

Wohneigentum

# Finanzieren und absichern /





## **Inhalt**

---

### **Finanzierbarkeit**

Was Träumen kosten darf 4

### **Tragbarkeitsberechnung**

Ihre Verhandlungsposition ist berechenbar 6

### **Eigenkapitalbeschaffung**

Ist die Hürde Eigenkapital zu hoch? 7

### **Staatliche Wohneigentumsförderung**

Verpfändung oder Vorbezug von Pensionskassengeldern 8

### **Interview**

Die Herausforderungen bei der Finanzierungsberatung 11

### **Hypotheken**

Kriterien für die Hypothekenwahl 12

### **Interview**

Die Hypotheken der AXA 14

### **Amortisationsmöglichkeiten**

Amortisation der Zweithypothek 15

### **Finanzielle Absicherung**

Wenn alles anders kommt 16

### **Interview**

Die Tragbarkeit absichern 19

### **Zusatzkosten**

Steuern und Mehrkosten richtig einschätzen 20

### **Versicherungsschutz**

Wirksamer Schutz vor hohen Schadenkosten 22



Liebe Leserin  
Lieber Leser

Planen Sie den Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung für Ihre Familie? Machen Sie sich gleichzeitig Gedanken darüber, wie Sie das neue Heim langfristig solide finanzieren wollen? Denken Sie dabei allenfalls an einen Vorbezug aus der Pensionskasse? Und fragen Sie sich bei dieser Variante, wie weit Ihre Altersvorsorge geschmälert wird und dadurch Ihre Pläne nach der Pensionierung eingeschränkt werden?

Ich gratuliere Ihnen zu diesen Fragen. Sie zeigen mir, dass Sie diese wichtigen Aspekte rund um den Kauf eines Eigenheims sorgfältig und seriös angehen. Dazu gehören auch frühzeitige Überlegungen zu privaten und wirtschaftlichen Ereignissen, welche die Sicherheit des Wohneigentums jederzeit gefährden können: gesundheitliche Sorgen, ein Arbeitsplatzverlust, stark steigende Zinsen, ein Unfall oder eine Scheidung.

Wir von der AXA haben es uns zur Aufgabe gemacht, Sie bei allen wichtigen Entscheidungen und Ereignissen im Leben zu begleiten und für Ihre finanzielle Sicherheit einzustehen. Sie soll Ihnen jene Freiräume für Ihre Familie, Leidenschaften und Ziele ermöglichen, die Sie das Leben unbeschwert geniessen lassen.

Wohnen, Finanzieren, Sparen und Vorsorgen – entscheidend ist Ihre persönliche Situation. Die Spezialistinnen und Spezialisten der AXA freuen sich, Sie individuell zu beraten und mit Ihnen die langfristig sinnvollste Lösung zu finden. Für Ihr Vertrauen bedanke ich mich bei Ihnen.

Viel Freude beim Verwirklichen Ihrer Träume!

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antimo Perretta'.

Antimo Perretta  
CEO AXA Winterthur

# Was Träumen kosten darf /

Steigende Mieten und fallende Hypothekarzinsen lassen für immer mehr Menschen Wohneigentum zu einer erreichbaren Alternative werden. An einer seriösen Tragbarkeitsberechnung führt dennoch kein Weg vorbei, damit der Traum vom Wohneigentum nicht eines Tages zum Albtraum wird.

## Tragbarkeitsberechnung

Grundlage für die Vergabe einer Hypothek ist die Tragbarkeitsberechnung. Die Vorgehensweise ist bei Banken und Versicherungen nahezu identisch: Auch im aktuellen Tiefzinsumfeld wird für die Berechnung des maximalen Hypothekendarlehens in der Regel ein längerfristiger Durchschnittszins zwischen 5 % und 5,5 % eingesetzt. Dieser professionelle Pessimismus soll angehende Wohneigentümer vor finanzieller Selbstüberschätzung und den Schwierigkeiten durch veränderte Vorzeichen im Marktumfeld schützen.

## Bewährte Grundsätze

### 20:80-Regel

Mindestens 20 % des Liegenschaftswertes sollten mit Eigenkapital finanziert werden. Dabei müssen mindestens 10 % aus «echten» Eigenmitteln eingebracht werden, die nicht aus der 2. Säule stammen. Der restliche Anteil von maximal 80 % kann mit Fremdkapital finanziert werden. Der Liegenschaftswert umfasst den Kaufpreis zuzüglich anteiliger Kosten für Bau, Umbau oder allfällig nötiger Renovation. Sollte ein Kreditgeber den Liegenschaftswert durch eine Schätzung überprüfen und diese tiefer ausfallen als der veranschlagte Kaufpreis, wird vom tieferen Wert ausgegangen. Die Differenz muss dann ebenfalls aus eigenen Mitteln finanziert werden.

### Maximal $\frac{1}{3}$ Wohnkosten

Maximal 33,33 % des Bruttoeinkommens für Wohnkosten gelten als tragbar. Zu den Wohnkosten gehören nicht nur die Zinsen für das Fremdkapital, sondern ebenso die Amortisation und alle Nebenkosten.

### Mindestens 1 % Nebenkosten

Nebenkosten werden oft unterschätzt und werden mit mindestens 1 % des Liegenschaftswertes in die Wohnkosten einberechnet. Dies mag auf den ersten Blick hoch erscheinen. In Anbetracht der sich summierenden Ausgaben für Energie, Gebühren, Gebäudeversicherungsprämien, Unterhaltsarbeiten, Rückstellungen für Renovationen und Ersatzgeräte sind sie jedoch realistisch. Bei alten Liegenschaften sollten die Nebenkosten sogar noch höher kalkuliert werden.

### Eigenkapital

Generell gilt: Je höher der Eigenkapitalanteil, desto tiefer die Zinsbelastung, desto besser die Tragbarkeit. Allerdings sollten niemals sämtliche liquiden Mittel im Wohneigentum gebunden werden. Denn im Notfall kann nicht auf dieses Geld zurückgegriffen werden. Man vergibt sich nichts, wenn man vorsichtig kalkuliert. Denn auch nachträglich kann man jederzeit zusätzliches eigenes Geld in sein Wohneigentum investieren, falls man dies möchte.

Oft geht vergessen, dass auch Eigenkapital etwas kostet. Die Zinsen und Wertschritenerträge auf das in Wohneigentum investierte Kapital entfallen. Diese können schnell ein paar tausend Franken pro Jahr ausmachen. Ebenso sollten die Steuern in die Überlegungen einfließen. Da durch einen höheren Eigenkapitalanteil auch die Hypothekarzinsen sinken, sind weniger Steuerabzüge möglich.

*Bis zu welchem Preis ist Kaufen günstiger als Mieten? Nutzen Sie den Online-Rechner bei [www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)*





### Fremdkapital

Meist wird das benötigte Fremdkapital als Hypothekendarlehen eingebracht. Dieses wird üblicherweise in eine 1. und eine 2. Hypothek aufgeteilt:

- Die 1. Hypothek entspricht in der Regel 66,67% des Verkehrswertes (Wiederverkaufswert) und ist nicht amortisationspflichtig.
- Die 2. Hypothek entspricht in der Regel 13,33% des Kaufpreises und muss innert 15 Jahren, spätestens bis zum Erreichen des 60. Altersjahres, zurückbezahlt (amortisiert) werden.

### Spezialfälle

#### Variables Einkommen (Boni, Provisionen)

Viele Finanzinstitute rechnen zumindest einen gewissen Anteil der Boni oder Provisionen als Einkommen an, stützen sich dabei aber auf einen Durchschnittswert der letzten Jahre. Regelmässige, gesicherte Einkommen wie Kinderzulagen werden hingegen voll angerechnet.

#### Doppelverdiener

Falls die Tragbarkeit mit einem einzelnen Einkommen nicht gegeben ist, wird unter Umständen das Zweiteinkommen nur teilweise angerechnet oder eine höhere Amortisation festgelegt. Zweiteinkommen sind jedoch nur dann anrechenbar, wenn beide Hypothekarneher eine Solidarschuldnerschaft bilden.

