

NEWSFLASH

Finanz- und Nachlassplanung

Eigenheim nach Pensionierung

Pensioniert wird man nur einmal im Leben. Deshalb ist es wichtig, sich gut auf diesen Zeitpunkt vorzubereiten und sich einen Überblick über die Vorsorge-, Steuer-, Nachlass- und auch Wohnsituation zu machen. Dazu gehört für Besitzer von Eigenheim selbverständlich auch die Prüfung der Finanzierung (Tragbarkeit im Alter). Spätestens bei der Pensionierung wird die Frage aufkommen: Soll ich meine Hypothek amortisieren oder sogar noch aufstocken? Erhalte ich nach der Pensionierung überhaupt noch eine Hypothek? Kann ich mir das Eigenheim auch nach der Pensionierung leisten?

In der Schweiz benötigt man mindestens 20 Prozent Eigenkapital, wovon 10 Prozent durch einen Vorbezug oder Verpfändung von Pensionskassengeldern bereitgestellt werden können. Das heisst, 10 Prozent müssen aus sogenanntem hartem Eigenmittel finanziert werden.

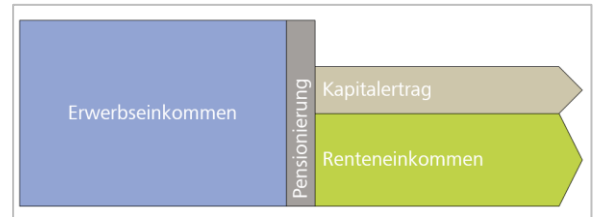
Wird das Eigenheim mit einer Hypothek belastet, ist es wichtig zu wissen, dass zwei Drittel des Verkehrswertes bzw. Kaufpreises des Eigenheimes als sogenannte erste Hypothek auf unbestimmte Zeit finanziert wird. Die restliche Hypothek, auch zweite Hypothek genannt, muss innerhalb von 15 Jahren - spätestens vor Erreichen des ordentlichen Rentenalters amortisiert werden. Das heisst, je näher zur Pensionierung eine zweite Hypothek abgeschlossen wird, umso höher wird der Amortisationsbetrag ausfallen, da die Zeit zur Rückzahlung kürzer wird. Ist die Tragbarkeit nach der Pensionierung nicht mehr gegeben, muss unter Umständen sogar ein Teil der ersten Hypothek durch eine weitere Amortisation zurückbezahlt werden.

Einkommen nach der Pensionierung

Nach der Pensionierung wird das Erwerbseinkommen durch eine AHV-Rente und eine allfällige Pensionskassenrente abgelöst. Diese beiden Renten zusammen sollten den Lebensstandard nach der Pensionierung gewährleisten. Das Pensionskassenkapital kann jedoch auch teilweise oder ganz als Kapital bezogen werden. Hierzu kann nicht pauschal gesagt werden, welches die beste Variante ist. Verschiedene Rahmenbedingungen und Kriterien beeinflussen den Entscheid Rente oder Kapital. Viele Kunden entscheiden sich jedoch eher für die Variante eines Teilkapitalbezugs. Wobei der eine Teil als lebenslange Altersrente und der andere Teil als einmaliger Kapitalbezug bezogen wird.

Die Frage Rente oder Kapital sollte vor allem bei Besitzern von Eigenheim noch genauer betrachtet werden. Hat doch

die Bezugsvariante einen direkten Einfluss auf die Tragbarkeit der Liegenschaft.



Tragbarkeit nach der Pensionierung

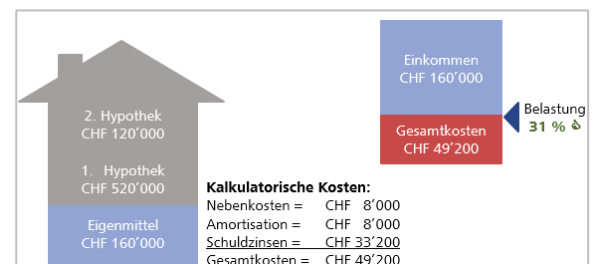
Nach der Pensionierung wird die Tragbarkeit wieder neu geprüft. Das Erwerbseinkommen wird durch das Renteneinkommen abgelöst.

