RAIFFEISEN

«Pension in Sicht – wie will ich wohnen?»

Digitaler Event

Raiffeisen Schweiz Genossenschaft | St. Gallen | 14. Mai 2024

Willkommen

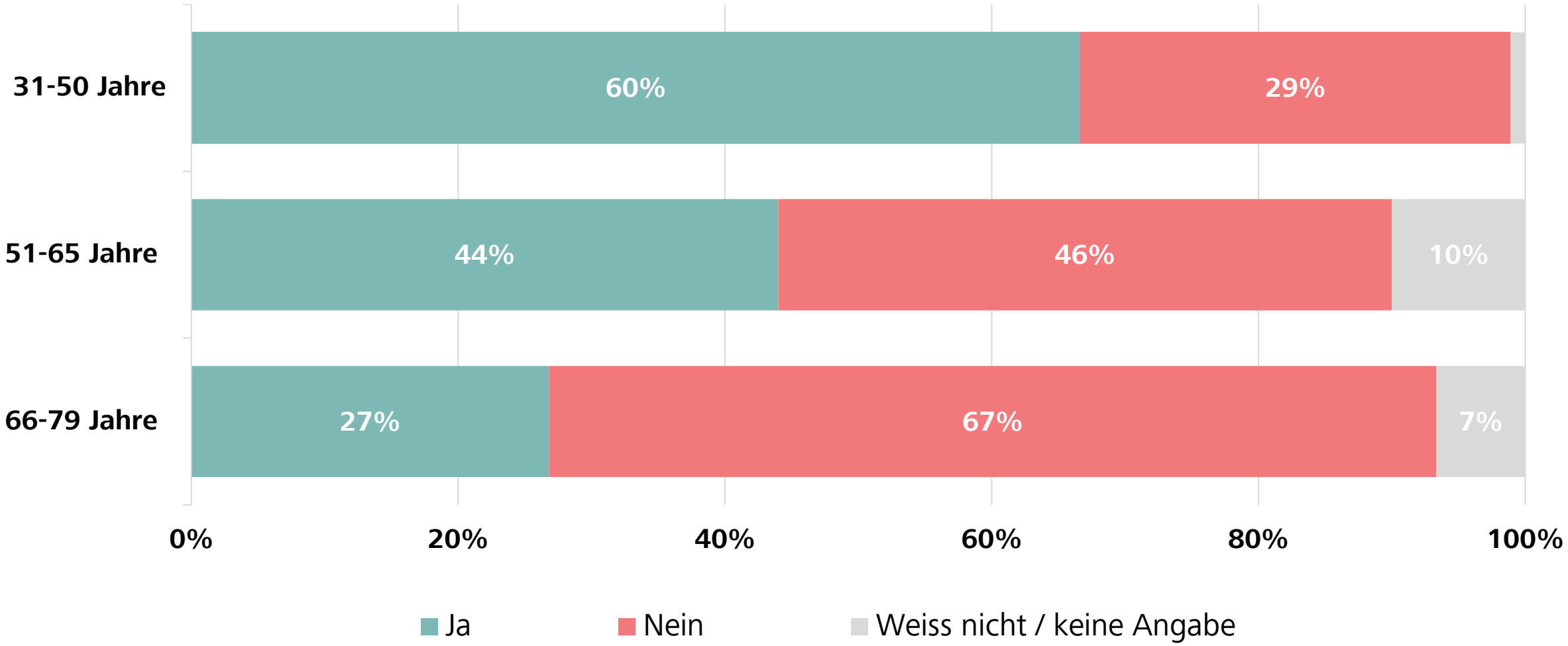
Ihre heutigen Referenten

Andrea Klein
Leiterin Fachzentrum Finanzplanung
Raiffeisen Schweiz

Simon Frehner
Vorsitzender der Bankleitung
Raiffeisenbank Appenzeller Hinterland

Können Sie sich vorstellen Ihr Eigenheim zu verkaufen/weiterzugeben?