#### Selbständigerwerbende

Es wird in der Regel das Durchschnittseinkommen der letzten drei Jahre als Basis genommen.

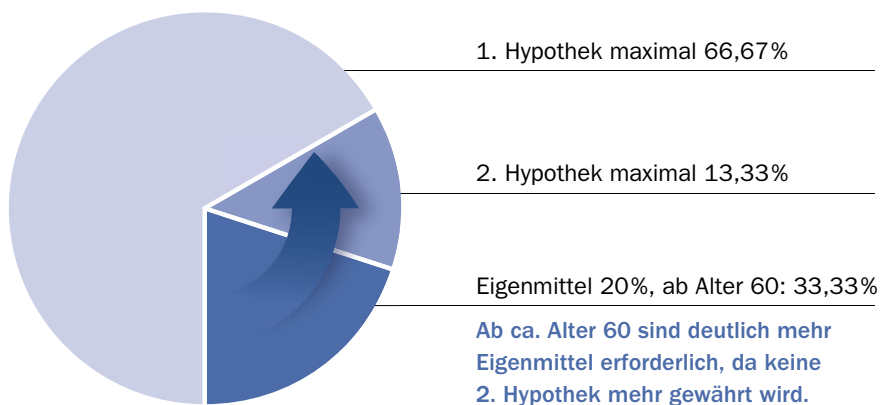
#### Ausserordentliche Verpflichtungen

Feste Verpflichtungen wie Leasingraten, Kleinkreditraten, Zahlung von Alimenten oder Kosten von Ferienliegenschaften werden für die Berechnung vom Einkommen abgezogen.

#### Ältere Personen

Nahe dem Pensionierungsalter gilt als massgebendes Einkommen nicht das aktuelle Erwerbseinkommen, sondern das Alterseinkommen aus AHV- und Pensionskassenrente. Zudem werden statt der üblichen 80% oft nur 66,67% des Liegenschaftswertes zu Marktkonditionen finanziert. Für den darüber hinausgehenden Betrag werden Zusatzsicherheiten oder eine schnelle Amortisation gefordert.

### Finanzierungsstruktur für Wohneigentum



# Ihre Verhandlungsposition ist berechenbar /

Die richtige Einschätzung Ihrer finanziellen Mittel stärkt Ihre Verhandlungsposition gegenüber den Kreditgebern. Besser, Sie wissen ganz genau, wo Sie stehen.

Je komfortabler die Bedingungen der Tragbarkeit erfüllt sind, umso einfacher ist es, einen Kredit zu erhalten. Gleichzeitig befinden Sie sich so in einer starken Position gegenüber dem Kreditgeber, wenn es um das Verhandeln der Konditionen geht.

Bei knapper Tragbarkeit wird die Kreditvergabe mit zusätzlichen Bedingungen verbunden, beispielsweise damit, die 2. Hypothek schneller zu amortisieren. Können die Kriterien nicht erfüllt werden, muss entweder zusätzliches Eigenkapital beschafft oder ein günstigeres Wohnobjekt gesucht werden.

## Beispiele Tragbarkeitsberechnung

| Liegenschaftswert (in CHF)                              | 400 000.–       | 600 000.–        | 800 000.–        | 1 000 000.–      | 1 200 000.–      |
|---|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Finanzierung</b>                                     |                 |                  |                  |                  |                  |
| <b>Eigenkapital 20%</b>                                 | <b>80 000.–</b> | <b>120 000.–</b> | <b>160 000.–</b> | <b>200 000.–</b> | <b>240 000.–</b> |
| 1. Hypothek 66,67%                                      | 266 680.–       | 400 020.–        | 533 360.–        | 666 700.–        | 800 040.–        |
| 2. Hypothek 13,33%                                      | 53 320.–        | 79 980.–         | 106 640.–        | 133 300.–        | 159 960.–        |
| <b>Gesamtkosten</b>                                     |                 |                  |                  |                  |                  |
| Zins 1. Hypothek 5,0% *                                 | 13 334.–        | 20 001.–         | 26 668.–         | 33 335.–         | 40 002.–         |
| Zins 2. Hypothek 5,5% *                                 | 2 933.–         | 4 399.–          | 5 865.–          | 7 332.–          | 8 798.–          |
| Amortisation 2. Hypothek (15 Jahre)                     | 3 556.–         | 5 332.–          | 7 109.–          | 8 887.–          | 10 664.–         |
| Neben- und Unterhaltskosten, 1% des Liegenschaftswertes | 4 000.–         | 6 000.–          | 8 000.–          | 10 000.–         | 12 000.–         |
| <b>Gesamtkosten jährlich</b>                            | <b>23 823.–</b> | <b>35 732.–</b>  | <b>47 642.–</b>  | <b>59 554.–</b>  | <b>71 464.–</b>  |
| <b>Gesamtkosten monatlich</b>                           | <b>1 985.–</b>  | <b>2 978.–</b>   | <b>3 970.–</b>   | <b>4 963.–</b>   | <b>5 955.–</b>   |
| <b>Tragbarkeit der Belastung</b>                        |                 |                  |                  |                  |                  |
| <b>Erforderliches Bruttoeinkommen</b>                   | <b>71 473.–</b> | <b>107 207.–</b> | <b>142 940.–</b> | <b>178 680.–</b> | <b>214 413.–</b> |

\* Die Tragbarkeit wird mittels langfristig prognostizierter Durchschnittszinssätze ermittelt und nicht mit den aktuell geltenden Zinssätzen. Diese Berechnungsgrundlagen sind bei allen Kreditinstituten (Banken und Versicherungen) nahezu identisch.

Nutzen Sie für Ihre persönlichen Berechnungen den interaktiven Hypothekarrechner von [www.axa.ch/hypothekarrechner](http://www.axa.ch/hypothekarrechner)

# Ist die Hürde Eigenkapital zu hoch? /

Die geforderte Summe an Eigenkapital ist oft das grösste Hindernis auf dem Weg zum Eigenheim. Gut, dass es noch andere Möglichkeiten gibt, wenn die eigenen Ersparnisse nicht ausreichen.

## Sinn und Zweck

Wohneigentümer müssen sich bewusst sein, dass sie das Risiko eines Wertverlustes weitgehend alleine tragen – und zwar mit ihrem Eigenkapital. Die 20%-Hürde Eigenkapital soll verhindern, dass Hypothekengeber Geld verlieren. Selbst wenn das Objekt an Wert verliert oder eines Tages ein Notverkauf mit Verlust unausweichlich wird, soll das volle Darlehen zurückbezahlt werden können. Aus Sicht des Eigentümers dient das investierte Eigenkapital jedoch in erster Linie zur Reduktion der Zinslast. Sofern das Objekt langfristig selbst bewohnt wird und nicht verkauft werden muss, mag dies auch zutreffen.



## Wohneigentum als Altersvorsorge

Wegen des Altersvorsorge-Charakters von selbst bewohntem Wohneigentum bietet das Gesetz unter bestimmten Bedingungen die Möglichkeit, schon vor der Pensionierung Guthaben aus der 2. Säule und der Säule 3a zu beziehen. Dieses Kapital kann für den Erwerb, die Erstellung oder Renovation von Wohneigentum, für die Amortisation einer Hypothek oder den Erwerb von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften oder ähnlichen Beteiligungen verwendet werden. Hingegen dürfen Vorsorgegelder nicht zur Finanzierung des gewöhnlichen Unterhalts oder der Bezahlung von Hypothekenzinsen dienen.

