



Die Eigenheimfinanzierung

Rolf Güntensperger, HEV Vorstand Linthgebiet

Vorsitzender der Bankleitung Raiffeisen Schänis-Amden

HEV Linthgebiet in Rapperswil-Jona, 14.11.2022

RAIFFEISEN

Was Sie erwartet...

- Immobilien- und Hypothekenmarkt
- Zielsicher zum eigenen Heim
- Tragbarkeit und Eigenkapital
- Finanzierungsvarianten
- Steuerliche Aspekte
- Risikoabsicherung



Immobilien- und Hypothekarmarkt

Aktuelles Immobilien- und Hypothekarmarkt

Aktuelle Informationen erfahren Sie im Gespräch mit **Ihrer lokalen Bank**.
Diese kennt den regionalen Markt und auch künftig angebote Objekte

Die lokal verankerte **HEV Verwaltungs AG**, Rapperswil-Jona bieten ein breites Angebot und hilft auch bei der Nachfrage nach interessanten Liegenschaften

Spannend sind auch die Neuigkeiten auf den bekannten **Immobilien-Websites**, beispielsweise **«alle-immobilien.ch»**

die öffentlichen Stellen, wie **Gemeindehomepages** bieten Ihnen ebenfalls einen Überblick

Eligius Jakob wird in seinem Vortrag weiter darauf eingehen

Zielsicher zum eigenen Heim

Zielsicher zum eigenen Heim

Welches Objekt entspricht Ihren Bedürfnissen?

Ein neues Haus / eine neue Wohnung bauen (lassen)...

... oder lieber ein bestehendes Haus / eine bestehende Wohnung kaufen?



Ablauf Finanzierung

Wie geht eine Eigenheimfinanzierung vor sich?

1. Erstellen eines Budgets und eines Finanzierungsplanes
2. Gespräch mit Ihrer Bank
3. Finanzierungsofferte / -entscheid durch die Bank
4. Vertragsausstellung / -unterzeichnung
5. Bestellen / Übertragen von Sicherheiten
6. Auszahlung der Finanzierung



Tragbarkeit und Eigenkapital

Tragbarkeit und Eigenkapital Was können wir uns leisten?

Beispiel	Anlagekosten / Kaufpreis	CHF	1'200'000.-
	Bruttoeinkommen pro Jahr	CHF	170'000.-
	Eigenmittel (EM)	CHF	240'000.- / 335'000.- / 400'000.-
	1. Hypothek	CHF	800'000.-
	Zinssatz (kalkulatorisch)		5.0%

Varinanten 1 bis 3	Eigenmittel	EM 240'000.-	EM 335'000.-	EM 450'000.-
	2. Hypothek	160'000.-	65'000.-	0
	Fremdfinanzierung in % des KP	80%	72%	62%
	Zins 1. Hyp. 5.0%	40'000.-	40'000.-	37'500.-
	Zins 2. Hyp. 5.0%	8'000.-	3'250.-	0
	Amortisation (innert 15 Jahren)*	10'666.-	4'333.-	0
	Nebenkosten (0.75% des KP)	9'000.-	9'000.-	9'000.-
	Kosten pro Jahr	67'666.-	56'583.-	46'500.-
	Kosten pro Monat	5'638.-	4'715.-	3'875.-
	In % des Einkommen	39.8%	33.3%	27.4%

* «Steuereffekt» nicht berücksichtigt

Eigenheimfinanzierung

Wie sieht die Finanzierungsstruktur aus? (Bsp. Variante 2)

▪ Kaufpreis / Anlagekosten	CHF	1'200'000.-
▪ Eigenkapital	CHF	335'000.-
▪ Bankkredit (Baukredit, Hypothek)	CHF	865'000.-
▪ 1. Hypothek 66 2/3% von CHF 1'200'000.-	CHF	800'000.-
▪ 2. Hypothek	CHF	65'000.-

Liegenschaftskosten

Welche monatlichen/jährlichen Kosten fallen an?

