aktuell empfiehlt es sich, zirka zwei Drittel langfristig und ein Drittel kurzfristig als Festzinshypotheken abzuschliessen. Warum? Das Zinsniveau ist historisch tief. Es kann aber noch zwei bis drei Jahre so tief bleiben. Man sollte den grösseren Anteil also langfristig sichern. Mit dem kleineren Teil kann man von den noch tieferen Zinssätzen profitieren und bei Verfall noch einmal mit einer kurzen Laufzeit verlängern oder aber auch diesen Teil dann langfristig anbinden. Dies gibt dem Käufer so Gewähr für eine solide, langfristige und günstige Finanzierung.



Beat Schmid-Lüscher

## Tragbarkeit

Ist der Immobilienkauf auch in Zukunft bezahlbar? Diese Berechnung schützt vor allem den Kunden bei einem möglichen zukünftigen Zinsanstieg. Die jährliche kalkulatorische Belastung sollte also nicht mehr als ein Drittel des Bruttoeinkommens ausmachen.

## Eigenmittel

Für den Kauf von Grundstücken sollten mindestens 20% des Kaufpreises selbst aufgebracht werden können. Bei Hypothekarfinanzierungen ist ein Mindestanteil von 10% an Eigenmitteln, welche nicht aus dem Guthaben der 2. Säule (Vorbezug und Verpfändung) stammen, Voraussetzung. Problemlos sind aber Verpfändung oder Vorbezug von Vorsorgegeldern der Säule 3a, Verpfändung oder Rückkauf von Versiche-

rungspolizen der 3. Säule b, Schenkungen von Dritten, Verpfändung oder Veräusserung von Wertschriften oder Bezug von liquiden Mitteln ab Konti.

## Amortisation

Die Hypothekarschuld ist innert maximal 15 Jahren auf zwei Drittel des Belehnungswertes der Liegenschaft zurückzuzahlen. Hier gibt es zwei Möglichkeiten: die direkte Amortisation (die Hypothekarschuld wird immer kleiner) und die indirekte Amortisation (die Hypothekarschuld bleibt gleich, und die verpfändete 3. Säule a steigt jährlich im Wert). Die zweite Lösung ist vor allem aus steuerlichen Überlegungen vorteilhafter.

## Einmalige Kosten

Die einmaligen Kosten betragen aktuell bis 3% des Kaufpreises (inkl. Handänderungssteuer). Dazu zählt man Verschreibungskosten, Pfanderichtungskosten, Steuern und Gebühren, die alle zusätzlich aus eigenen Mitteln bestritten werden müssen.

## Wiederkehrende Kosten

Die Neben- und Unterhaltskosten betragen je nach Alter der Liegenschaft zwischen 0,7% und 1,2% des Kaufpreises. Dazu zählt man Heizung, Strom, Wasser/Abwasser, Gebäudeversiche-

rung, Liegenschaftssteuer, Entsorgungskosten, kleine Gebäudereparaturen und Unterhalt.

## Handänderungssteuer ab 1. Januar 2015

Die Berner Bevölkerung hat am 18. Mai 2014 der vollständigen Abschaffung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum bis zu einem Kaufpreis von 800 000 Franken zugestimmt. Bedingung für den Erlass ist, dass man die Liegenschaft während mindestens zwei Jahren dauerhaft als Hauptwohnsitz nutzt. Beim Kauf von Liegenschaften, welche vermietet werden, ist folglich weiterhin die Handänderungssteuer von 1,8% des Kaufpreises geschuldet.

## Vorsorgeanalyse

Als künftiger Besitzer eines Eigenheimes übernimmt man nicht nur Verpflichtungen gegenüber der Bank, sondern auch gegenüber den Angehörigen. Deshalb sollten die Risiken einer Invalidität oder eines Todesfalles in Zusammenhang mit den finanziellen Bedürfnissen berechnet und mögliche Lücken durch Versicherungsprodukte abgedeckt werden.

BEAT SCHMID-LÜSCHER,  
BANKFACHMANN, FINANZPLANER UND  
IMMOBILIEN-TREUHÄNDER  
BEAT.SCHMID@SLFRUTIGEN.CH

## Einfaches Finanzierungsbeispiel

(für selbstgenutztes Wohneigentum, rechte Spalte in CHF)

### Wohnungskauf zum Preis von 500 000

Eigene Mittel (20%)	100 000
Hypotheken (80%)	400 000

### Finanzierung

10 Jahre Laufzeit zu 1,70%	250 000
3 Jahre Laufzeit zu 1,15%	150 000

### Kalkulatorische Berechnung der Tragbarkeit

Hypotheken 400 000 zu 5%	20 000
1% Nebenkosten Kaufpreis	5 000
Amortisation	4 445
kalk. Kosten pro Jahr	29 445
<b>Benötigtes Bruttoeinkommen</b>	<b>88 500</b>

### Aktuelle Belastung der Wohnkosten

Hypothek 250 000 zu 1,7%	4 250
Hypothek 150 000 zu 1,15%	1 725
1% Nebenkosten Kaufpreis	5 000
Amortisation	4 445
Kosten aktuell pro Jahr	15 420
Kosten aktuell pro Monat	1 285