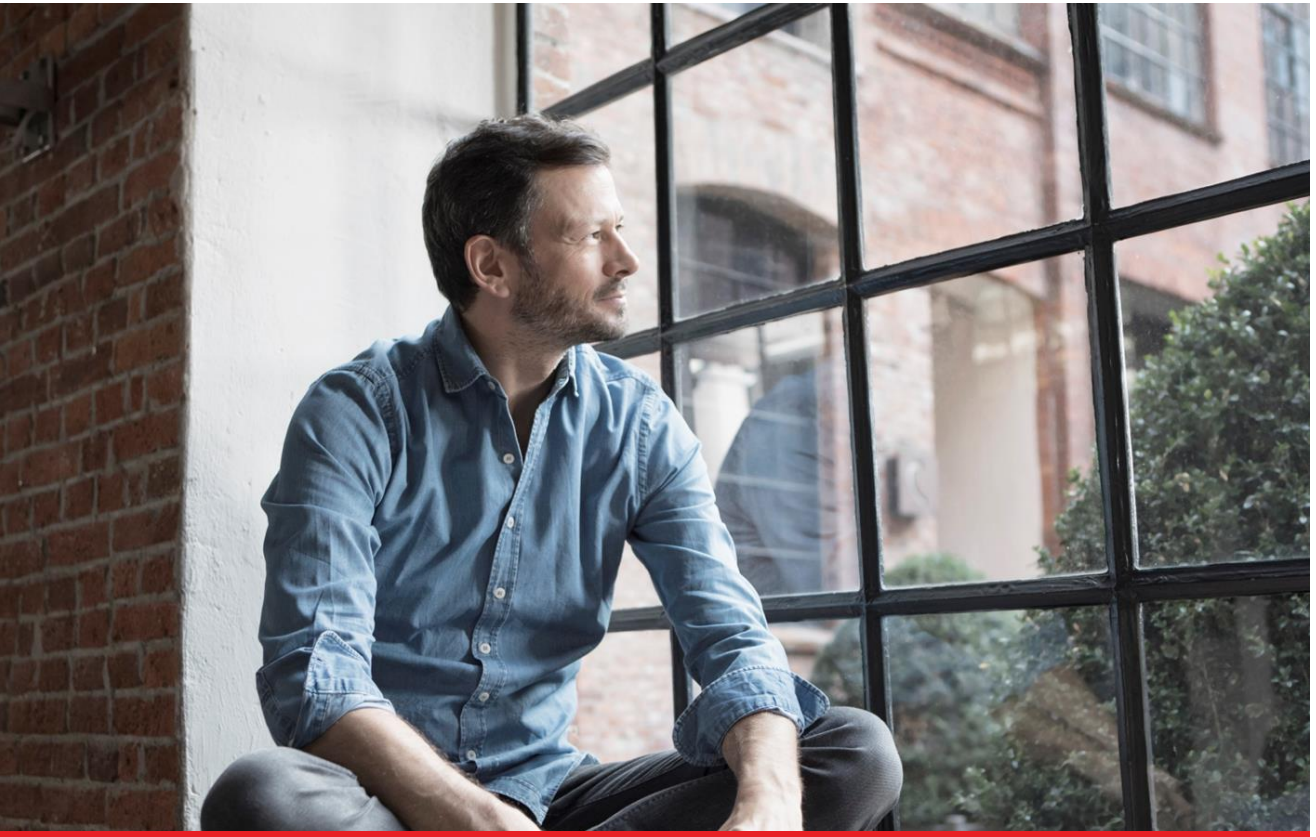
Im höheren Alter möchten viele im Eigenheim wohnen bleiben



RAIFFEISEN

Meine Wohnsituation Morgen

3 Fragen, die Sie sich frühzeitig stellen sollten



90% der Eigenheimbesitzer im Alter von 55 und 63 Jahren machen sich **Gedanken zum Thema Wohnen im Alter – nur 16%** lassen sich **beraten**