## Beschaffung von Eigenkapital

Zur Beschaffung der Eigenmittel gibt es verschiedene Möglichkeiten:

- Eigene Ersparnisse auf Bankkonten und Wertschriftendepots
- Erbvorbezug oder Schenkung
- Private Darlehen (Zinsen und Rückzahlungsraten daraus müssen jedoch von den Hypothekengebern in der Tragbarkeitsberechnung mitberücksichtigt werden)
- Policendarlehen oder Rückkauf von Lebensversicherungspolicen
- Verpfändung von Lebensversicherungspolicen
- Vorbezug oder Verpfändung von Vorsorgegeldern aus der 2. Säule oder aus der Säule 3a im Rahmen der Wohneigentumsförderung (WEF)

# Verpfändung oder Vorbezug von Pensionskassengeldern /

Im Rahmen der Wohneigentumsförderung (WEF) bietet das Gesetz durch Verpfändung oder Vorbezug die Möglichkeit, Gelder aus der beruflichen Vorsorge zur Finanzierung von Wohneigentum einzusetzen.

## Verpfändung

Bei einer Verpfändung dient das Guthaben in der Pensionskasse dem Hypothekengeber als zusätzliche Sicherheit. Dafür wird ein höheres Hypothekendarlehen gewährt. Das Kapital bleibt also in der Pensionskasse, wird weiterhin verzinst, und es entstehen keine Leistungseinbussen. Der Nachteil sind die höheren Zins- und Amortisationskosten, da weniger Eigenkapital zur Verkleinerung der Hypothek eingesetzt wird. Kommt man den Verpflichtungen und Vereinbarungen eines Pfandvertrags nicht mehr nach, erfolgt eine Pfandverwertung. Die Pfandverwertung der verpfändeten Vorsorgeleistungen erfolgt auf den jeweiligen Fälligkeitstermin. Die verpfändete Rente oder Kapitalleistung geht somit verloren.

## Vorbezug

Bei einem Vorbezug wird Guthaben aus der Pensionskasse ausbezahlt und direkt als Eigenkapital eingesetzt. Die Belastung durch Zinsen und Abzahlung verkleinert sich, da dank mehr Eigenkapital weniger Hypothekendarlehen aufgenommen werden muss. Diesem Vorteil steht ein bedeutender Nachteil gegenüber. Der Vorbezug von Pensionskassenguthaben führt zur Kürzung der Altersrente und je

nach Pensionskasse auch zu Leistungsreduktionen im Invaliditäts- oder Todesfall. Zur Sicherstellung des Vorsorgezwecks muss die Pensionskasse im Grundbuch den Eintrag einer Veräusserungsbeschränkung veranlassen. Sobald die Voraussetzungen für den Vorbezug nicht mehr gegeben sind, wie beim Verkauf des Wohneigentums, muss der vorbezogene Betrag an die Vorsorgeeinrichtung zurückbezahlt werden.

## Bedingungen des Vorbezugs

### Mindestbetrag

- CHF 20 000.–
- Für den Erwerb von Anteilscheinen an Baugenossenschaften gilt kein Mindestbetrag.

### Höchstbetrag

- Maximal die gesamten Freizügigkeitsleistungen
- Ab 50 Jahren: maximal die Freizügigkeitsleistung im Alter 50 oder die Hälfte der aktuellen Freizügigkeitsleistung – je nachdem, welcher Betrag höher ist

### Einschränkungen

- Vorbezug: höchstens alle fünf Jahre
- Spätestens drei Jahre vor der ordentlichen Pensionierung
- Leistungen aus einem Einkauf dürfen drei Jahre lang nicht bezogen werden.

### Bedingungen

- Die Auszahlung kann bis zu sechs Monate dauern.
- Oft wird von der Pensionskasse eine Gebühr verlangt.
- Bei Ehepaaren ist die schriftliche Einwilligung des Ehepartners erforderlich.
- Bei Verkauf der Liegenschaft muss das bezogene Kapital an die Pensionskasse zurückbezahlt werden.
- Solange der bezogene Betrag nicht wieder zurückbezahlt ist, können keine Einkäufe in die Pensionskasse gemacht werden.





### Beispiel Vorbezug des Pensionskassenguthabens (WEF-Vorbezug)

| (Angaben in CHF)  | Mit Vorbezug    | Ohne Vorbezug   | Einbüsse durch Vorbezug |
|---|-----------------|-----------------|-------------------------|
| <b>BVG-Altersleistungen</b> , bei ordentlicher Pensionierung (Alter 65) |                 |                 |                         |
| Alterskapital   | 290 000.–       | 390 000.–       | -100 000.–              |
| Altersrente   | <b>19 700.–</b> | <b>26 500.–</b> | <b>-6 800.–</b>         |
| <b>BVG-Leistungen bei Invalidität</b>                                   |                 |                 |                         |
| Invalidenrente  | 16 000.–        | 20 000.–        | -4 000.–                |
| Invaliden-Kinderrente   | 3 200.–         | 4 000.–         | -800.–                  |
|   | <b>19 200.–</b> | <b>24 000.–</b> | <b>-4 800.–</b>         |
| <b>BVG-Leistungen im Todesfall</b>                                      |                 |                 |                         |
| Partnerrente  | 9 600.–         | 12 000.–        | -2 400.–                |
| Waisenrente   | 3 200.–         | 4 000.–         | -800.–                  |
|   | <b>12 800.–</b> | <b>16 000.–</b> | <b>-3 200.–</b>         |

Beispiel: Mann, 42 Jahre, Bruttoeinkommen CHF 110 000.–, BVG-Minimalleistungen, WEF-Vorbezug CHF 100 000.–, BVG-Umwandlungssatz 6,8%

### Risikoersatzversicherung

Die Einbüssen der Risikodeckungen bei einem Vorbezug von Pensionskassengeldern sollten in jedem Fall durch private Versicherungen kompensiert werden. Der volle ursprüngliche Vorsorgeschutz kann auch durch eine spätere Rückzahlung des Vorbezugs wiederhergestellt werden. Für die Gewissheit, sich das Wohneigentum auch im Alter noch leisten zu können, sollte abgeklärt werden, ob das Einkommen im Alter durch eine private Vorsorge ergänzt werden muss.

## Was ist besser?

Auf den ersten Blick sind die Wohnkosten nach einem Vorbezug deutlich günstiger, weil die Hypothek und die damit verbundenen Zins- und Amortisationszahlungen kleiner sind. Werden die steuerliche Belastung und die Vorsorgesituation jedoch mitberücksichtigt, kippt der Vorteil oft in Richtung Verpfändung. Denn die steuerliche Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen bei der Verpfändung gehört zu einem fairen Vergleich der Wohnkosten.

Ins Gewicht fallen zudem die wegfallenden Leistungen bei einem Vorbezug: Einerseits sollte regelmässig ein Betrag auf die Seite gelegt werden, um die reduzierten Altersleistungen auszugleichen. Andererseits sind Versicherungsprämien zu bezahlen, um bei Invalidität und im Todesfall abgesichert zu sein. Womit man finanziell besser fährt, muss aufgrund der individuellen Vorsorge- und Steuersituation beurteilt werden.

## Vergleich Vorbezug / Verpfändung

| Vorbezug   | Verpfändung   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ Sie verfügen über mehr Eigenkapital. Dadurch brauchen Sie einen kleineren Hypothekarkredit.</li> <li>⊕ Dank tieferer Hypothek ist die Belastung durch Zinsen und Amortisation geringer.</li> <li>⊕ Sie zahlen insgesamt weniger Steuern auf den Kapitalbezügen aus der Pensionskasse. Das Kapital wird nicht auf einmal (bei der Pensionierung) oder als Renteneinkommen bezogen und unterliegt deshalb tieferen Steuersätzen (Progression).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ Die Leistungen aus Ihrer Pensionskasse bleiben unverändert. Gleichbleibende Leistungen bei Invalidität, im Todesfall und im Alter.</li> <li>⊕ Ihr ganzes Pensionskassenkapital wird weiterhin verzinst.</li> <li>⊕ Sie können auch künftig noch Einkäufe in die Pensionskasse tätigen und diese steuerlich geltend machen.</li> <li>⊕ Die höheren Hypothekarzinsen können Sie in der Steuererklärung abziehen und so Ihre Einkommenssteuern senken.</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>⊖ Ihre Altersleistungen aus der Pensionskassen, das heisst, die Rente oder das Kapital werden tiefer ausfallen.</li> <li>⊖ Je nach Pensionskasse wird Ihr Risikoschutz für Invalidität oder für den Todesfall reduziert.</li> <li>⊖ Sie können in der Steuererklärung weniger Hypothekarzinsen abziehen.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>⊖ Durch den höheren Hypothekarkredit fällt die Belastung durch Zinsen und Amortisation höher aus.</li> <li>⊖ Es kann sein, dass das Finanzinstitut eine höhere Amortisation verlangt.</li> </ul>   |



# Die Herausforderungen bei der Finanzierungsberatung



«Man sollte sich  
nicht an tiefe  
Hypozinsen  
gewöhnen!»

