



Eigenheimfinanzierung – was verlangt die Bank?

Was muss ich für die Eigenheimfinanzierung wissen?

Für viele ist es ein grosser Traum, irgendwann ein Haus zu erwerben. Die allermeisten von uns sind in einem solchen Fall auf eine Hypothek angewiesen. Unter welchen Bedingungen ist eine Bank oder Versicherung bereit, eine Hypothek zu geben?

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

Als Erstes verlangen die Banken, dass der neue Eigentümer mindestens 20% vom Liegenschaftspreis (respektive von einem realistischen Schätzwert der Bank) selber aufbringt. Wer aus eigenen Mitteln beispielsweise Fr. 200'000 aufwenden kann, stösst in Bezug auf diese erste Faustregel bei einem Eigenheimpreis von Fr. 1'000'000 an die obere Grenze. Nebst normalen Bankguthaben werden als Eigenkapital auch Pensionskassenguthaben, Säule 3a und rückkauffähige Lebensversicherungen bei manchen Banken bis zu 10% angerechnet. Ein Minimum an 10% direktem Eigenkapital bleibt aber auch in diesen Fällen Voraussetzung.

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.

Beim Vorbezug werden – je nach Reglement der Pensionskasse – eventuell die Vorsorgeleistungen im Invaliditäts- und Todesfall reduziert und eine Besteuerung auf das ausbezahlte Kapital wird fällig. Diese Besteuerung ist nicht eine zusätzliche Besteuerung, die Steuer wird einfach im Zeitpunkt des Kapitalbezugs wirksam.

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

In gewissen, eher seltenen Fällen kann sich aus steuerlicher Sicht der Vorbezug lohnen, Stichwort Progressionsbrechung bei der Auszahlungsbesteuerung.

Wie hoch sind meine kalkulatorischen Kosten? – zweite Faustregel: 5 - 6%

Am Augenfälligsten fallen natürlich die Hypothekarzinsen an. Die Zinsen sind nach mehreren Jahren auf einem im historischen Vergleich extrem tiefen Niveau auf gut 2% angestiegen. So oder so sollte man auch für sich selber eine Sicherheitsmarge einrechnen. Die Banken kalkulieren meist mit einem Zinssatz von 4.5-5% für ihre Tragbarkeitsberechnung.

Als Nächstes berücksichtigen die Banken bei der Kalkulation der Kosten die Amortisation. Wer eine hohe Belehnung hat (oberhalb von 67% spricht man von einer so genannten Zweithypothek, die bis zur Pensionierung amortisiert sein sollte), wird von der Bank zu einer Amortisation verpflichtet. Das sind zwar nicht Kosten im eigentlichen Wortsinn, sondern eine Abzahlung der Schulden und nicht ein eigentlicher Verbrauch. Dennoch muss dieser Betrag auf die Seite gelegt werden können. Oft setzen die Banken 1% der Hypothek pro Jahr als verlangte Amortisation ein.

Last but not least muss der Besitzer auch die sogenannten Liegenschaftsunterhaltskosten berücksichtigen, um den Wert des Eigenheims zu erhalten. Üblicherweise fallen bei älteren Liegenschaften höhere Kosten an als bei neueren, bei Liegenschaften mit hohem Landanteil

liegen sie in Relation zum Gesamtpreis meist tiefer. In der Regel rechnen die Banken mit knapp 1% p.a. vom Liegenschaftspreis.

Für die Summe dieser Belastungen (Zins, Amortisation, Liegenschaftsunterhaltskosten) kann man somit als zweite Faustregel für stark belehnte Liegenschaften 5 - 6% des Liegenschaftspreises einsetzen. Für die oben angesprochene Liegenschaft von Fr. 1'000'000 liegt die kalkulatorische Belastung aufgrund dieser Faustregel bei Fr. 54 - 58'000 im Jahr.

Die effektive Belastung liegt derzeit deutlich tiefer. Bei diesen berechneten gut Fr. 55'000 gehen wir von einer zu 80% belehnten Liegenschaft aus, und die Banken haben eine sehr hohe Sicherheitsmarge beim Zins berücksichtigt. Ein rechter Teil des ‚eingesparten‘ Betrags sollte aber zur Seite gelegt werden. Sollten die Zinsen ansteigen oder die Kreditvergabepolitik der Banken restriktiver werden, kann es entscheidend sein, 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 gut Fr. 55'000 35% des Bruttoeinkommens nicht überschreiten sollten. Andersherum formuliert brauchen Sie für die Liegenschaft von Fr. 1'000'000 nebst einem Eigenkapital von Fr. 200'000 ein Bruttojahreseinkommen von etwa Fr. 165'000.

Die drei Faustregeln (20% Eigenkapital, 5 - 6% Liegenschaftskosten, 35% Bruttoeinkommen) hängen natürlich zusammen. Wenn Sie mehr Eigenkapital mitbringen, sind Ihre kalkulatorischen Wohnkosten tiefer. Insbesondere wenn Sie im Bereich der Ersthypothek liegen (Belehnung <67%), fällt die verlangte Amortisation weg, womit die Tragbarkeitsvoraussetzungen deutlich einfacher zu erfüllen sind. Können Sie beispielsweise Fr. 350'000 Eigenkapital einbringen, verbleibt bei der Tragbarkeitsberechnung 5% Zins auf die Hypothek von Fr. 650'000 (also Fr. 32'500) plus Liegenschaftsunterhalt von Fr. 10'000 und das verlangte Einkommen sinkt auf Fr. 120'000.

Wie der Name ‚Faustregel‘ sagt, kann es durchaus sein, dass die Bank oder Versicherung etwas davon abweicht. Bei einem sehr hohen Einkommen wird beispielsweise häufig auch eine Belastung von mehr als 35% akzeptiert, da es sich mit dem ‚Resteinkommen‘ durchaus sehr gut leben lässt.

Sie finden diesen und andere Artikel auf unserer Homepage www.ruetschi-ag.ch. Haben Sie Fragen oder Unklarheiten? Fragen werden selbstverständlich diskret behandelt. 062 871 93 57 oder christoph.zehnder@ruetschi-ag.ch