1. Wo möchte ich wohnen?

2. Wie möchte ich wohnen?

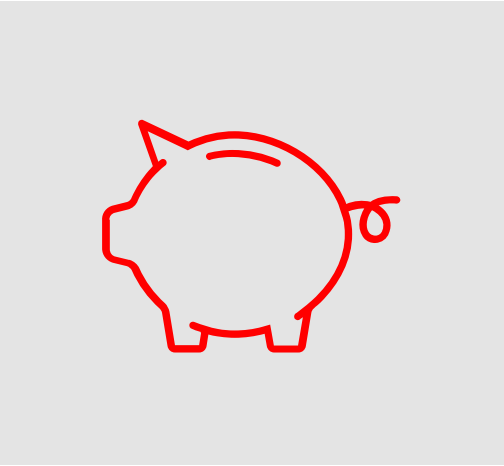
3. Was kann ich mir leisten?

RAIFFEISEN

Im Haus bleiben oder ausziehen

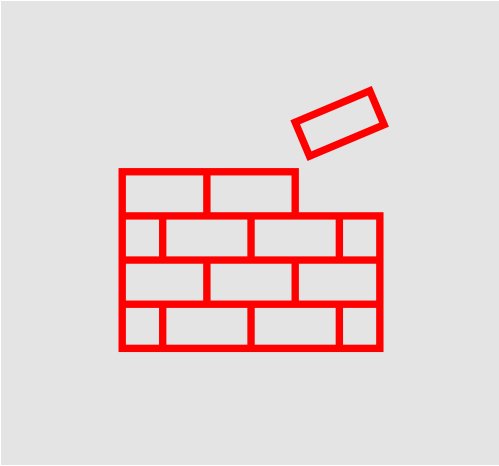
RAIFFEISEN

Ich will bleiben…
Fragestellungen…

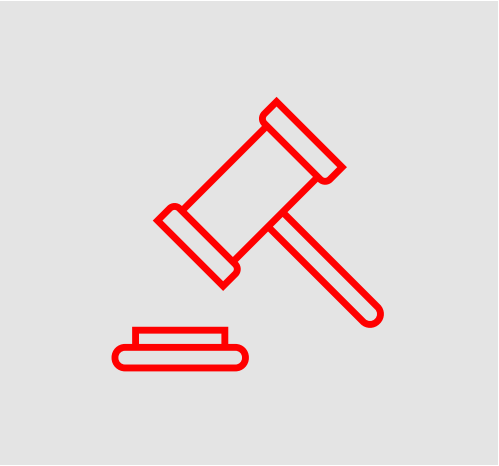


Tragbarkeit

Amortisation oder Aufstocken



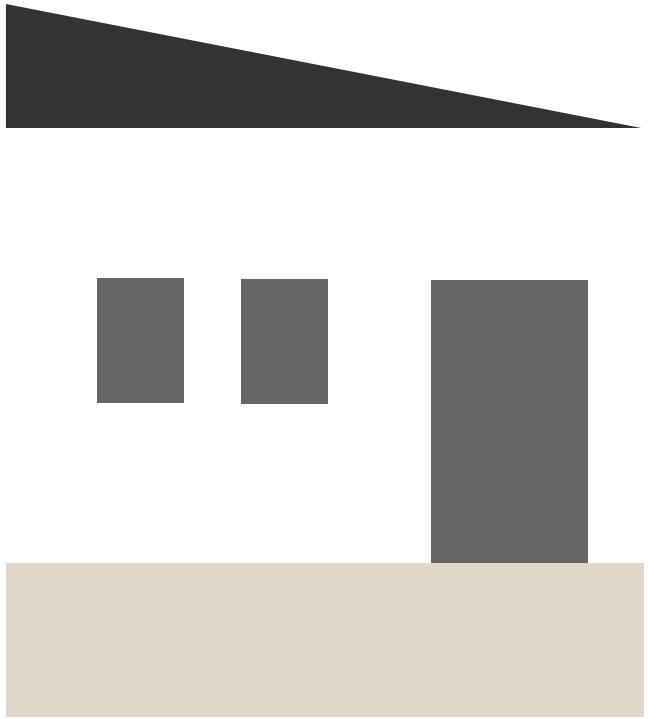
Umbauen oder Renovieren



Wohnrecht oder Nutzniessung

Finanzierung und Tragbarkeit des Eigenheims

Das Verhältnis ist entscheidend



Eigenmittel vs. Schulden