---

**Otto Balmer** ist seit 2010 Vorsorge- und Firmenberater bei der AXA in der Generalagentur Vorsorge & Vermögen Basel.

*Tiefe Zinsen, robuste Konjunktur, boomender Immobilienmarkt: Beste Bedingungen, um Wohneigentümer zu werden!*

Otto Balmer: Die Nachfrage nach Hypotheken ist in solchen Zeiten tatsächlich sehr hoch. Allerdings kommt es auch gerade dadurch zu schwierigen Beratungssituationen. Viele Kunden kommen mit der Illusion, einfach und günstig einen Hypothekarkredit abschliessen zu können. Doch die Kriterien sind die gleichen wie in Zeiten mit hohen Zinsen. Dies führt gelegentlich zu Enttäuschungen. Zudem gibt es mittlerweile viele überbewertete Objekte auf dem Markt. Bei diesen finanziert das Finanzinstitut nicht den gesamten Kaufpreis, sondern nur den tieferen Schätzwert. Die Kunden müssen dann mehr Eigenkapital einbringen, als sie erwartet haben.

*Wie reagieren Kunden, wenn die erhoffte Finanzierung nicht möglich ist?*

Meistens mit Verständnis, weil sie sehen, dass die Tragbarkeitsbedingungen zu ihrem eigenen Schutz bestehen. Meist können Kunden mehr Eigenkapital beschaffen und sich das Wunschobjekt trotzdem finanzieren. Ist dies nicht möglich, kann es schon zu Frustrationen kommen. Oft versuchen es solche Kunden bei einem anderen Finanzinstitut und erleben dort nochmals das Gleiche.

*Die Tragbarkeitsprüfung setzt relativ hohe Massstäbe. Wieso müssen trotzdem immer wieder Immobilien unter Zeitdruck verkauft oder gar zwangsversteigert werden?*

Man darf nicht vergessen, dass die Tragbarkeitsberechnung eine Momentaufnahme ist. Unglückliche Ereignisse wie Arbeitslosigkeit, Scheidung, Invalidität oder Tod führen oft dazu, dass das Eigenheim nicht mehr tragbar ist. Bei Personen mit bescheidenen Altersleistungen kann auch die Pensionierung dazu führen, dass die Belastung nicht mehr getragen werden kann. Ich rate deshalb meinen Kunden, bewusst Reserven zu bilden und wo möglich Risiken durch Versicherungen abzusichern.

*Tiefe Zinsen senken die Wohnkosten für Eigentümer erheblich. Was soll mit den Ersparnissen gemacht werden?*

Die Zinsen haben tatsächlich einen enormen Einfluss darauf, wie viel einem Eigentümerhaushalt für Sonstiges zur Verfügung steht. Dies gilt aber auch bei hohen Zinsen. Deshalb sollten bewusst und regelmässig in «guten Jahren» Rückstellungen gemacht werden, um eine Hochzinsreserve zu bilden. Man sollte sich nicht an tiefe Hypozinsen gewöhnen. Wer das Geld ausgibt und seinen Lebensstandard anpasst, wird bei ansteigenden Zinsen zurückbuchstabieren müssen.

# Kriterien für die Hypothekenwahl /

Die Schweizer Privathaushalte sitzen auf Hypotheken von über 700 Milliarden Franken. Das durchschnittliche Wohneigentum ist mit fast einer halben Million Franken Hypothekendarlehen belastet. Die Wahl der Hypothek und des Anbieters ist von grosser Bedeutung.

Kaum jemand hat genügend Vermögen, um eine Liegenschaft vollumfänglich mit eigenen Mitteln zu bezahlen. Hypothekarkredite machen über 90% der gesamten finanziellen Verpflichtungen der privaten Haushalte in der Schweiz aus. Dies macht das Hypothekendarlehen zum wichtigsten Element in der Eigenheimfinanzierung. Die Wahl des Hypothekenmodells kann von grosser Tragweite sein. Die Entscheidung sollte gut überlegt sein. Das Hypothekangebot lässt sich drei Hauptmodellen zuordnen:

- Festhypothek
- LIBOR-Hypothek
- Variable Hypothek

Zudem gibt es viele spezielle Angebote. Meistens handelt es sich dabei aber nur um Kombinationen der drei klassischen Grundmodelle (Kombihypotheken) oder solche, die für gewisse Situationen einen Zinsbonus gewähren (Starhypothek, Ökohypothek).

## Festhypothek

**Garantierter Zinssatz für bis zu 15 Jahre**

Bei Vertragsabschluss einer Festhypothek werden Kreditbetrag, Zinssatz und Laufzeit festgelegt. Je nach Kreditbetrag können Laufzeiten zwischen einem und 15 Jahren gewählt werden. Der Zinssatz ist bis zum Ende der vereinbarten Laufzeit keinen Schwankungen unterworfen.

Die Festhypothek eignet sich deshalb vor allem für Wohneigentümer, die ihre Zinskosten über eine bestimmte Zeitdauer planen möchten. Je länger die Laufzeit, umso höher fällt der Zinssatz aus. Insbesondere bei knapper Tragbarkeit empfiehlt sich eine lange Laufzeit, um das Risiko von kurzfristig steigenden Zinsen auszuschliessen.

▶ Die Festhypothek bietet Zinssicherheit während der Laufzeit. Der Ablauf birgt aber ein Risiko. Läuft die Hypothek in einer Hochzinsphase aus, muss über den gesamten Betrag eine neue Hypothek zu schlechteren Konditionen abgeschlossen werden. Dieses Risiko kann gedämpft werden, indem der Kreditbetrag auf mehrere Festhypotheken mit unterschiedlichen Laufzeiten verteilt wird. Nachteilig bei diesem Vorgehen ist die starke Bindung an den Hypothekaranbieter. Beim Ablauf einer Tranche gibt es immer eine andere, die weiterläuft. Dies kann einen Anbieterwechsel verunmöglichen, was die Verhandlungsposition bezüglich der Zinskonditionen erheblich schwächt.

## LIBOR-Hypothek

**Hoffen auf tiefbleibende Zinsen**

Der Zinssatz der LIBOR-Hypothek (LIBOR = London Interbank Offered Rate) setzt sich einerseits aus einem Basiszinssatz, der sich an den kurzfristigen Geldmarktzinsen orientiert, und einer individuellen Kundenmarge zusammen. Bei Vertragsabschluss werden Kreditbetrag, Kundenmarge sowie eine Gesamtlaufzeit zwischen zwei und fünf Jahren festgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums werden einzelne Abschnitte von drei, sechs oder zwölf Monaten für die Koppelung an den Referenzzins vereinbart. Die LIBOR-Hypothek unterliegt somit einer kurzen Zinsbindung. Die ablaufenden Tranchen können innerhalb der Gesamtlaufzeit neu fixiert oder in eine langjährige Festhypothek umgewandelt werden. Zum Schutz vor hohen Zinsschwankungen kann in einigen Modellen gegen Aufpreis eine Zinsobergrenze festgelegt werden.

▶ Die LIBOR-Hypothek eignet sich für Wohneigentümer, die hohen Wert auf Flexibilität legen, vom günstigeren kurzfristigen Zinsniveau profitieren möchten, aber auch das Risiko von steigenden Zinsen in Kauf nehmen können. Die meisten Anbieter bieten erst ab einem gewissen Mindestbetrag eine LIBOR-Hypothek an.