Die kalkulatorischen Kosten der Liegenschaft dürfen auch nach Pensionierung nicht mehr als ein Drittel des verfügbaren Einkommens betragen, wobei mit einem langfristigen Zinssatz von 5 Prozent gerechnet wird und für die Unterhaltskosten 1 Prozent des Verkehrswertes bzw. Kaufpreises einkalkuliert wird. Falls das Einkommen als Rente oder Kapital (verrentet – in Einkommen umgerechnet) die kalkulatorischen Kosten nicht mehr deckt, muss die Hypothek amortisiert werden.

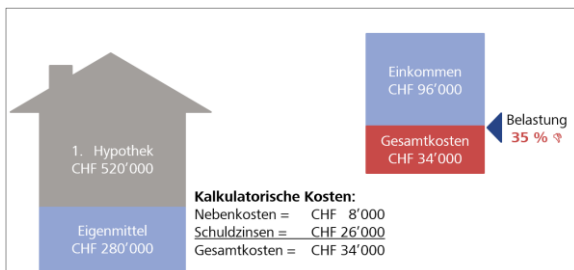
Ist infolge eines Vorbezuges aus der Pensionskasse zur Finanzierung des Eigenheimes das Renteneinkommen zu gering, kann es schwierig oder gar unmöglich werden die Hypothek wieder zu erhöhen, da die Tragbarkeit unter Umständen nicht mehr gegeben ist. Falls die Tragbarkeit im Alter nicht vorliegt, müssen zusätzliche Amortisationen in Betracht gezogen werden.

Tragbarkeit Heute – Beispiel für ein Ehepaar

Finanzierung einer Liegenschaft im Wert von CHF 800'000 bei einem jährlichen Einkommen von CHF 160'000. Als Käufer eines Eigenheimes sollte man in der Regel mindestens 20 % des Kaufpreises als Eigenkapital einbringen.



Tragbarkeit nach Pension – Beispiel für ein Ehepaar
 Liegenschaftswert CHF 800'000, AHV-Ehepaarrente CHF 42'300 und BVG-Altersrente CHF 53'700. Die zweite Hypothek in der Höhe von CHF 120'000 ist amortisiert.

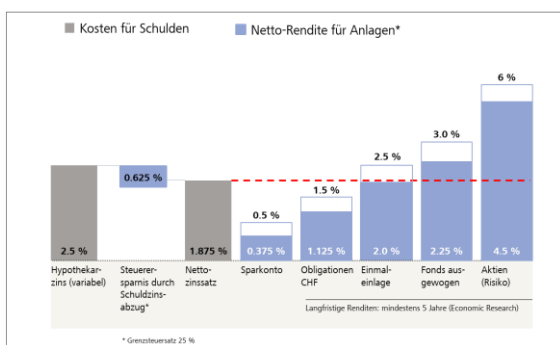


Fazit: Zusätzliche Amortisation der Hypothek in der Höhe von CHF 40'000, damit die Liegenschaft im Alter tragbar ist.

Steuerlicher Aspekt

Häufig wird auch der steuerliche Aspekt erwähnt. Es wird befürchtet, dass nach einer Amortisation eine höhere Steuerbelastung anfällt. Dies deshalb, da aufgrund der Rückzahlung der Schulden die Schuldzinsen reduziert werden und somit weniger in der Steuererklärung abgezogen werden kann. Rein rechnerisch kann dies durchaus stimmen. Die Steuersituation darf jedoch nie isoliert betrachtet werden. Vielmehr sollte man sich die Frage stellen: Wie viel Ertrag kann ich mit dem Vermögen erwirtschaften, wenn ich es für die Anlage statt für die Amortisation verwenden?

Hierzu zeigt die nachfolgende Illustration deutlich auf, dass der Vergleich zwischen den Kosten von Schulden nach Steuern (hier 1.875 Prozent) und der möglichen Netto-Rendite von Anlagen entscheidend dafür ist, ob das Geld in der Liegenschaft oder in Anlagen investiert werden soll.