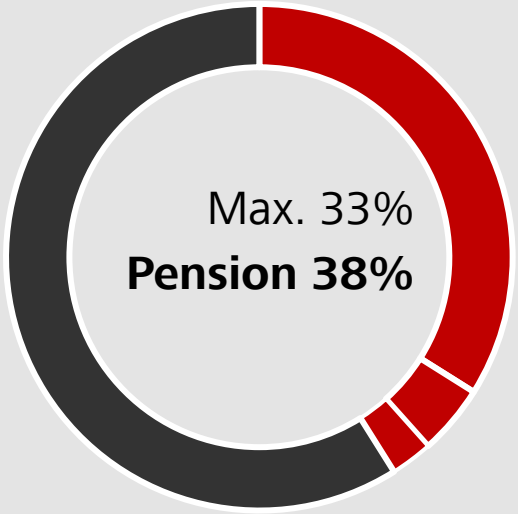
2. Hypothek max. 13.3%

1. Hypothek max. 66.6%

Eigenmittel mind. 20%

Einkommen vs. Kosten

Einkommen Kosten



RAIFFEISEN

Hypothek amortisieren

Lieber schuldenfrei oder doch lieber mehr Geld fürs Leben?

RAIFFEISEN

Renovation oder doch einen Umbau?

Beachten Sie Ihre Bedürfnisse und den Zeitpunkt

Renovation

Umbau

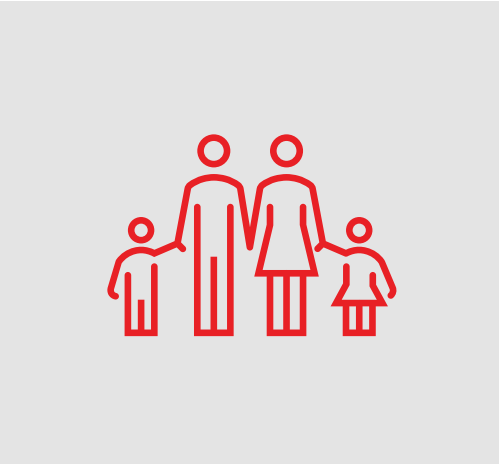
RAIFFEISEN

Variante: Ich ziehe aus…

RAIFFEISEN

…was gibt es für Optionen

Verkauf



Weitergabe

Vermietung

RAIFFEISEN

Wo und wie wohne ich nach dem Auszug?