▪ Anlagekosten		CHF 1'200'000.-
▪ Hypotheken		CHF 865'000.-
▪ Zins 1. Hypothek 5.0%* von CHF 800'000.-	CHF	40'000.-
▪ Zins 2. Hypothek 5.0%* von CHF 65'000.-	CHF	3'250.-
▪ Amortisation	CHF	4'333.-
2. Hypothek innert 15 Jahren = CHF 65'000.- : 15 * kalkulatorischer Zinssatz		
▪ Unterhalt, Abgaben, Gebühren	CHF	9'000.-
etwa 0.5-1% von CHF 1'200'000.-		
▪ kalkulatorische Kosten	pro Jahr	CHF 56'583.-
	pro Monat	CHF 4'715.-

Tragbarkeitsberechnung

Welches Bruttoeinkommen ist für die Tragbarkeit erforderlich?

▪ Anlagekosten	CHF	1'200'000.-
▪ Hypotheken	CHF	865'000.-
▪ Kosten pro Jahr*	CHF	56'583.-

*allenfalls sind die Versicherungsprämien (Todesfall, Erwerbsunfähigkeit und Arbeitslosigkeit) zu berücksichtigen

■ **Maximale Budgetbelastung (ohne ETP*)** **33 1/3%**

*ETP = Ausnahmegewilligung der Bank (exception to policy)

▪ **Bruttoeinkommen pro Jahr: mindestens CHF 170'000.-**

Bisheriger Zinsertrag auf Eigenkapital entfällt, Zinsveränderungen sind möglich

Anlagekosten / Einmalige Kosten

Zusammensetzung / Erwartung

- Grundstückskosten (inkl. Erschliessung)
- Vorbereitungsarbeiten
- Gebäudekosten
- Umgebungsarbeiten
- Honorare
- Bauversicherungen
- Finanzierungskosten
- Gebühren
(Grundbuch, Handänderungskosten, Grundpfandrechte, Anschlüsse)
- Einmalige und separate Besteuerung bei einem Vorbezug Vorsorgegeldern
- Allenfalls Grundstückgewinnsteuer
(bei gewinnbringendem Verkauf der bisherigen Liegenschaft)



Anschaffungen

Welche Anschaffungen gilt es zu planen?

- Neue Vorhänge, Möbel und Beleuchtungen
- Werkzeuge und Geräte für Haus und Garten
- Gartenmöbel, Sonnenschirm
- Regale, Schränke und Behälter für Keller, Bastelraum und Garage



Eigenkapital Eigenmittel-Quellen

Aus welchen Quellen können die Eigenmittel stammen?

- Ersparnisse
- Wertschriften
- Vorsorgegelder (Pensionskasse*, Säule 3a)
* >10% dürfen nicht aus der beruflichen Vorsorge (2. Säule) stammen
- Landbesitz
- Eigenleistungen
- Erbvorbezug, Schenkungen

Welche zusätzlichen Eigenmittel-Quellen sind allenfalls möglich?

- Privatdarlehen (falls Zins und Rückzahlung = Fremdkapital)
- Verpfändung Lebensversicherung

Pensionskasse

Wie kann PK-Guthaben fürs Eigenheim verwendet werden?

- **Als Eigenkapital einsetzbar** – jedoch lediglich 10% der Eigenmittel
- **Verpfändung und/oder Vorbezug**
- **Maximalbezug: Freizügigkeitsleistung**

VORSICHT: Deckungslücke

Nur für selbstgenutztes Wohneigentum

Vorsorgekonto 3a

Welche Vorteile bringt die Säule 3a beim Eigenheim?

- **Vorzugszins**
- **Jährliche Einzahlung vom Einkommen steuerlich abziehbar**
- **Während Laufzeit von Steuern befreit (Einkommens-, Verrechnungs-, Vermögenssteuer)**
- **Höhe der Einzahlung bis zum gesetzlichen Maximum frei wählbar**
- **Beispiele für Vorsorgefonds, welche langfristig höhere Rendite erzielen**
Raiffeisen Pension Invest Futura Yield I (Aktienanteil 10 bis 35%)
- **jährliche Einzahlung freiwillig**
- **Sparzielabsicherung**
Sparbeiträge auf dem Säule 3a-Konto gegen Erwerbsunfähigkeit (Invalidität) infolge Krankheit oder Unfall absichern
- **Vorzeitiger Rückzug für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum möglich**
- **Vorbezug zur Amortisation von Hypotheken**

Kreditanfrage

Welche Unterlagen benötigt Ihre Bank?

