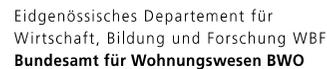
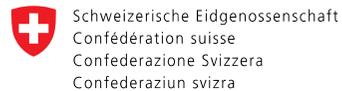


# Wohneigentum im Alter



## Herausforderung Finanzierung

Martin Baranto, Zürcher Kantonalbank, Uster | 03. April 2019



# Träume beginnen früh .....



# ..... und drohen im Alter zu platzen?

## Der Hausbesitz im Alter

Banken drohen, die Hypothek zu kündigen

Präsentiert von VZ  
**Basel.** Nach der Pensionierung ist das Einkommen in der Regel deutlich tiefer. Wer die Hypothek abbezahlt, hat noch weniger Geld. Und muss man dann auch noch mit dem Eigenmietwert ein Einkommen versteuern, das man gar nicht bekommt, wird das Haus immer mehr zur finanziellen Belastung.

Für viele angehende Rentner hat die Belastung in den letzten Jahren stark zugenommen. So sind die Immobilienpreise in den meisten Regionen markant gestiegen. Zugleich sind die Hypothekarzinsen gefallen. Zwar können die Zinszahlungen von den Steuern abgezogen werden. Weil sie aber derart tief gesunken sind, müssen viele Haus-

aber völlig unklar, wie genau die Abschaffung umgesetzt werden soll

sollte man versuchen, diese mit zusätzlichem angesparten Vermögen zu schliessen.

### Vorsicht geboten

Einige Banken rechnen auch einen Vermögensverzehr als Einkommensquelle an. Dabei werden nicht nur Wertpapierdepots berücksichtigt. Erfasst

## Die Angst der Rentner, das Haus zu verlieren

Banken zeigen wenig zahlungskräftigen Pensionierten vermehrt die kalte Schulter - dabei gebe es Modelle, wie man bis ins hohe Alter die eigenen vier Wände finanzieren könne, schreibt unser Geldberater.

*Uns droht die Bank, die Hypothek zu kündigen, weil wir nach der Pensionierung weniger Geld haben. Die Bank sagt, der Kredit sei für uns nicht mehr tragbar. Dabei können wir den Zins auf die 400 000-Franken-Hypothek zahlen. Wir wollen das Haus behalten. Meine Frau ist verzweifelt und hat Angst, dass wir verkaufen müssen. Sehen Sie einen Ausweg? O. H.*

Die Banken begründen die strengeren Regeln bei Hypotheken für Rentnerinnen und Rentner mit den Vorgaben der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht Finma und mit der Tragbarkeitsrechnung. Dabei verwenden die Institute nicht die aktuell sehr tiefen Hypozinsen

Immer wieder höre ich aber von Banken, die ihren pensionierten Kunden bewusst Modelle anbieten, damit diese auch im Alter im Haus bleiben können. Dazu zählt etwa die Raiffeisenbank-Genossenschaft Allschwil-Schönenbuch. Bei ihr könnten Sie beispielsweise die 400 000 Franken als Festhypothek zu 2,250 Prozent mit 20 Jahren Laufzeit aufnehmen, was monatliche Kosten von 750 Franken ergibt.

Ein Nachteil könnte sein, dass Sie an den Vertrag gebunden sind, falls Sie in den zwanzig Jahren das Haus vielleicht entgegen Ihrer heutigen Absicht doch verkaufen möchten. Zudem ist der Zins im Vergleich zu einer kurz laufenden Liborhypothek aufgrund der langen Lauf-

Immobilienwert dies zulässt und die Gesamthypothek nicht die Marke von 66 Prozent des Werts der Liegenschaft übersteigt. Vom erhöhten Betrag werden die effektiven Hypothekarzinsen für die gewählte Laufzeit auf ein verpfändetes Sparkonto gutgeschrieben. Ihre Wohnkosten sind so für die gesamte Laufzeit abgedeckt. Sollte die Erhöhung diesen Betrag überschreiten, steht der Restbetrag auf einem Privatkonto zur freien Verfügung. Auch da sind Sie natürlich an einen lang laufenden Vertrag gebunden, und durch die Hypotheken-erhöhung gehört ein zusätzlicher Teil des Hauses der Bank. Sie nehmen einfach die im Haus gebundenen Mittel aus

# Herausforderung Belehnung

## Belehnung bei Liegenschaftenerwerb (Beispiel mit Kaufpreis CHF 1'000'000)

Hypothek	Max. Belehnung 80%	CHF 750'000
Eigene Mittel <sup>1</sup>	25%	CHF 250'000