Miete versus Kauf

Miete

Kauf

RAIFFEISEN

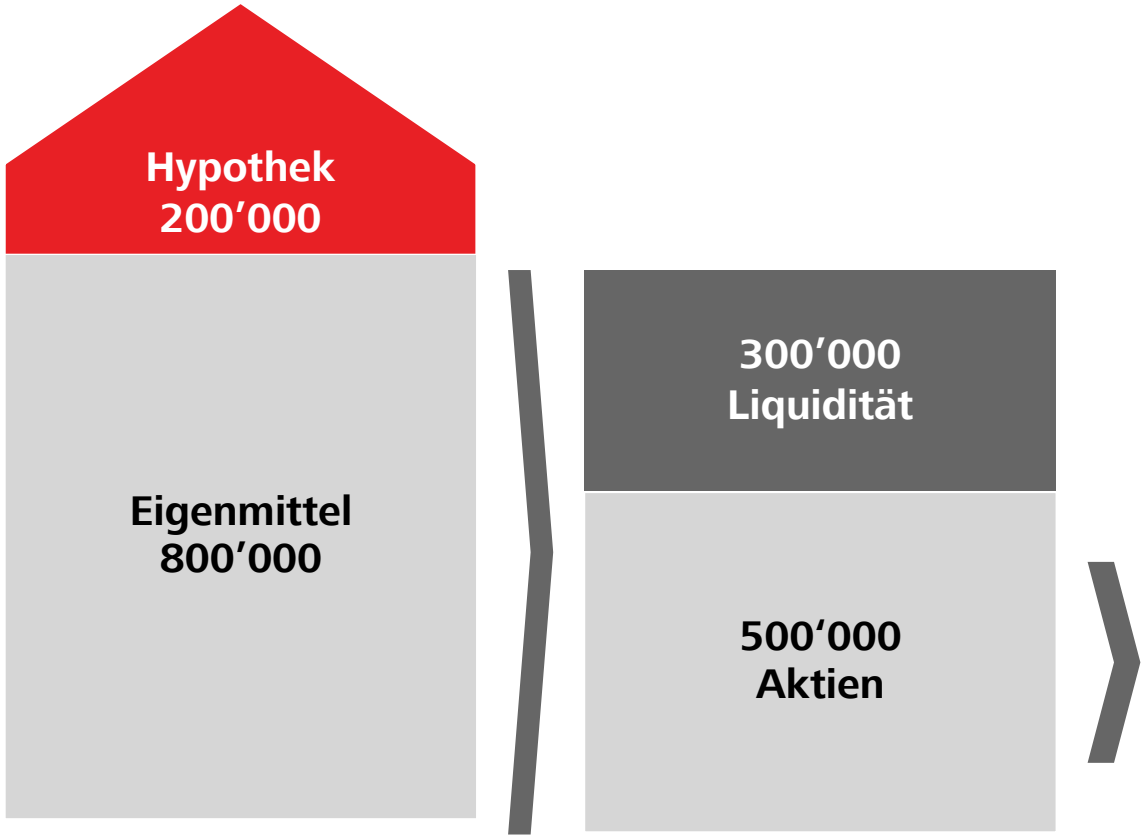
Finanzierung - was kann ich mir leisten?

RAIFFEISEN

«Ich wohne im Eigenheim am günstigsten»

Kapital sollte mitberücksichtigt werden

Eigenheim 1 Mio.



	Eigenheim (in Franken)	Miete (in Franken)
Hypothekarzins* / Miete	5’000	24’000
Unterhalt / Nebenkosten	10’000	4’000
Ausgaben	**15’000**	**28’000**
Mehrausgaben		**13’000**
Dividendenertrag 2.5 % auf 500’000**	0	**12’500**
Differenz		**CHF 500**

* Annahme 2.5 % Hypothek
**Ø Dividendenrendite Schweizer Aktienmarkt (SMI) seit dem Jahr 2000

RAIFFEISEN

Die wichtigsten Punkte

Bestimmen Sie Ihr Wohnziel

Machen Sie sich frühzeitig Gedanken

Lassen Sie sich beraten

Hilfreiche Links & Hilfsmittel

Thema «Pensionsplanung»

- Zur Pensionsberatung
- Planen Sie Ihre Pensionierung sorgfältig
- 5 Vorsorgetipps zur Pensionsplanung

Thema «Wohnen»

- Verkaufen oder doch weitergeben?
- Mit Raiffeisen Ihre Immobilie finden
- Wohnen 55plus – Der Ratgeber

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Mehr Informationen unter
raiffeisen.ch/pensionsberatung

Q&A – die häufigsten Fragen aus dem Publikum

Thema **Eigenheim und Pension:** Weitere Details zum Thema «Eigenheim mieten oder kaufen» finden Sie hier