## Variable Hypothek

### Flexibilität ohne feste Laufzeit

Bei der variablen Hypothek ändert sich der Zinssatz je nach Situation am Geld- und Kapitalmarkt. Dadurch entstehen unterschiedliche Zinsbelastungen. Unter Einhaltung einer vereinbarten Kündigungsfrist ist die variable Hypothek jederzeit kündbar.

Die variable Hypothek eignet sich für kurzfristige Finanzierung von Wohneigentum. Beispielsweise, wenn eine Immobilie in absehbarer Zeit verkauft werden soll.

### Die wichtigsten Hypothekenmodelle

| Festhypothek   |  | LIBOR-Hypothek   |  | Variable Hypothek   |   |
|--|--|--|--|---|---|
|  |  |  |  |   |   |
| <b>Vorteil</b>   | <b>Risiko</b>                            | <b>Vorteil</b>   | <b>Risiko</b>  | <b>Vorteil</b>  | <b>Risiko</b>   |
| Die Zinskosten für die gesamte Laufzeit sind von Anfang an budgetierbar. Die Zinssätze können gegen eine entsprechende Prämie bis zu 12 Monate im Voraus fixiert werden. | Kostenfolgen bei frühzeitiger Auflösung. | Sie profitieren vom günstigen kurzfristigen Zinsniveau und bleiben flexibel. | Das genaue Berechnen der Zinsbelastung wird durch die Volatilität der Zinssätze erschwert. Kostenfolge bei frühzeitiger Auflösung. | Die Laufzeit ist unbefristet. Eine Umwandlung in eine Festhypothek oder LIBOR-Hypothek ist jederzeit möglich. | Das genaue Berechnen der Zinsbelastung ist durch die unterschiedlichen Zinssätze nicht möglich. |



# Die Hypotheken der AXA /



«Attraktive  
Konditionen  
dank vorsichtiger  
Kreditpolitik.»

---

**Daniela Hohenhaus** ist seit 2002 Vorsorgeberaterin bei der AXA in der Generalagentur Vorsorge & Vermögen Winterthur.

*Weshalb bieten Versicherungen Hypotheken an – hierbei handelt es sich doch um ein klassisches Bankprodukt?*

Daniela Hohenhaus: Hypotheken gehören seit Jahrzehnten zu den Anlageinstrumenten der AXA. Zu den Aufgaben einer Versicherungsgesellschaft gehört die Verwaltung der Kundengelder aus der obligatorischen beruflichen Altersvorsorge und dem Einzellebengeschäft. Diese Kapitalien müssen langfristig sicher und mit einer attraktiven Rendite angelegt werden. Neben Immobilien, Obligationen und so weiter ist das Hypothekengeschäft eine attraktive Kapitalanlage-möglichkeit.

*Was sind die Unterschiede zu einer Banklösung?*

Die AXA betreibt eine vorsichtige Kreditpolitik. Für eine Hypothek bei der AXA kommen nur Objekte infrage, die als Hauptwohnsitz des Eigentümers dienen und eine gute Wiederverkäuflichkeit aufweisen. Zudem wird auf eine einwandfreie Bonität des Kreditnehmers geachtet.

*Was sind in Anbetracht dieser Selektionskriterien die Vorteile einer Hypothek bei der AXA?*

Bei Finanzierungen, welche die Kriterien erfüllen, offeriert die AXA überaus attraktive Konditionen. Darüber hinaus profitieren AXA Kunden von der Expertise als Versicherungsgesellschaft. Ich denke dabei zum Beispiel an die Steueroptimierung mittels indirekter Amortisation oder die Familienabsicherung.

*Welche Ratschläge geben Sie einem Neuerwerber?*

In Anbetracht der finanziellen Konsequenzen und der Vielschichtigkeit des Themas empfehle ich jedem Neuerwerber eine persönliche Beratung. Wichtig dabei ist, sich der Konsequenzen aus dem Kauf eines Eigenheims bewusst zu werden. Hilfreich dazu sind auch Gespräche im Freundeskreis oder im Arbeitsumfeld. Man sollte aber auch so konsequent sein und die Erfüllung des Eigenheimtraums nicht auf Biegen und Brechen umsetzen, wenn vieles dagegenspricht.

*Was muss ich tun, um den besten Zinssatz zu bekommen?*

Einige Kunden fokussieren sich vielleicht zu sehr auf das Feilschen um den besten Hypothekenzinssatz. Hier kann ich nur empfehlen, verschiedene Angebote zu prüfen. Wie so oft gilt aber, dass man Äpfel nicht mit Birnen vergleichen sollte. Stichtag der Offerte, die Verbindlichkeit sowie ein zugesicherter Auszahlungszeitpunkt sind Dinge, die unbedingt beachtet werden sollten.

# Amortisation der Zweithypothek

Nur die Zweithypothek muss zurückbezahlt werden. Auf welche Art diese Amortisation geschieht, kann für die langfristige finanzielle Tragbarkeit ausschlaggebend sein. Es lohnt sich deshalb, dies nicht leichtfertig zu entscheiden.

## Direkt oder indirekt

Zweithypotheken müssen in der Regel innert 15 Jahren, spätestens jedoch bis zum Erreichen des 60. Altersjahrs, zurückgezahlt sein.

Die Abzahlung der Hypothekarschuld ist auf zwei Arten möglich. Direkt oder indirekt:

- Bei der direkten Amortisation wird jährlich ein vereinbarter Amortisationsbetrag zurückbezahlt. Dadurch sinken die Hypothekarschuld und der Zinsaufwand allmählich. Die Steuerbelastung steigt.
- Bei der indirekten Amortisation wird in einen Vorsorgeplan investiert, um das benötigte Kapital aufzubauen. Diese kapitalbildende Versicherung wird an den Hypothekardarlehensgeber verpfändet. Bei Vertragsablauf amortisiert das Auszahlungskapital die 2. Hypothek. Hypothekarschuld, Zinsaufwand und Steuerabzüge bleiben konstant. Dank des integrierten Versicherungsschutzes wird gleichzeitig die Tragbarkeit bei Erwerbsunfähigkeit und Tod abgesichert.

## Entscheidungsfaktoren

- **Steuerbelastung:**  
Je höher der Steuersatz, umso mehr reduzieren die Hypothekarzinsen die Steuerlast. Dieser positive Effekt kommt bei indirekter Amortisation stärker zum Tragen.
- **Zinsbelastung:**  
Wird die Zinsbelastung als erheblich empfunden, so sollte sie durch direkte Amortisation reduziert werden.
- **Teuerung:**  
Eine positive Teuerung, eine Inflation, reduziert die reale Hypothekarschuld. Je höher und weniger amortisiert das Darlehen ist, umso mehr profitiert man von diesem Effekt.

## Konkrete Entscheidungshilfe

Oft hilft die Beantwortung von drei Fragen:

1. Schätzen Sie Ihre Steuerbelastung als hoch ein?
2. Ist die Belastung durch die Hypothekarzinsen für Sie gut tragbar?
3. Erwarten Sie tendenziell eine Teuerung (Inflation)?

Wenn Sie alle diese Fragen mit «Ja» beantworten, ist für Sie die indirekte Amortisation die bessere Lösung. Bei dreifachem «Nein» empfiehlt sich eine direkte Amortisation. In allen anderen Fällen ist eine detaillierte Vergleichsrechnung ratsam.

