Pensionsberatung

Wie finanziere ich mein Eigenheim während der Pension?

Das vorliegende Merkblatt soll Sie in dieser wichtigen Frage unterstützen – ein umfassendes Beratungsgespräch bei Raiffeisen wird Ihnen zudem die Sicherheit für den richtigen Entscheid geben.

Für einmal sind sich die Fachleute einig: Wohneigentum wird in Zukunft eine grössere Rolle in der Altersvorsorge einnehmen. Die Gründe:

- Die eigenen vier Wände sind weniger anfällig für Systemschwächen als die erste und zweite Säule.
- Um die Wohnkosten dem Einkommen nach der Pension anzupassen, kann die Hypothekarschuld nach Bedarf reduziert werden.
- Zudem wird eine gut unterhaltene Immobilie ihren Wert mindestens behalten.

Ihre individuellen Bedürfnisse stehen im Vordergrund

Die Frage nach der persönlich idealen Wohnsituation ist während des ganzen Lebens zentral. Wird sie in jungen Jahren vorwiegend spontan und unbekümmert beantwortet, nimmt sie mit zunehmendem Alter existenzielle Formen an.

- Soll ich meine Wohnsituation auf die Pensionierung hin nochmals ändern?
- Soll ich die Hypotheken soweit wie möglich amortisieren und damit meine finanzielle Belastung möglichst tief halten?

Sowohl rationale Überlegungen, allen voran finanzielle, als auch emotionale wie Lebensstil, Wohnqualität oder persönliches Beziehungsnetz spielen eine zentrale Rolle. Deshalb empfiehlt es sich in jedem Fall, sich frühzeitig mit der persönlichen Wohnsituation auseinander zu setzen und das Wohnen in der dritten Lebensphase seriös zu planen.

Veränderungen sind Chancen

Spätestens wenn die eigene Mobilität abnimmt, das Treppensteigen Mühe bereitet und der Garten mehr Last als Freude bringt, drängen sich für Eigenheimbesitzer konkrete Fragen nach der zukünftigen Wohnform auf. Das Wohnen und der Immobilienbesitz im Alter sind zwei eng miteinander verknüpfte Themen. Sich damit auseinander zu setzen, fällt den meisten Leuten schwer. Allein der Gedanke an die Veränderung wird oft als persönliche Bedrohung empfunden. Was man über Jahre oder Jahrzehnte lieb gewonnen hat, gibt man verständlicherweise nicht gerne auf. Die Trennung vom Eigenheim kann ein schmerzlicher Prozess sein. Je länger das Thema aufgeschoben wird, desto schwieriger wird es. Früher oder später zwingen eine veränderte Lebenssituation oder die Gesundheit Eigenheimbesitzer zur Aufgabe des geliebten Objekts.

Umso wichtiger ist es, sich den Fragen aktiv zu stellen. Wem dies gelingt, dem eröffnen sich neue Horizonte. Wer die Frage «Was geben wir auf?» durch «Was gewinnen wir?» ersetzt, bei dem weicht Wehmut der Freude am Neuen. Viele erachten es sogar als äusserst spannend, im Alter den Lebensraum nochmals neu

Wer sich frühzeitig um die eigenen Wohnbedürfnisse im Alter kümmert, kann gelassen in die Zukunft blicken.

Gerne UNTERSTÜTZEN wir Sie in dieser wichtigen Fragestellung.

zu definieren. Mehr Zeit und frei gewordenes Kapital stehen plötzlich für anderes zur Verfügung: für Reisen, für Freizeitbeschäftigungen oder vielleicht für ein neues Domizil im Süden.

Wohncheck

Wann ist die Zeit reif, sich mit diesem Thema zu befassen? Und wie macht man das? Idealerweise führt man ab einem gewissen Alter alle zwei bis drei Jahre einen persönlichen Wohncheck durch. Ideale Gelegenheiten sind z.B. wenn die Kinder selbstständig werden und das Elternhaus verlassen oder wenn man sich erstmals mit der dritten Lebensphase befasst – in der Regel zwischen dem 50. und 60. Lebensjahr.
Folgende Fragen sind dabei zentral:

- Welche Vorteile bietet mir/uns die heutige Wohnsituation?
- Was belastet mich/uns an der heutigen Wohnsituation zunehmend?
- Wie könnte mich/uns das Wohnen bereits heute entlasten?
- Wo will ich bzw. wollen wir in Zukunft leben?
- Wie will ich leben, wenn mein Partner stirbt?
- Wie viel Wohnraum benötige ich bzw. benötigen wir tatsächlich?
- Was bietet die Wohnumgebung? (Einkauf, öffentliche Verkehrsmittel, Arzt, Spital, Kultur etc.)
- Was bietet die Wohnumgebung immer weniger? (Sicherheit, Grünflächen, Spaziermöglichkeiten, soziales Netz)
- Wie sicher fühle ich mich bzw. fühlen wir uns hier?