- Informationen über Ihre Vermögens- und Einkommenssituation (inkl. Zweiteinkommen)
- Kostenvoranschlag bzw. Kaufpreis
- Kauf- oder Werkvertrag
- Grundbuchauszug
- Situations- und Baupläne
- Baubeschrieb / Handwerkerverzeichnis
- Baubewilligung (nach Erteilung nachreichen)



Finanzierungs- varianten

Finanzierungsvarianten

Welche Hypothekarmodelle bietet Ihre Bank an?

- Variable Hypothek
- Festhypothek
- SARON Flex-Hypothek
- Hypothek mit z. B. Eco- und weiteren Vergünstigungen



Finanzierungsvarianten

Welche Merkmale hat die **Festhypothek**?

Festhypothek

Kundennutzen

- Kein Risiko Zinssatzerhöhung während vereinbarten Laufzeit
- Klare Budgetverhältnisse

Zinssatz

- Fest, während der vereinbarten Laufzeit

Amortisation

- Indirekt via 3. Säule

Laufzeit

- 2 bis 15 Jahre

Besonderes

- Individuelle Risikoversicherung

Finanzierungsvarianten

Welche Merkmale hat die **SARON** Flex-Hypothek?

SARON Flex-Hypothek (swiss Average Rate Overnight)

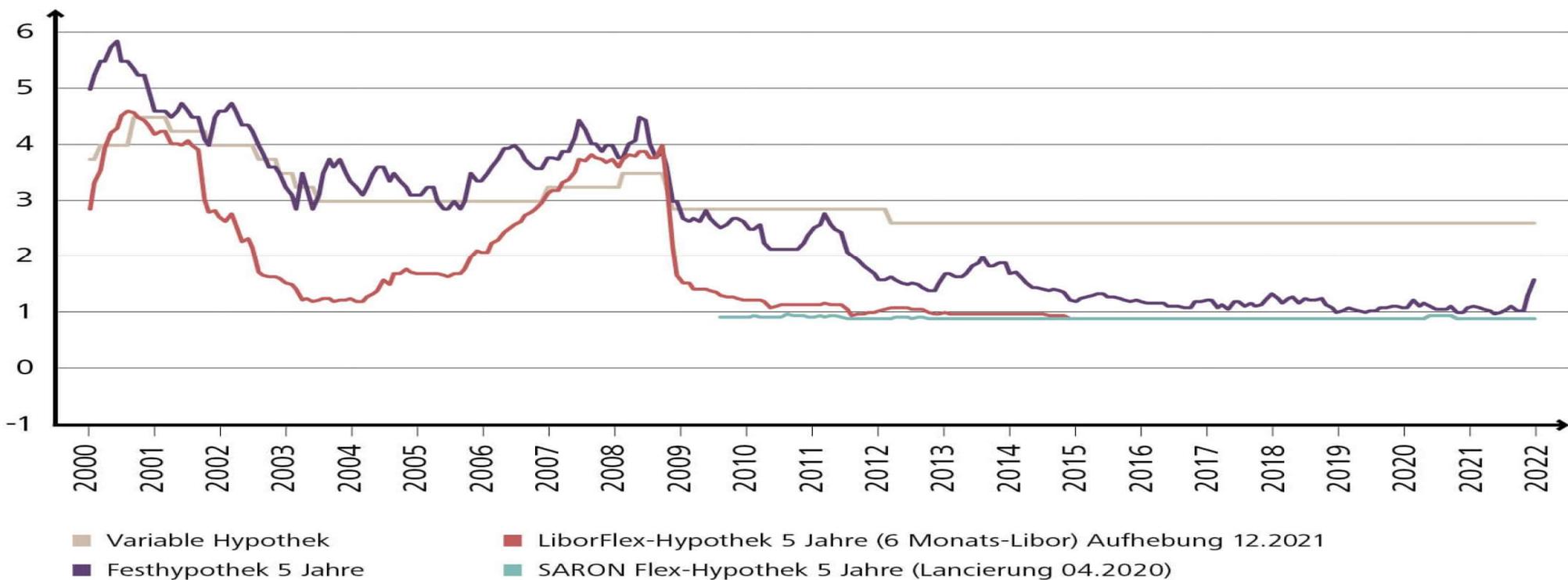
Kundennutzen	<ul style="list-style-type: none">▪ Attraktive variable Verzinsung zu Marktzinssätzen▪ Unterschiedliche Laufzeiten▪ Sicherung von tiefen Zinssätzen▪ Grosse Transparenz▪ Während der Laufzeit einmalige Umwandlung in ein anderes Raiffeisen-Hypothekarmodell möglich
Zinssatz	<ul style="list-style-type: none">▪ Aufgezinster SARON-Zinssatz und individueller Zuschlag
Amortisation	<ul style="list-style-type: none">▪ Indirekt via 3. Säule möglich
Laufzeit	<ul style="list-style-type: none">▪ 3 oder 5 Jahre
Besonderes	<ul style="list-style-type: none">▪ ab CHF 100'000.-▪ Täglich ändernder Zinssatz, Effektiver Zins am Zinstermin bekannt▪ Individuelle Risikoversicherung