## Vergleich direkte und indirekte Amortisation

| Was sind die Kosten der Amortisation? (in CHF)                 | Direkte Amortisation | Indirekte Amortisation |
|--|----------------------|------------------------|
| Amortisationsraten bzw. Prämienzahlungen (CHF 6667.– pro Jahr) | 100 000.–            | 100 000.–              |
| Hypothekarzinsen   | 16 000.–             | 30 000.–               |
| Steuerersparnis durch Abzug der Schuldzinsen                   | -4 000.–             | -7 500.–               |
| Steuerersparnis durch Abzug der 3a-Beiträge                    |                      | -25 000.–              |
| Ertrag Police (Auszahlung abzgl. Amortisation)                 |                      | -23 058.–              |
| Kapitalauszahlungssteuer (6%)                                  |                      | 7 383.–                |
| <b>Total Amortisationskosten netto</b>                         | <b>112 000.–</b>     | <b>81 825.–</b>        |
| <b>Differenz zugunsten der indirekten Amortisation</b>         |                      | <b>30 175.–</b>        |

### Vorteile der indirekten Amortisation

Kostenvorteil CHF 30 175.– + Versicherungsleistung im Todesfall von über CHF 93 508.–

Beispielrechnung: Zweithypothek von CHF 100 000.– wird über 15 Jahre amortisiert. Der Hypothekarzinsatz beträgt 2%. Der Grenzsteuersatz liegt bei 25%. Bei der 3a-Versicherung für die indirekte Amortisation handelt es sich um eine gemischte Lebensversicherung, die steuerbegünstigtes Sparen mit einer Leistung im Todesfall vereint (Protect Plan der AXA). Durchschnittswerte für einen 45-jährigen Mann bei mittlerer Bonusprognose.

# Wenn alles anders kommt /

Einer gelösten Finanzierungsfrage stehen oft ungelöste Risiko- und Zukunftsfragen gegenüber. Schützen Sie sich vor allen berechenbaren Risiken. So gehen Sie sicher, dass im Notfall nur ein Unglück allein kommt – und Sie oder Ihre Angehörigen nicht obendrein noch einen Notverkauf des Eigenheims zu verkraften haben.

Wird die finanzielle Lage durch die Einkommenseinbussen nach der Pensionierung oder unglückliche Umstände wie Erwerbsunfähigkeit oder einen Todesfall beeinträchtigt, ist schnell die Tragbarkeit des Wohneigentums gefährdet. Der Hypothekarggeber wird in dieser Situation die Rückzahlung des Hypothekendarlehens und schlimmstenfalls den Verkauf des Objekts fordern. Es ist deshalb sinnvoll, sich gegen diese Risiken abzusichern. Immer mehr Finanzinstitute fordern sogar eine finanzielle Absicherung als Bedingung für die Vergabe einer Hypothek.

## Erwerbsunfähigkeit

Erwerbsunfähigkeit infolge Krankheit oder Unfall ist ein häufig unterschätztes Risiko. Sie kann jeden treffen und beschränkt sich nicht auf Personen in Risikoberufen oder mit starker körperlicher Belastung. Immer öfter führen psychische Leiden oder bereits kleinste gesundheitliche Beeinträchtigungen dazu, dass der Beruf nicht mehr ausgeübt werden kann. Insbesondere bei Invalidität infolge Krankheit reichen die Renten der Pensionskasse in der Regel nicht aus, um zusammen mit den Leistungen aus der Invalidenversicherung (IV) das bisherige Einkommen sicherzustellen. Ob das Eigenheim mit dem verbleibenden Einkommen tragbar bleibt, lässt sich gemäss der Tragbarkeitsberechnung (Seite 4) ermitteln. Falls sich hier eine Lücke zeigt, sollte dieses Risiko mit einer Erwerbsunfähigkeitsversicherung abgesichert werden.

- ▶ Die Erwerbsunfähigkeitsversicherung stellt die Zins- und Amortisationszahlungen sicher, indem ein regelmässiges Ersatzeinkommen ausbezahlt wird.

## Todesfall

Ein Todesfall kann die hinterbliebenen Angehörigen durch Einkommenseinbussen in massive finanzielle Schwierigkeiten bringen. Hinzu können erbrechtliche Forderungen kommen, die bei unmündigen Kindern von Gesetzes wegen durch den Beistand erhoben werden müssen. All dies stellt oft die weitere Finanzierbarkeit des Wohneigentums infrage. Der schwere Moment der Trauer wird durch die Sorge um den Verbleib im Eigenheim zusätzlich belastet. Eine Todesfallversicherung schafft finanzielle Stabilität – und dies zu günstigen Konditionen. Die Hinterbliebenen erhalten sofort das garantierte Todesfallkapital ausbezahlt.

- ▶ Durch die Kapitalauszahlung der Todesfallversicherung wird die Hypothekarschuld so weit reduziert, dass die Belastung durch Zins und Amortisationszahlungen auch in der neuen Einkommenssituation getragen werden kann.

## Pensionierung

Grundsätzlich muss die 2. Hypothek bis zur Pensionierung zurückbezahlt sein. Somit reduzieren sich auf den Pensionierungszeitpunkt hin in der Regel die Ausgaben. Im Einzelfall haben die Einkommenseinbußen ab der Pensionierung dennoch oft drastische Auswirkungen auf die Tragbarkeit – ganz besonders, wenn zur Finanzierung des Wohneigentums Pensionskassenkapital vorbezogen wurde. Die Renten aus Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) und Pensionskasse (PK) decken aber auch ohne Vorbezug im Durchschnitt nur etwa 65 % des Einkommens vor der Pensionierung. Sofern nicht in eine zusätzliche private Vorsorge investiert wurde, steht die Tragbarkeit von Wohneigentum damit schnell auf unsicherem Fundament. Umso mehr, als nicht nur der Besitzer, sondern auch das Eigenheim altert und um den Pensionierungszeitpunkt oft Renovationskosten zu den laufenden Finanzierungskosten hinzukommen.

Bei einer voraussichtlichen Tragbarkeitslücke nach Austritt aus dem Erwerbsleben gibt es drei Möglichkeiten:

1. Die freiwillige Abzahlung der  
1. Hypothek
2. Die Erhöhung des Alterseinkommens durch Einzahlung in die Pensionskasse
3. Der Abschluss einer Leibrente

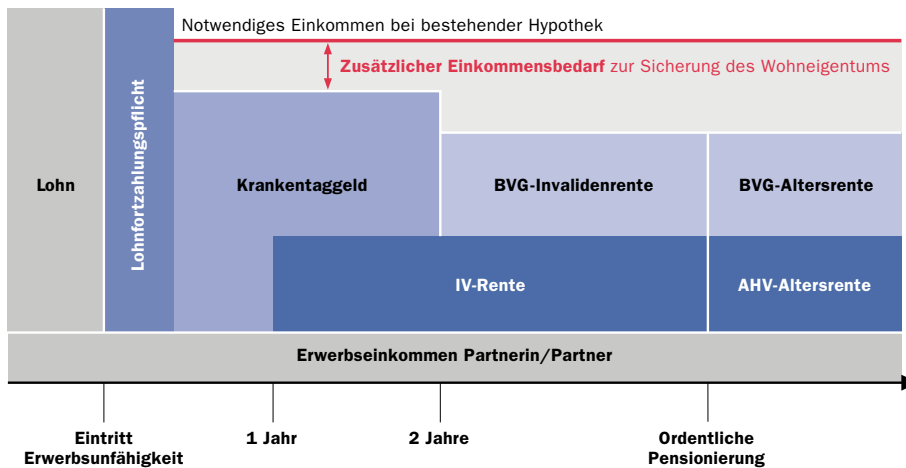
Die Wahl der Lösung kann erst kurz vor der Pensionierung erfolgen. Das Kapital dazu muss allerdings frühzeitig angespart werden. Eine gute Ansparmöglichkeit für Wohneigentümer sind 3a-Lebensversicherungen.

► Kapitalbildende Lebensversicherungen der Säule 3a vereinen die Altersvorsorge mit dem notwendigen Risikoschutz, können zur indirekten Amortisation verwendet und erst noch steuerbegünstigt abgeschlossen werden.