Liegenschaft im Nachlass

Wichtig ist ebenfalls, sich mit dem Thema Nachlass auseinander zu setzen. Besteht der Nachlass grössten Teils aus der Liegenschaft, kann es für die Erben schwer sein, diesen zu teilen. Für den überlebenden Partner kann diese Situation unter Umständen sogar bedeuten, dass die Liegenschaft verkauft werden muss.

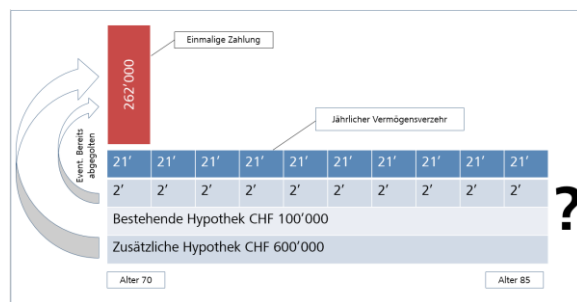
Durch ein Testament oder einen Ehevertrag mit Vorschlagszuweisung oder Erbverzicht kann der Nachlass bereits zu Lebzeiten geregelt werden.



Problematic: Ehepartner verfügt nicht über genügend Liquidität, um den Anteil der Kinder auszuzahlen → Massnahmen: Ehevertrag mit Vorschlagszuweisung oder Testament mit Pflichtteil der Kinder.

Liquidität / Budget

Viele Paare äussern den Wunsch, nach Pensionierung schuldenfrei zu sein. Dieser Wunsch muss genau geplant sein. Sind nämlich zu viele liquide Mittel in der Liegenschaft gebunden, reicht das Geld nicht mehr zur Bestreitung des Lebensunterhaltes. Eine Erhöhung der Hypothek nach Pensionierung ist in den meisten Fällen nicht mehr möglich. Wenn dann noch ein Ehegatte ins Alters- oder Pflegeheim muss, wird es zusätzlich schwierig. Unter Umständen muss dann sogar die Liegenschaft verkauft werden, wenn die Belastung zu hoch ist. Es sollte zudem geprüft werden, ob die Liegenschaft altersgerecht ist. Falls nicht, sollte auch diesem Aspekt Beachtung geschenkt werden.



Es empfiehlt sich, ein Budget nach Pensionierung zu erstellen. So merkt man rasch, dass die Ausgaben in etwa gleich bleiben, die Einnahmen jedoch sinken werden. Diese Lücke muss durch Verzehr von freiem Vermögen gedeckt werden.

Eine frühzeitige, gesamtheitliche Planung hilft dabei das Eigenheim auch den dritten Lebensabschnitt unbeschwert geniessen zu können.

Eigenheim nach der Pensionierung

- Frühzeitig eine gesamtheitliche Pensionsplanung erstellen lassen (spätestens ab Alter 50)
- Vorsorgegelder aus der Pensionskasse nur beziehen, wenn keine Vorsorgelücke im Alter entsteht
- Allfällige Vorsorgelücken in der Pensionskasse sollten bis spätestens zur Pensionierung geschlossen werden; Differenz zwischen dem kalkulatorischen Zinssatz von 5% und aktuellem Zinssatz auf die Seite legen bzw. ansparen
- Unbedingt ein Budget vor und nach der Pensionierung erstellen
- Liquidität bereit halten bzw. Vermögen ansparen für den Lebensunterhalt
- Eine Aufstockung der Hypothek lohnt sich nur, wenn die Rendite höher als die Zinskosten für die Erhöhung der Hypothek ist oder für die Bereitstellung von Liquidität (Umkehrhypothek)
- Belehnung und Tragbarkeit der Liegenschaft müssen heute und auch im Alter gegeben sein
- Frühzeitige Regelung des Nachlasses bzw. persönliche Vorkehrungen rechtzeitig

Merkblatt «Eigenheim»

Wie finanziere ich mein Eigenheim während der Pension? Lesen Sie [mehr](#) dazu.

Persönliches Beratungsgespräch

Bereiten Sie mit uns Ihre Zukunft vor. Vereinbaren Sie ein Beratungsgespräch mit Ihrer Beraterin oder Ihrem Berater. Zum [Kontaktformular](#).