Frage	Antwort
Wie sinnvoll ist es, das Eigenheim zum Zeitpunkt der Pensionierung übermässig zu amortisieren und damit Kapital zu binden?	Hier ist entscheidend, dass die Gelder, welche für eine Amortisation eingesetzt werden, nicht zu einem späteren Zeitpunkt "gebraucht" werden, z.B. zur Deckung der gewohnten Lebenshaltungskosten oder Erfüllung von grösseren Wünschen. Um dies zu ermitteln, lohnt es sich, die Auswirkungen in einer langfristigen Finanzplanung zu berechnen.
Ich bin 54 Jahre alt und möchte mich mit 64 pensionieren lassen. Wie sinnvoll ist es, mir Wohneigentum zuzulegen, dafür Geld aus der PK einzusetzen, um die Wohnkosten bei der Pensionierung zu verringern?	Wenn Sie PK-Gelder für das neue Wohneigentum einsetzen, wird sich ihr Renteneinkommen verringern. Deshalb ist es sinnvoll, eine umfassende Planung zu machen, um die finanzielle Situation bei Pensionierung anzuschauen und so eine gute Entscheidungsgrundlage zu haben.
Macht in der Pension anstatt dem Verkauf der Liegenschaft ein Miet(ver)kauf Sinn?	Dies ist stark abhängig von der individuellen Situation und Bedürfnisse. Z.B. Kann eine Vermietung sinnvoll sein, wenn es ein Ziel ist, die Liegenschaft in der Familie zu halten, aber die Kinder noch sehr jung und sich noch nicht festlegen wollen/können. Allerdings sind bei einer Vermietung auch diverse Aufwände und Risiken zu berücksichtigen.
Wenn ich mehrere Wohnsitze in der Schweiz habe, nach welchen Kriterien wird nach der Pensionierung der Hauptwohnsitz von der Gemeinde festgelegt. Das System Wochenaufenthalter/in fällt ja dann ausser Kraft.	Als Hauptwohnsitz gilt der Ort, bei welchem sich «massgeblich» der Lebensmittelpunkt befindet. In der Gemeinde des Zweitwohnsitzes (Aufenthaltsdauer von mehr als 3 Monaten) besteht eine Meldepflicht als Aufenthalter (Nebenwohnsitz). Grundsätzlich zahlt man Steuern in der Gemeinde des Hauptwohnsitzes. Wenn dieser nicht klar zuggeordnet werden kann, empfehlen wir die Klärung mit den Gemeinden oder mit Ihrem/r Steuerberater/in, insbesondere wenn Liegenschaften betroffen sind.

RAIFFEISEN

Thema **Tragbarkeit:** Weitere Details zur Tragbarkeit einer Hypothek finden Sie hier

Frage	Antwort
Ist es realistisch, dass die Hypothek nur noch 20% des Werts der Liegenschaft beträgt, wie im gezeigten Beispiel?	Ja, das ist durchaus möglich, wenn beispielsweise regelmässig höhere Amortisationen geleistet wurden. Die Wertsteigerungen der Liegenschaften in den letzten Jahren können ebenfalls einen bedeutenden Einfluss auf dieses Verhältnis haben.
Mit wieviel Zins wird heute für die Tragbarkeit gerechnet?	Als Grundlage für die Berechnung der kalkulatorischen Kosten wird ein Zinssatz von 5% angenommen, dazu kommen 0.7 bis 1.5% Nebenkosten des Marktwertes.
Wird die Tragbarkeitsrechnung gleich gehandhabt egal ob pensioniert oder nicht?	Grundsätzlich ja, massgeblich ist das Verhältnis zwischen den kalkulatorischen Kosten und des (Brutto) Einkommens. Bei Erwerbstätigkeit liegt diese Schwelle bei 33%, bei Pensionierung bei 38%. Zu berücksichtigen ist, dass sich bei der Pensionierung in der Regel das Einkommen um 30-40% reduziert.
Bei der Finanzierung spricht man bezüglich Tragbarkeit immer vom Bruttoeinkommen. Wenn man pensioniert ist, hat man ja nur noch ein Nettoeinkommen. Wie sieht hier die Tragbarkeitsberechnung aus?	Hier gilt als Basis das Gesamteinkommen. In der Regel sind dies die Rentenleistungen aus AHV und Pensionskasse. Diese werden ins Verhältnis gesetzt zu den kalkulatorischen Kosten und dürfen maximal 38% ausmachen. Mit den 38% gegenüber den 33% beim Einkommen bei Berufstätigkeit wurde der Unterschied zwischen Brutto- und Nettoeinkommen berücksichtigt.