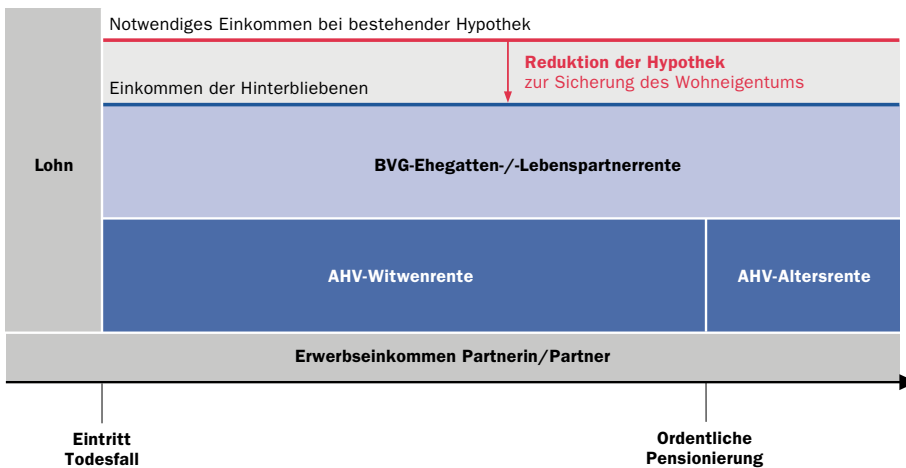
## Beispiele für Vorsorgelücken

### Fehlendes Einkommen bei Erwerbsunfähigkeit infolge Krankheit



Wer bei Erwerbsunfähigkeit infolge Unfall oder Krankheit auf die 1. und 2. Säule baut, muss mit deutlichen Abstrichen rechnen. Die markante Einkommenseinbusse gefährdet oft die Tragbarkeit von Wohneigentum. Diese Einkommenslücke kann durch eine bedarfsgerechte Erwerbsunfähigkeitsversicherung geschlossen werden.

### Fehlendes Einkommen für die Hinterbliebenen im Todesfall



Oft führt ein Todesfall zum Zwangsverkauf von Wohneigentum. Sei es, weil die Finanzierung nicht mehr gewährleistet werden kann oder weil Erbansprüche nicht durch Eigenkapital ausbezahlt werden können. Mit der garantierten Kapitalleistung einer Todesfallversicherung lässt sich beides kostengünstig verhindern. Diese Versicherung gilt nicht umsonst als Familienvorsorge für Wohneigentum.



# Die Tragbarkeit absichern /



«Nicht jedes Ereignis kann abgesichert werden.»

---

**Beat Gyr** hat über 25 Jahre Versicherungserfahrung und ist seit 2012 Verkaufsleiter Vorsorge & Vermögen bei der AXA im Verkaufsstützpunkt Altstätten.

*Nur wer die Tragbarkeitsprüfung besteht, erhält einen Hypothekarkredit. Wieso ist eine weitere Absicherung nötig?*

Beat Gyr: Die Tragbarkeitsprüfung geht von der aktuellen Situation aus. Ereignisse wie Scheidung, Arbeitslosigkeit oder ein Todesfall sind nicht berücksichtigt. Niemand denkt gern an Unglücksfälle – aber erst recht möchte man in einer schweren Situation nicht auch noch sein Zuhause verlieren.

*Welche Massnahmen kann man ergreifen?*

Die Absicherung bei Erwerbsunfähigkeit und für den Todesfall lässt sich in den meisten Fällen relativ günstig mit Lebensversicherungen lösen. Schwieriger wird es bei einer Scheidung oder Arbeitslosigkeit. Ist die Tragbarkeit im Alter nicht gegeben, muss entweder die Hypothek frühzeitig amortisiert werden, was aus steuerlichen Überlegungen nicht unbedingt ideal ist, oder genug Kapital für den Ruhestand angespart werden.

*Die 2. Hypothek muss bis zur Pensionierung zurückbezahlt sein. Ist dadurch die Belastung noch nicht genug reduziert?*

Das kommt sehr auf den Einzelfall an. Probleme kann es vor allem geben, wenn Pensionskassengelder vorbezogen wurden. Dies ist heute in fast zwei Drittel aller Käufe der Fall. Dies kann erhebliche Renteneinbussen zur Folge haben. Ich empfehle deshalb meinen Kunden, nach einem Vorbezug durch einen konsequenten Sparplan diese Vorsorgelücke wieder zu schliessen.

*Hat nicht auch der Hypothekargeber ein Interesse, dass die Zinsen bezahlt werden können?*

Klar, deshalb wird neben der Tragbarkeitsprüfung oft auch der Abschluss einer Todesfallversicherung gefordert. Massnahmen, die darüber hinausgehen, sind aber nicht üblich.

# Steuern und Mehrkosten richtig einschätzen

Werden nur die direkten Wohnkosten betrachtet, kann kaum ein Mietobjekt mit dem Eigenheim mithalten. Dieser Vergleich hinkt allerdings spätestens beim Erhalt der Steuerrechnung oder der ersten grösseren Reparatur. Rechnen Sie sich Ihr Wohneigentum deshalb lieber von Anfang an realistisch aus.

## Erhebliche Zusatzkosten

Die Summe aus Hypothekarzins, Amortisationsrate und Nebenkosten ist in der Regel tiefer als die Miete eines vergleichbaren Wohnobjekts. Doch beim Budgetieren als Wohneigentümer kommt es vor allem auf die weniger augenscheinlichen Punkte an, wie

- steuerliche Aspekte (Eigenmietwert, Vermögenssteuerwert)
- Rücklagen für Renovationen und Umbauten
- Lebensversicherungsprämien für die Absicherung der Tragbarkeit
- Einzahlungen in einen Vorsorgeplan (sofern ein Vorbezug von Vorsorgegeldern getätigt wurde)

Konsequenterweise wären sogar die Kosten des eingesetzten Eigenkapitals, die entgangenen Zinsen und Dividenden, dazuzurechnen. Diese Budgetposten können erheblich sein.

## Neben- und Unterhaltskosten

Wohneigentümer bezahlen zusätzlich zu den klassischen Nebenkosten wie Energie und Gebühren auch Aufwendungen zur Instandhaltung ihres Eigenheims. Denn ohne Unterhalt verliert ihre Liegenschaft kontinuierlich an Wert. In der Regel wird für die Neben- und Unterhaltskosten zusammen mindestens 1% des Liegenschaftswertes gerechnet. Generell gilt: je älter eine Liegenschaft, umso höher die Unterhaltskosten.

Der grösste Teil entfällt erfahrungsgemäss auf laufende Ausgaben wie Betriebskosten für Energie und Service (Kaminfeger, Reinigung, Kontrollen), Versicherungsprämien, Abgaben und Reparaturen. Etwa ein Drittel ist für den gelegentlichen Ersatz von Geräten und grössere Erneuerungsarbeiten einzuberechnen. Viel kann man damit aber nicht erreichen.

► Rechenbeispiel: Bei einem Liegenschaftswert von CHF 800 000.– kommen in zehn Jahren nur rund CHF 26 600.– zusammen. (ein Drittel von  $10 \times 1\%$ ). Damit lässt sich bestenfalls ein kleines Badezimmer erneuern.

Die Kosten von jährlich 1% mögen reichen, um den Wert grundsätzlich zu erhalten. Anpassungen an neue Bedürfnisse lassen sich damit aber noch nicht bewerkstelligen. Zudem muss man sich bewusst sein, dass auch ein gleichbleibender Standard über die Jahre einem Wertverlust gleichkommt. Ob energetische Sanierung, modernere Küche, Einbau eines Cheminée, Anbau eines Wintergartens oder einfach ein sinnvoller Umbau – etwa weil die Kinder erwachsen werden oder ausziehen. Sicher ist: Die Ansprüche kommen bestimmt und bestimmt schneller, als man denkt. Solche Bauvorhaben kosten viel. Deshalb sollten sie in einem realitätsnahen Budget mit regelmässigen Sparbeträgen eingeplant werden. Eine bewährte Strategie ist, sich ein sepa-

rates «Hauskonto» beim Finanzinstitut einzurichten und mittels Dauerauftrag monatlich einen festen Betrag darauf zu überweisen. Bei Stockwerkeigentum besteht meist eine Verpflichtung, eine regelmässige Einzahlung in einen Erneuerungsfonds zu leisten. Damit werden zukünftige Sanierungsmassnahmen an der Gesamtliegenschaft finanziert.