Entweder bestätigt die offene und ehrliche Beantwortung dieser Fragen die aktuelle Situation oder sie ebnet den Weg für eine Veränderung. Wird eine Veränderung ins Auge gefasst, stellt sich letztlich die Frage, was mit dem aktuellen Wohneigentum zu tun ist: Vermieten, vererben oder verkaufen? Obwohl in vielen Fällen vorzugsweise vermietet oder vorzeitig vererbt wird, zeigt sich immer wieder, dass der Verkauf nicht selten die beste Alternative ist. Den Ausschlag für die Entscheidung geben persönliche, familiäre oder finanzielle Gründe.

Selten erweist sich die – auf den ersten Blick durchaus attraktive – Option der Vermietung längerfristig als sinnvoll.

Wohnungen und Einfamilienhäuser sind keine Kapitalanlage. Berücksichtigt man den Aufwand für die Verwaltung sind sie selten kostendeckend. Auch der Wunsch, das Wohneigentum in der Familie zu behalten, erfüllt sich leider oftmals nicht. Vielfach sind Streitigkeiten vorprogrammiert: Sei es bei der Festlegung des marktgerechten Preises oder falls mehrere Nachkommen Interesse am Objekt bekunden. Derjenige, der das Eigenheim übernimmt muss ausserdem finanziell in der Lage sein, die Miterben entsprechend auszubezahlen.

Allfälligen Verkauf planen

Gerade weil der Entscheid für die Option Verkauf in der Regel alles andere als leicht fällt, ist es umso wichtiger, diesen sorgfältig zu planen:

- Wann soll verkauft werden?
- Wer soll die Verkaufsgespräche führen?
- Wie wird der bestmögliche Preis erzielt?
- Welche steuerlichen Konsequenzen treten bei einem Verkauf auf?

Es ist wichtig zu wissen, dass der Faktor Zeit eine wesentliche Rolle spielt. Nicht unter zeitlichem Druck verkaufen zu müssen, ist in Bezug auf den Preis von grossem Vorteil. Die Verkaufsplanung gemeinsam mit einem anerkannten Immobilienmakler anzugehen, lohnt sich in vielen Fällen. Ein Honorar muss in dieser Phase keines entrichtet werden. Oft kann ein Makler auch Hilfestellung bieten bei der Suche nach einem neuen Kauf- oder Mietobjekt.

Eine ständige Prüfung der Situation ist hilfreich, um allfällige Massnahmen frühzeitig planen zu können:

Amortisation	Nicht nur die 2. Hypothek ist zu tilgen. Je nach Einkommen nach Pensionierung ist die 1. Hypothek auch zu amortisieren.
Vermögenswerte	Hinsichtlich der dritten Lebensphase ist zu prüfen, ob die Vermögenswerte für die Tilgung der Hypothek eingesetzt werden sollen.
Steuern und Eigenmietwert	Die Steuern (Grenzsteuersatz) sind ein wichtiger Faktor bei der Frage, ob die Hypothek amortisiert werden soll. Ist der Schuldzinsabzug kleiner als der Eigenmietwert, erhöht sich die Steuerbelastung.
Renovation	Werterhaltende Investitionen können steuerlich abgezogen werden. Diese sind – sofern überhaupt möglich – gestaffelt zu machen. Das steuerbare Einkommen ist in der Regel vor dem Ruhestand höher. Es lohnt sich daher, solche Investitionen vor der Pensionierung zu tätigen.
Wert der Liegenschaft	Der Liegenschaftswert ist für die Belehnung und somit für die Aufteilung in eine erste und eine zweite Hypothek relevant. Damit der Wert der Liegenschaft erhalten werden kann, sind gezielte Renovationen unerlässlich. Bevor man sich entscheidet, die Hypothek zu tilgen oder zu erhöhen, empfiehlt es sich, die Bank zu kontaktieren.

Tragbarkeit im Alter

Vor der Pensionierung dürfen die kalkulatorischen Wohnkosten nicht mehr als 331/3% des Bruttoeinkommens betragen, damit die Tragbarkeit als gegeben erachtet wird.
Bei der Beurteilung der Tragbarkeit vor der Pensionierung wird auf das Bruttoeinkommen (Nettolohn zuzüglich Sozialversicherungsbeiträge) abgestützt, nach der Pensionierung auf das Renteneinkommen (netto). Die Tragbarkeit wird nach der Pensionierung als «gegeben» beurteilt, wenn die kalkulatorischen Wohnkosten im Verhältnis zu den Altersrenten nicht mehr als 38% betragen (interne Regelung Raiffeisen).