## Belehnung nach Amortisation / bei Pensionierung

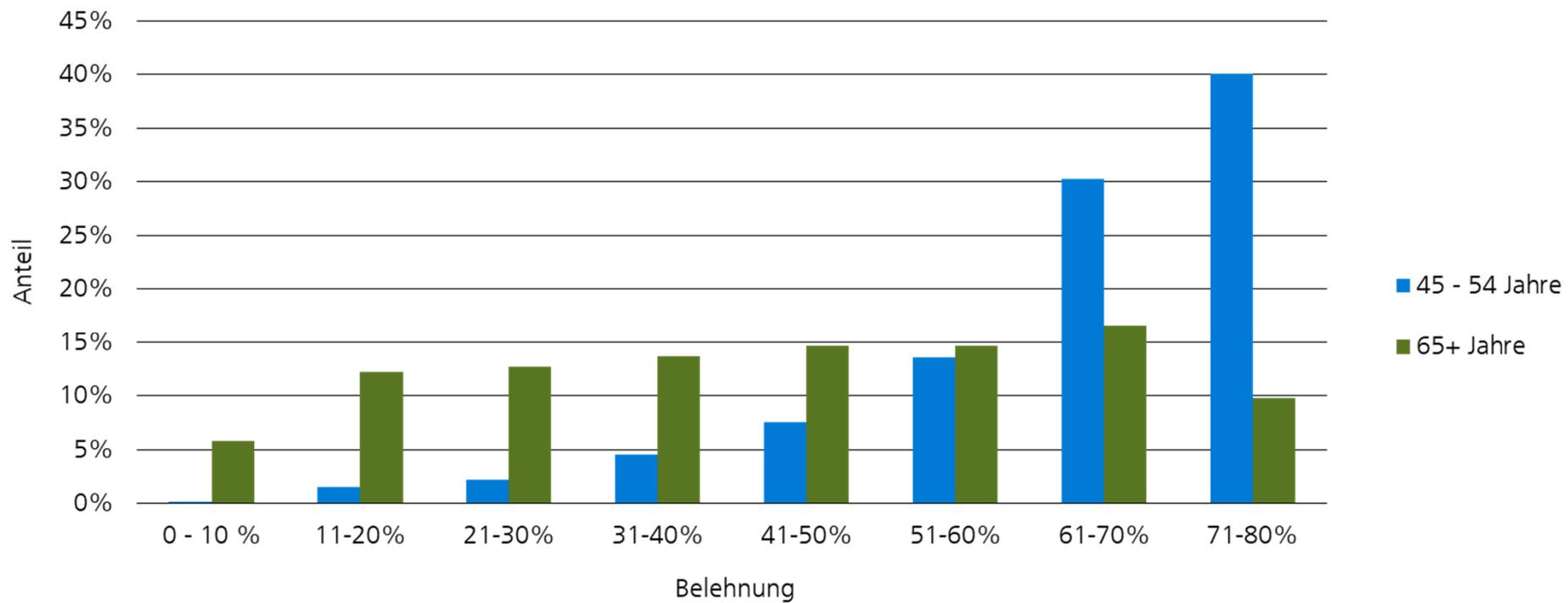
Hypothek nach Amortisation	Empfohlene Belehnung <sup>2</sup> 66.67%	CHF 560'000
Eigene Mittel Amortisation & ur- sprüngliche Eigene Mittel	44%	CHF 190'000
		CHF 250'000

<sup>1</sup> Gemäss SBVg-Richtlinien sind bei Hypothekendarfinanzierungen mind. 10% vom Belehnungswert eigene Mittel mit Guthaben ausserhalb der 2. Säule einzubringen. Zusätzlich ist eine allfällige Differenz zwischen höherem Kaufpreis (bzw. höheren Anlagekosten) und tieferem Belehnungswert ebenfalls vollständig aus Eigenmittel zu finanzieren, welche nicht aus der 2. Säule stammen.

<sup>2</sup> Abhängig von der nachhaltigen Tragbarkeit und der individuellen Lebenssituation

# Herausforderung Belehnung – wirklich?

## Belehnungsverteilung bis 80%



# Herausforderung Tragbarkeit

## Faustregel

Die jährlichen Wohnkosten sollten nicht mehr als 35% Ihres Nettoeinkommens betragen.