## Reserve der Tragbarkeitsberechnung nutzen

Bei der Überprüfung der Tragbarkeit im Rahmen des Hypothekarantrags wird von einer höheren Belastung ausgegangen, als es für die effektiven Kosten der ersten Jahre notwendig wäre. In Zeiten moderater Zinsen lassen sich aus der Differenz zwischen der maximal tragbaren Belastung gemäss Tragbarkeitsprüfung und den effektiven Wohnkosten die Rücklagen und Sparpläne meist komfortabel finanzieren.



## Besteuerung

Die steuerliche Kehrseite der Abzugsmöglichkeiten für Schulden, Schuldzinsen und Kosten für Wohneigentümer sind der Eigenmietwert und der Vermögenswert. Das Eigenheim wird damit nicht selten zur Steuerstrafe. Zudem muss man wissen, dass Aufwendungen, die zu einer dauernden Wertvermehrung der Liegenschaft führen, nicht als Unterhaltskosten geltend gemacht und somit nicht abgezogen werden können. Durch den Eigenmietwert und als Vermögen erhöht das Wohneigentum die Steuerbelastung. Gleichzeitig wird die Steuerrechnung durch die Abzugsfähigkeit von Schulden, Schuldzinsen sowie die Kosten für Unterhalt und Verwaltung entlastet.

## Hochzinsrisiko

Jede Hypothek muss einmal erneuert werden. Ist man zu diesem Zeitpunkt mit hohen Zinsen konfrontiert, kann dies die Wohnkosten vervielfachen. Im Gegensatz zu Umbauplänen können diese Mehrkosten nicht vertagt werden.

## Besteuerung von Wohneigentum

| Steuerbelastung  | Steuerentlastung  |
|--|---|
| <b>Einkommenssteuern</b>   |   |
| <p><b>Eigenmietwert</b><br/>Der Eigenmietwert ist das fiktive Einkommen, das durch die Vermietung des Wohnobjektes erzielt werden könnte. Die Berechnung des Eigenmietwertes ist kompliziert und von Kanton zu Kanton unterschiedlich. Er wird von der Steuerbehörde schriftlich mitgeteilt und ist in der Steuererklärung als Einkommen zu deklarieren.</p> | <p><b>Abzüge für Unterhalts- und Verwaltungskosten</b><br/>Aufwendungen, die dem Unterhalt einer Liegenschaft dienen, können vom Einkommen abgezogen werden. Dies kann entweder in Form einer kantonal unterschiedlich hohen Pauschale gemacht werden oder durch Nachweis der effektiven Aufwendungen. Entscheidend dabei ist der werterhaltende Charakter. Aufwendungen, die zu einer dauernden Wertvermehrung der Liegenschaft führen, stellen keine Unterhaltskosten dar und können nicht abgezogen werden.</p> <p><b>Beispiele für Werterhaltung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Reparaturen und Renovationen</li> <li>■ Modernisierung von Küche und Badezimmer</li> <li>■ Sanierung von Türen, Fenstern, Heizungsanlagen und Isolationen</li> <li>■ Gartenpflege</li> </ul> <p><b>Beispiele für Wertvermehrung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ An- oder Umbauten</li> <li>■ Neuer Wintergarten, Lift</li> <li>■ Erschliessungen</li> <li>■ Luxusausstattungen</li> </ul> <p><b>Abzug der Schuldzinsen</b><br/>Die Hypothekarzinsen können abgezogen werden.</p> |
| <b>Vermögenssteuern</b>  |   |
| <p><b>Steuerwert</b><br/>Der Steuerwert wird von den kantonalen Steuerbehörden ermittelt und ist in der Steuererklärung als Vermögen anzugeben.</p>  | <p><b>Abzug der Darlehensschuld</b><br/>Die Hypothekarschulden können abgezogen werden.</p>   |

# Wirksamer Schutz vor hohen Schadenkosten /

Je nachdem, ob Ihr Eigenheim schon in Stein gemeisselt ist oder erst auf dem Papier entsteht: Schützen Sie Ihre Investitionen und Ihr Budget vor ungeplanten finanziellen Folgen durch unwillkommene Zwischenfälle. Nutzen Sie für das optimale Versicherungspaket ohne Unter- und Überdeckung die Beratungskompetenz der AXA.

## Bauversicherung

### Bauwesenversicherung

Die Bauwesenversicherung deckt Schäden am eigenen Bau wie etwa das Einstürzen von Decken oder das Kippen von Wänden.

### Bauherrenhaftpflichtversicherung

Die Bauherrenhaftpflichtversicherung übernimmt die finanziellen Forderungen, die aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen wegen Personen- und Sachschäden gegen den Bauherrn oder den Eigentümer des Baugrundstücks erhoben werden.

### Bauherren-Rechtsschutzversicherung

Diese Rechtsschutzversicherung versichert den privaten Bauherrn bei Streitigkeiten über versteckte Mängel am Bauobjekt. Insbesondere solche, die erst nach der Erstellung des Abnahmeprotokolls beziehungsweise nach der Übernahme des Bauobjekts in den Gebrauch entdeckt werden und nicht schon früher erkennbar waren. Die Bauherren-Rechtsschutzversicherung wird als Zusatz zur Bauversicherung (Bauwesen-, Bauherrenhaftpflichtversicherung) abgeschlossen.



## Gebäudesachversicherung

### Feuerversicherung inklusive Elementarereignissen

In den meisten Kantonen sind Gebäude obligatorisch bei den kantonalen Gebäudeversicherungen gegen Feuer- und Elementarereignissen zu versichern. In den übrigen Kantonen (Genf, Wallis, Uri, Schwyz, Appenzell Innerrhoden und Tessin) kann das Feuerrisiko im Rahmen der Gebäudesachversicherung bei einer privaten Versicherungsgesellschaft abgeschlossen werden.

### Wasserversicherung

Neben Hochwasser und Überschwemmungen birgt Wasser ein Risikopotenzial für Schäden, die nicht durch die Elementarschadendeckung der kantonalen und privaten Feuerversicherer übernommen werden. Dazu zählen: Wasser aus Wasserleitungen, Frost an Wasserleitungen und daran angeschlossenen Apparaten, Regen, Schnee und Schmelzwasser, Rückstau aus Abwasserkanalisation, Flüssigkeiten aus Einrichtungen der Heizungs-, Klima- und Kältetechnik, Mietertragsausfall infolge Wasserschadens. Diese Schäden sind über die Gebäudesachversicherung Wasser abgedeckt.



### **Erdbebenversicherung**

Es herrschen gravierende Deckungslücken, da die meisten Gebäude in der Schweiz nicht gegen Erdbebenschäden versichert sind. Die kantonalen Feuerversicherer bieten Versicherungsschutz in Form von Erdbeben-Fonds an, diese gewähren aber nur eine beschränkte Deckung, oft ohne Rechtsanspruch. In den Kantonen ohne kantonale Gebäudeversicherung besteht keine solche Lösung.

### **Einbruchdiebstahlversicherung**

Für alle Schäden durch Einbruchdiebstahl an gemeinschaftlich genutzten Räumen und Einrichtungen kann eine Versicherung abgeschlossen werden. Besonders sinnvoll ist diese Versicherung für Hauseigentümer von Mehrfamilienhäusern, da der Eigentümer zusätzlich für Schäden, die nicht eindeutig einem Bewohner zugeordnet werden können, aufkommen muss. Bei selbst genutzten Einfamilienhäusern sind die Schäden durch die Hausratversicherung abgedeckt.



Vorsorge- und Versicherungsfragen erfordern individuelle Antworten.  
Die AXA zeigt Ihnen neue Möglichkeiten auf und bietet sinnvolle Konzepte an.

Verlangen Sie jetzt ein unverbindliches Beratungsgespräch.

AXA Winterthur  
General-Guisan-Strasse 40  
Postfach 357, 8401 Winterthur  
24-Stunden-Telefon: 0800 809 810  
AXA Leben AG

[www.axa.ch](http://www.axa.ch)  
[www.myaxa.ch](http://www.myaxa.ch) (Kundenportal)