Finanzierungsvarianten

Wie sieht die Zinsentwicklung seit 2000 aus?

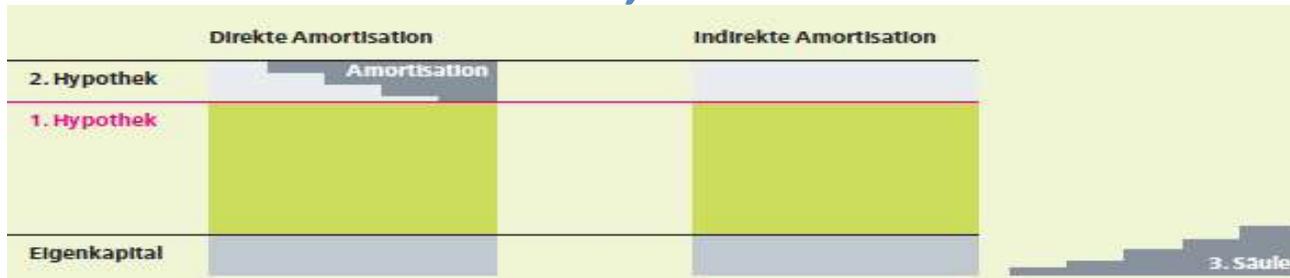
Zinsentwicklung seit 2000

Zinssatz in %



Direkte vs. indirekte Amortisation

Wie soll amortisiert werden, direkt oder indirekt?



Direkte Amortisation

Indirekte Amortisation

Beschreibung

- Rückzahlung erfolgt jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich mittels fixiertem Betrag
- Abnahme der Kapitalschuld während maximal 15 Jahren

- Rückzahlung erfolgt jährlich auf ein 3a- Vorsorgekonto oder auf eine 3a-Vorsorgepolice
- Hypothek bleibt während ganzer Dauer gleich hoch

Vorteil

- Mit jeder Zahlung verringert sich die Hypothekarschuld und somit auch die Zinsbelastung

- Bei einer Vorsorgepolice: Versicherungs-schutz im Todesfall und Prämienbefreiung bei Erwerbsunfähigkeit
- Konstante Abzüge bei der Berechnung der Einkommenssteuer

Nachteil

- Steigende Steuerbelastung durch sinkende Abzüge

- Hypothekarschuld und –zinsen bleiben konstant hoch, was bei steigenden Zinsen zu einer höheren Belastung führt

Steuerliche Aspekte

Steuerliche Aspekte

Wie sieht die steuerliche Situation nach Erwerb Wohneigentum aus?

Vermögenssteuer

- + Verkehrswert
- Schulden (Hypotheken, Darlehen, Kredite)

Einkommenssteuer

- + Eigenmietwert / Mietertrag
- Schuldzinsen
- Werterhaltende Unterhaltskosten (pauschal oder effektiv)
- Säule 3a-Einlagen (indirekte Amortisation)

Liegenschaftssteuer

- Kantonal geregelt
- (Achtung Kanton St. Gallen Grundsteuern)

Grundstückgewinnsteuer

- Steueraufschub bei Ersatzbeschaffung von selbstbewohntem Wohneigentum innerhalb einer bestimmten Frist
- (in diversen Kantonen möglich)



Steuern sparen mit Vorsorgekonto 3a

Welche Steuerersparnis lässt sich realisieren?

Beispiel:

Ehepaar in Zürich, beide berufstätig mit Pensionskasse, steuerbares Einkommen: CHF 123'000.-;
 Vermögen CHF 70'000.-; maximale Spareinlage (2 x CHF 6'826.-)

	ohne VP3	mit VP3 (2x 6'826.00)	gespart	Steuer- ersparnis
Kanton	6'726.-	5'628.-	1'098.-	
Gemeinde	8'004.-	6'697.-	1'307.-	
Bund	3'397.-	2'492.-	905.-	
Total	18'127.-	14'817.-	3'310.-	18.26%

(Stand 2020)

Steuerliche Aspekte Säule 3a

Welche Nettorendite ergibt sich nach 12 Jahren?

