

# Eigenheimfinanzierung (Teil 1 / 3)



Christoph Zehnder  
eidg. dipl. Vermögensverwalter  
[christoph.zehnder@ruetschi-ag.ch](mailto:christoph.zehnder@ruetschi-ag.ch)

Rüetschi Treuhand- und Verwaltungs AG  
Landstrasse 51, 5073 Gipf-Oberfrick  
[www.ruetschi-ag.ch](http://www.ruetschi-ag.ch)

## Was muss ich für die Eigenheimfinanzierung wissen?

Für viele ist es ein Ziel, irgendwann im Leben ein Haus zu erwerben und im Eigenheim zu leben. Die allermeisten von uns sind in einem solchen Fall darauf angewiesen, dass eine Bank eine Hypothek gewährt. Unter welchen Bedingungen ist eine Bank bereit, eine Hypothek zu geben? Welche Hypothekarformen gibt es und welche ist im derzeitigen Zinsumfeld empfehlenswert? Auf welche Risiken muss ich besonders aufpassen? Auf solche Fragen wie auch auf steuerlich relevante Aspekte gehe ich in den folgenden Ausführungen ein.

## Wie viel Eigenkapital brauche ich? – erste Faustregel: 20%

Als erstes verlangen die Banken in der Regel, dass der neue Eigentümer 20% des Liegenschaftspreises selber aufbringen kann. Wer also aus eigenen Mitteln beispielsweise Fr. 120'000 aufwenden kann, stösst in Bezug auf diese erste Faustregel bei einem Eigenheimpreis von Fr. 600'000 an die obere Grenze. Nebst normalen Bankguthaben werden als solches Eigenkapital auch Pensionskassenguthaben, Säule 3a und rückkauffähige Lebensversicherungen angerechnet. Dafür muss allerdings das Kapital vorbezogen (sofern möglich) oder verpfändet werden. Dann fordern die meisten Banken „nur noch“ ein direktes Eigenkapital im Umfang von 5 – 10%.

## Vorbezug oder Verpfändung?

Bekanntlich ist das Kapital in Pensionskasse oder Säule 3a für die Zeit nach der Pensionierung vorgesehen und nicht vorher verfügbar. Unter dem Stichwort „Wohneigentumsförderung“ gibt es aber eine Ausnahme, ein sogenannter Vorbezug oder eine Verpfändung sind erlaubt. In den meisten Fällen drängt sich die Verpfändung auf.

Beim Vorbezug werden – je nach Reglement der Pensionskasse – die Vorsorgeleistungen im Invaliditäts- und Todesfall reduziert und eine Besteuerung auf das ausbezahlte Kapital wird fällig. Diese Vorsorgelücke kann selbstverständlich wieder geschlossen werden, was aber natürlich Versicherungsprämien kostet.

Bei der Verpfändung bleiben die Vorsorgeleistungen der Pensionskasse unberührt und es wird auch keine Steuer fällig. Dafür liegt die Zinsbelastung aufgrund des höheren Hypothekar Betrags höher. Da aber gleichzeitig das verpfändete Pensionskassenkapital weiter verzinst wird (notabene nicht einkommenssteuerpflichtig), hält sich dieser Nachteil in Grenzen.

In gewissen Fällen kann sich aus steuerlicher Sicht der Vorbezug lohnen, Stichwort Progressionsbrechung bei der Auszahlungsbesteuerung. Genaue Ausführungen zu diesem Thema würden den Rahmen dieser Zeilen aber sprengen. Ich verweise auf Ihren Finanzberater, welcher Ihnen gerne Auskunft geben wird.

## Wie hoch sind meine Kosten? – zweite Faustregel: 6%

Am augenfälligsten fallen natürlich die Hypothekarzinsen an. Je nach Modell sind aktuell Zinsen zwischen 2 – 4% zu berücksichtigen. Da aber das aktuelle Zinsniveau im historischen Vergleich nach wie vor sehr tief liegt, soll und muss mit einer Sicherheitsmarge gerechnet werden. Der langfristige Durchschnittszinssatz wird von Banken mit 5% angegeben. Diese 5% Zins benutzen sie denn auch für ihre Tragbarkeitsberechnung.

Bei einer Belehnung bis zu 67% spricht man von einer sogenannten Ersthypothek. Bei einer höheren Belehnung wird der darüberstehende Hypothekarbetrag als Zweithypothek bezeichnet. Der Zinssatz für die Zweithypothek liegt aufgrund des höheren Risikos für die Bank um ca. 1% höher als bei der Ersthypothek. In diesem Fall verlangt die Bank eine Amortisation, welche meist 1% des Gesamthypothekenbetrages ausmacht.

Um den Wert des Eigenheims zu erhalten, muss der Besitzer auch die sogenannten Liegenschaftsunterhaltskosten berücksichtigen. Üblicherweise fallen bei älteren Liegenschaften höhere Kosten an als bei neueren, bei Liegenschaften mit hohem Landanteil liegen sie in Relation zum Gesamtpreis meist tiefer. Für einen langfristigen Durchschnitt rechnen die Banken mit knapp 1% des Liegenschaftspreises.

Für die Summe dieser Belastungen (Zins, Amortisation, Liegenschaftsunterhaltskosten) kann man als zweite Faustregel 5½ - 6% des Liegenschaftspreises einsetzen. Für die oben angesprochene Liegenschaft von Fr. 600'000 liegt die Belastung aufgrund dieser Faustregel bei ca. Fr. 35'000 im Jahr.

Die effektive Belastung im Einzelfall kann durchaus deutlich tiefer sein. Bei diesen berechneten Fr. 35'000 gehen wir von einer zu 80% belehnten Liegenschaft aus, und wir haben eine gewisse Sicherheitsmarge beim Zins berücksichtigt. Der ‚eingesparte‘ Betrag sollte aber zur Seite gelegt werden. Denn früher oder später werden die Zinsen wieder höher sein und auch die Kreditvergabepolitik der Banken wird wieder restriktivere Zeiten sehen. Dann kann es entscheidend sein, dank einer gewissen Reserve etwas Luft zu haben.

### **Wie hoch muss mein Einkommen sein? – dritte Faustregel: 35%**

In der oben bereits angesprochenen Tragbarkeitsberechnung gehen die Banken davon aus, dass diese Fr. 35'000 35% des Bruttoeinkommens nicht überschreiten sollte. Andersherum formuliert brauchen Sie für die Liegenschaft von Fr. 600'000 nebst einem Eigenkapital von Fr. 120'000 ein regelmässiges Bruttojahreseinkommen von Fr. 100'000.

Die drei Faustregeln (20% Eigenkapital, 6% Liegenschaftskosten, 35% Bruttoeinkommen) hängen natürlich zusammen. Wenn Sie mehr Eigenkapital mitbringen, sind Ihre Wohnkosten tiefer. Die Bank wird deshalb der Hypothek möglicherweise auch bei einem tieferen Einkommen zustimmen. Bei einem sehr hohen Einkommen wird häufig auch eine Belastung von mehr als 35% akzeptiert.

In den nächsten zwei Wochen gehe ich auf die verschiedenen Hypothekarmodelle ein (inkl. Spezialfälle wie Terminfesthypothek), das aktuelle Zinsumfeld und die Aspekte, welche sich aus steuerlicher Sicht zu beachten lohnen.

Haben Sie Fragen oder Unklarheiten? Ich freue mich auf Ihren Kontakt: 062 871 93 57 oder [christoph.zehnder@ruetschi-ag.ch](mailto:christoph.zehnder@ruetschi-ag.ch). Fragen werden selbstverständlich diskret behandelt.