**Tragbarkeit: 32%**

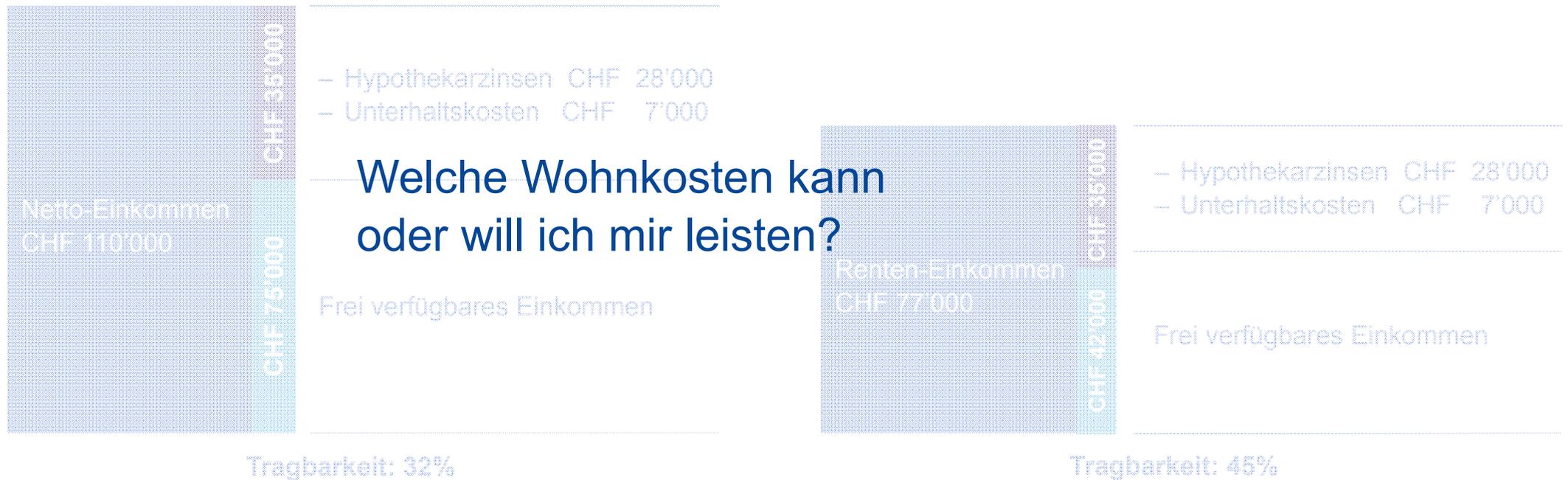
Berechnungsbeispiel beruht auf:– Kaufpreis: CHF 1'000'000  
– Hypothek: CHF 560'000



**Tragbarkeit: 45%**

# Herausforderung Tragbarkeit

Die Tragbarkeit wird im Rentenalter flexibler beurteilt. Die Tragbarkeit kann auch über 35% des Einkommens liegen



Berechnungsbeispiel beruht auf:– Kaufpreis: CHF 850'000  
– Hypothek: CHF 560'000

## Zu Hause sein, zu Hause bleiben

*Hypothek  
gesichert.*



- Die Hypothek steht nach der Pensionierung **auch mit geringerem Einkommen zur Verfügung.**
- Verlässlichen Kunden geben wir eine **lebenslange Zusage ab** – als einzige Bank in der Schweiz.
- Bei Bedarf und entsprechend den finanziellen Möglichkeiten können Hypotheken auch wieder erhöht werden.