RAIFFEISEN

Thema **Nachlass:** Weitere Details zur Nachlassplanung finden Sie hier

Frage	Antwort
Wie kann ich mein Eigenheim gut an meine Kinder weitergeben?	Gerne weisen wir an dieser Stelle auf die Aufzeichnung unseres digitalen Events zum Thema «Weitergabe von Wohneigentum in der Familie» vom 23. Mai 2023 hin.
Ich lebe mit meinem Partner zusammen. Auch habe ich zwei Kinder, die nicht von ihm sind. Wie kann ich ihn schützen damit er nicht einfach aus dem Haus muss, wenn ich vor ihm sterbe?	Hier empfehlen wir eine erbrechtliche Regelung mit einer Begünstigung des Partners. Dazu gibt es diverse Möglichkeiten. Z.B. ihn als Erben im Rahmen der frei verfügbaren Quote zu begünstigen oder ihm eine Nutzniessung über die Liegenschaft einzuräumen. Wir empfehlen Ihnen sich dazu individuell beraten zu lassen.
Frage zum Thema "Ergänzungsleistung". Falls ich mein Haus unserer Tochter zum "Selbstkostenpreis" überlasse (und so auf ca. 400'000.00 verzichte) und in 20 Jahren ins Heim muss und evtl. auf EL angewiesen bin: Muss ich mit Kürzungen rechnen?	Gerne weisen wir an dieser Stelle auf die Aufzeichnung unseres digitalen Events zum Thema «Weitergabe von Wohneigentum in der Familie» vom 23. Mai 2023 hin.
Kann ich eine Eigentumswohnung auch an die Patentochter zeitlebens vermachen und Gewinnsteuer umgehen? Vertragliches Wohnrecht beibehalten, funktioniert das oder ist das völlig unmöglich?	Wir verstehen die Frage so, dass eine Wohnung zu Lebzeiten an die Patentochter geschenkt werden möchte mit Vorbehalt des lebenslänglichen Wohnrechts. Grundsätzlich ist das möglich, allerdings gibt es verschieden Themen zu beachten. Einerseits die Steuern, welche bei dieser Transaktion in den meisten Kantonen anfallen könnten – dies sind die Schenkungssteuer und die Grundstückgewinnsteuer. Zudem ist der Verwandtschaftsgrad der Patentochter für die Berechnung massgebend. Wir empfehlen Ihnen dies individuell mit einem/r Experten/in zu besprechen.

RAIFFEISEN

Thema **Beratung**: Weitere Details zum Thema Pensionsberatung finden Sie hier

Frage	Antwort
Was kostet eine individuelle Pensionsplanungsberatung bei Raiffeisen?	Wenden Sie sich bitte an Ihre persönliche Kundenberaterin oder Ihren persönlichen Kundenberater Ihrer Raiffeisenbank.
Was kostet eine Schätzung eines Eigenheimes?	Ihre Immobilie können Sie einfach und schnell online bewerten lassen. Sofern Sie Ihr Eigenheim verkaufen möchten, empfehlen wir Ihnen einen Beratungstermin mit Raiffeisen Immo AG zu vereinbaren oder wenden Sie sich an Ihre persönliche Kundenberaterin oder Kundenberater Ihrer Raiffeisenbank.

RAIFFEISEN

Ihr Ziel. Unsere Pensionsberatung.

Sie haben noch Fragen rund um das Thema «Pensionierung» oder möchten wissen, wie es um Ihre Vorsorgesituation steht? Im persönlichen Beratungsgespräch helfen wir Ihnen gerne weiter.