Dieses Beispiel zeigt deutlich, dass mit der Tilgung der 2. Hypothek bis zum Zeitpunkt der Pensionierung in den meisten Fällen auch die Tragbarkeit der Zinslast während der Pension gewährleistet ist.

Situation vor der Pensionierung

Einkommenssituation

Erwerbseinkommen	CHF 105’000.–

Liegenschaftsfinanzierung

Wert der Liegenschaft	CHF 650’000.–
Eigenmittel	– CHF 180’000.–
Bankfinanzierung	CHF 470’000.–
■ davon 1. Hypothek	CHF 422’500.–
■ davon 2. Hypothek	CHF 47’500.–

Wohnkosten

Zinsen[1]	CHF 23’500.–
Jährliche Amortisation[2]	CHF 3’200.–
Neben-/Unterhaltskosten[3]	CHF 6’500.–
Jährliche Belastung	CHF 33’200.–
Jährliche Belastung	31,6%

Situation nach der Pensionierung

Einkommenssituation

AHV-Rente	CHF 43’020.–
Pensionskassenrente	CHF 37’700.–
Total	CHF 80’720.–

Liegenschaftsfinanzierung

Wert der Liegenschaft	CHF 650’000.–
Eigenmittel[4]	– CHF 228’000.–
Bankfinanzierung	CHF 422’000.–
■ davon 1. Hypothek	CHF 422’000.–

Wohnkosten

Zinsen (5% 1. Hypothek)	CHF 21’100.–
Amortisation[2]	CHF –
Neben-/Unterhaltskosten[3]	CHF 6’500.–
Jährliche Belastung	CHF 27’600.–
Jährliche Belastung	34,2%

[1] 5% kalk. Zinssatz für Hypotheken
[2] Rückzahlung 2. Hypothek innert 15 Jahren bzw. bis spätestens Pensionierung (aufgerundet)
[3] 1% kalk. Nebenkosten des Verkehrswerts
[4] Amortisation 2. Hypothek um 48’000 (aufgerundet)

Persönliche Beratung

Bei der Planung der Pensionierung sind alle wichtigen Themen miteinander verknüpft: Es gilt Einnahmen, Ausgaben, Vermögen, Schulden, Risiken, Steuern und erbrechtliche Fragen gegeneinander abzuwägen – gerade bei einem geplanten Wechsel der Wohnform ist eine frühzeitige Auseinandersetzung mit diesen Themen unerlässlich. Gewinnen Sie Sicherheit in den Entscheidungen mit einer umfassenden Pensionsberatung Ihrer Raiffeisenbank.

Weitere Informationen erhalten Sie:

- von Ihrem Raiffeisen-Berater
- im Internet unter www.raiffeisen.ch/Pension
- telefonisch von Ihrer Raiffeisenbank

Lohnt es sich, Hypothekarschulden zu reduzieren?

Auch wenn die Tragbarkeit problemlos gewährleistet ist, stellt sich die Frage, ob die Hypothek noch weiter amortisiert werden soll. In vielen Fällen ist der Entscheid vor allem emotional geprägt. Der Zustand, keine oder wenig Schulden zu haben, vermittelt das Gefühl von Sicherheit und Unabhängigkeit. Selbstverständlich lässt sich das Thema auch ganz nüchtern aus finanzieller Sicht betrachten. Dabei gilt grundsätzlich: Mit dem Geld, das nicht für die Amortisation verwendet wird, muss mindestens der Ertrag erwirtschaftet werden, den es braucht, um die Zinsen zu bezahlen. Wählt man dazu eine Anlageform, deren Erträge nur in geringem Masse versteuert werden müssen, wird die Situation durch den Schuldzinsabzug begünstigt. Ob sich diese Rechnung für Sie lohnt, ist somit abhängig von:

- Ihrem Anlegerprofil (insbesondere Risikofähigkeit und Risikobereitschaft)
- Ihrer Renditeerwartung
- Ihrer Steuerbelastung bzw. Ihrem Grenzsteuersatz
- der Zinsentwicklung für Hypotheken

Rechtlicher Hinweis

Kein Angebot. Die in diesem Merkblatt publizierten Inhalte werden ausschliesslich zu Informationszwecken bereitgestellt. Sie stellen also weder ein Angebot im rechtlichen Sinne noch eine Aufforderung oder individuelle Empfehlung dar und können daher eine Kundenberatung nicht ersetzen. Dieses Merkblatt wurde von Raiffeisen Schweiz Genossenschaft erstellt und ist nicht das Ergebnis einer Finanzanalyse. Die «Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse» der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) finden für dieses Merkblatt demzufolge keine Anwendung.