# Wie sieht Ihre Gebäudestrategie aus?



## Gebäude behalten



Nutzung / Unterhalt



(Energetisch) Renovieren / **Umbauen**

## Gebäude weitergeben



Übergabe an Kinder zu Lebzeiten



Verkauf



Ersatzkauf für altersgerechtes Wohnen

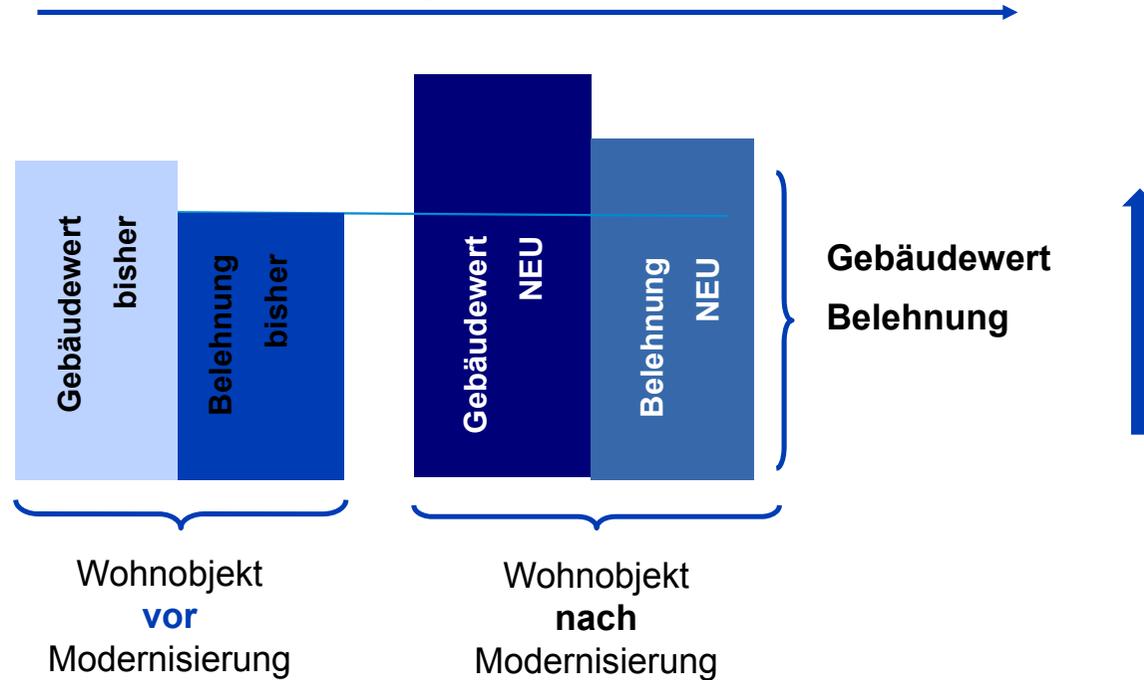
# Wie soll der Umbau finanziert werden?

## Eigenkapital

- Bankguthaben
- Wertschriften
- Säule 3a-Guthaben
- Pensionskassen-/ Freizügigkeitsguthaben
- Erbvorbezug

## Fremdkapital

Investition in eine energetische Gebäudemodernisierung



# Tiefe Belehnungen lassen Spielraum für Erhöhungen

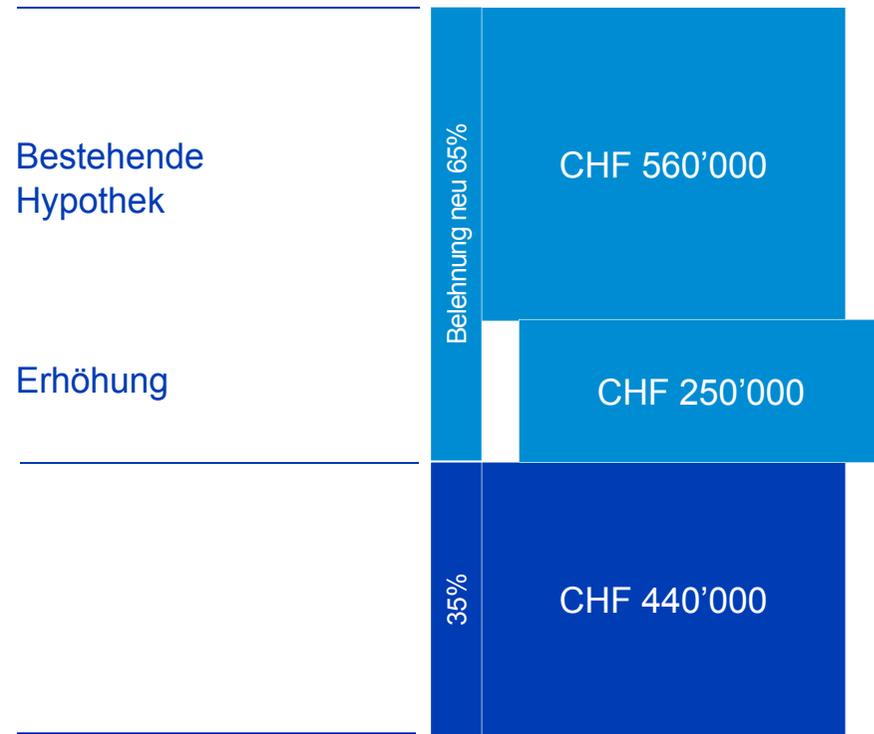
Anbau eines zusätzlichen Hausteils für CHF 250'000.--

## Belehnung vor Anbau

(Beispiel Liegenschaftswert CHF 1'000'000)