Beispiel:

Ehepaar in Zürich, beide berufstätig mit Pensionskasse, steuerbares Einkommen: CHF 123'000.-;
maximale Spareinlage (2 x CHF 6'826.-)

	pro Jahr		in 12 Jahren	
Spareinlage (2 x CHF 6'826.-)	CHF	13'652.-	CHF	163'824.-
./.. Steuerersparnis	CHF	3'310.-	CHF	39'720.-
Nettoaufwand	CHF	10'342.-	CHF	124'104.-
Sparkapital (inkl. Zinsen von 0.15%)	CHF		CHF	165'430.-
./.. einmalige Steuer bei Kapitalauszahlung			CHF	8'858.-
Nettokapitalleistung			CHF	156'572.-
Nettoertrag			CHF	32'468.-

(Stand 2020)

Steuern und Unterhalt

Wie ist die Abzugsfähigkeit beim Liegenschaftsunterhalt geregelt?

werterhaltend

= abzugsfähige Unterhaltskosten

- öffentliche Abgaben
- Reparaturkosten
- Ersatz von Einrichtungen
- usw.

wertvermehrend

= nicht abzugsfähige Unterhaltskosten

- wertvermehrende Aufwendungen für Neueinrichtungen (Bad, Küche) und Verbesserungen
- mit dem Erwerb verbundene Abgaben und Kosten



Risikoabsicherung

Risikoabsicherung

Welche Absicherungen gibt es zu prüfen?

- Tragbarkeit im **Todesfall**
- Tragbarkeit bei **Invalidität**
- Invalidität / Todesfall der/des Nicht-Erwerbstätigen
- **2. Hypothek**
- Folgen aus allfälligem **PK-Vorbezug**
- Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung / **Gebäudesach- und Gebäudehaftpflichtversicherung**
- **Hausratsversicherung**

Kooperationspartner

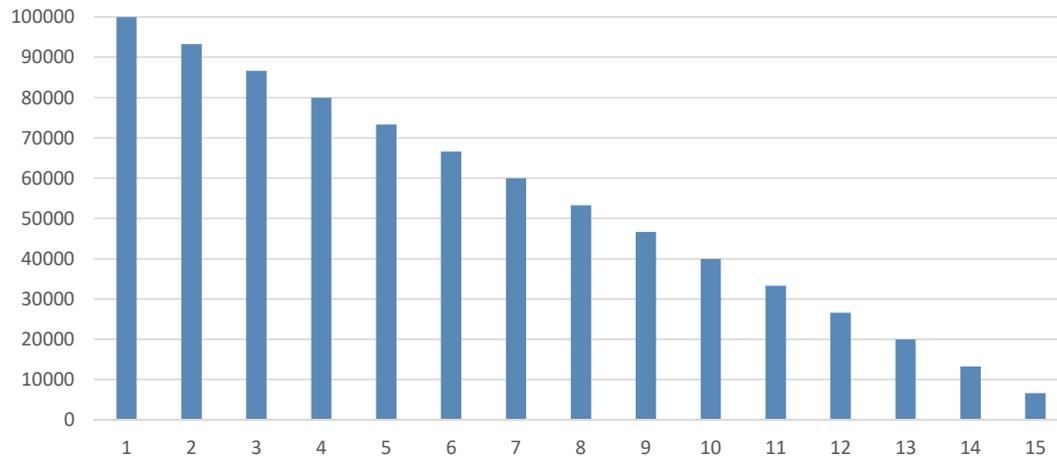
Absicherung im Todesfall

Wie viel kostet die Absicherung der 2. Hypothek?

Beispiel:

Ehepaar in St. Gallen, Todesfallrisikoversicherung auf das Leben des Mannes, 35-jährig, (15 Jahre Laufzeit) über CHF 100'000.-, jährlich um CHF 6'667.- abnehmend (Nichtraucher)

Sinkende Todesfallversicherung



Fragen ???



Rolf Güntensperger

Vorstandsmitglied HEV Linthgebiet

zuständig primär für Finanzen

Vorsitzender Raiffeisen Schänis-Amden

RAIFFEISEN