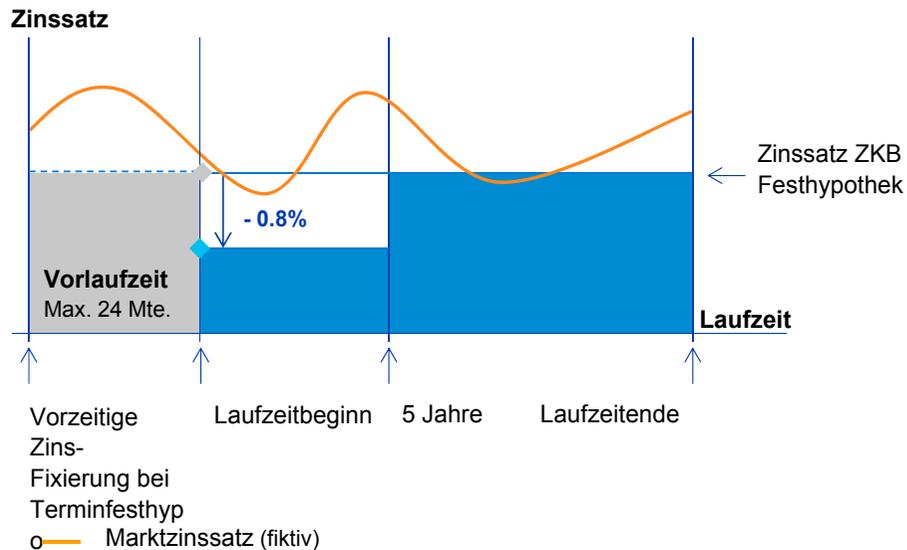
## Belehnung nach Anbau



# Die Zürcher Kantonalbank fördert energetische Investitionen

## ZKB Umweltdarlehen

- Zinsreduktion von max. 0,8% p.a. während max. 5 Jahren
- In Form einer ZKB Festhypothek abschliessbar



## Vergabekriterien<sup>1</sup>

### Neubau

- Minergie Zertifikat
- 2000-Watt-Areal
- GEAK Ausweis Energieeffizienzklasse A

### Energetisch Renovieren/Umbauen

- Minergie Zertifikat
- GEAK Plus Ausweis mind. Energieeffizienzklasse C und mind. eine Klassenverbesserung
- Energetische Einzelmassnahmen gemäss Formular «Bescheinigung Einzelmassnahmen»

<sup>1</sup> Für andere Labels wie z.B. Nullenergie muss ebenfalls ein Minergie resp. 2000-Watt-Areal Zertifikat oder ein GEAK Ausweis vorgelegt werden.

# Das Eigenheim altersgerecht umbauen – und Steuern sparen

- Werterhaltende Investitionen können vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden
- Wertvermehrende Investitionen sind erst bei einem Verkauf der Liegenschaft relevant, weil sie bei der Berechnung allfälliger Grundstückgewinnsteuern zu den Erwerbskosten addiert werden können
- Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, werden den Unterhaltskosten gleichgestellt



Weil das Einkommen vor der Pensionierung in der Regel höher ist, kann es sich lohnen, umfangreiche Arbeiten vor der Pensionierung vornehmen zu lassen und auf mehrere Jahre aufzuteilen

## Zum Schluss noch dies .....



Besprechen Sie Ihre Ideen frühzeitig mit uns und prüfen Sie so rechtzeitig Ihre (finanziellen) Möglichkeiten.



Berücksichtigen Sie Ihre Pläne bei der jeweiligen Verlängerung von Hypotheken.



Mit der Zürcher Kantonalbank haben sie eine lösungsorientierte, nahe Bank an Ihrer Seite. Nachhaltige und sinnvolle Lösungen unterstützen wir gerne.

**Packen wir es gemeinsam an!**

# Haben Sie noch Fragen?



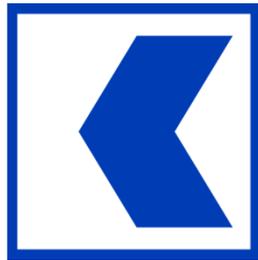
**Wir sind für Sie da**



Zürcher Kantonalbank  
Filiale Uster  
Webernstrasse 3  
8610 Uster



**Martin Baranto**  
Teamleiter Vermögende Privatkunden  
Direktwahl 044 905 43 50



Zürcher  
Kantonalbank

## Präsentationen

Die Präsentationen können Sie ab **8.4.2019** unter

- [www.uster.ch/publikationen](http://www.uster.ch/publikationen) und dem Stichwort Weiterbauen herunterladen oder
- wenn Sie keinen Zugang zum Internet haben, bei der Fachstelle Alter telefonisch 044 944 74 59 bestellen.