



Digitaler Event «Pension & Eigenheim»

7 Fragen, die Sie sich als Eigenheim-Besitzer stellen müssen.

26. August 2021

RAIFFEISEN
Wir machen den Weg frei

Willkommen

Durch den Abend begleiten Sie:



Andrea Klein

Leiterin Fachzentrum Finanzplanung
Raiffeisen Schweiz



Christian Rehefeldt

Leiter Erbschaftsberatung
Raiffeisen Schweiz



Beatrice Müller

Kommunikationstrainerin und
ehemalige Moderatorin Tagesschau SRF



BREAKING NEWS
Banken kündigen Rentnern
die Hypothek

NEWS
Bank droht Pensionierten die
Hypothek nicht weiterzuführen!

DAILY NEWS
Vom Eigenheimbesitzer
zum Sozialfall!!

Wenn die Hypothek zur Hypothek wird!

*Quellen: Studie ZHAW Frühjahr 2019, Studie «Wohnen im Alter» Raiffeisen Schweiz/Pro Senectute (PS)

75 %

der Bevölkerung hat ihren
letzten Willen nicht verbindlich
geregelt.

90 Mrd.

Franken werden in der Schweiz
pro Jahr vererbt
oder verschenkt.

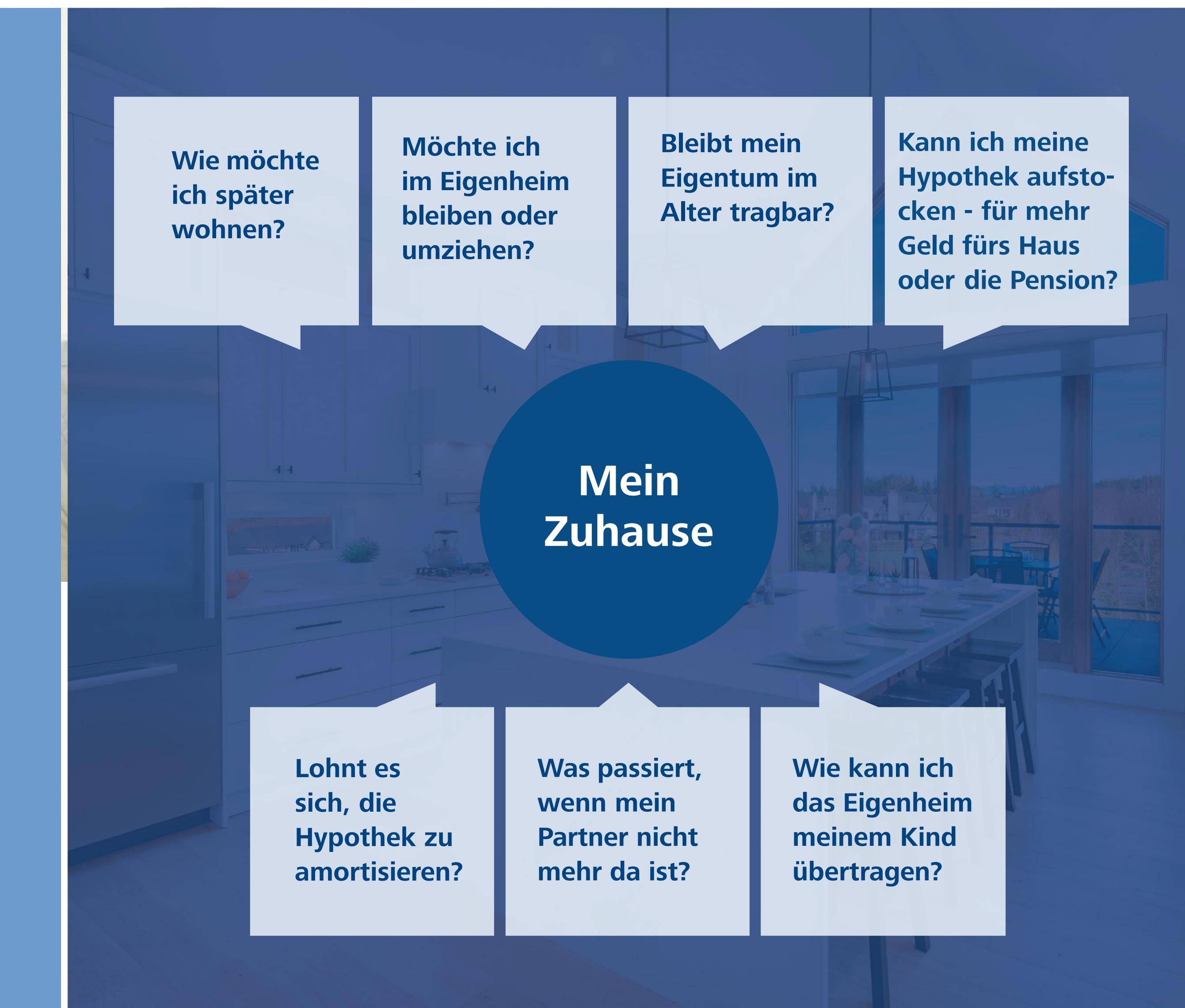
16 %

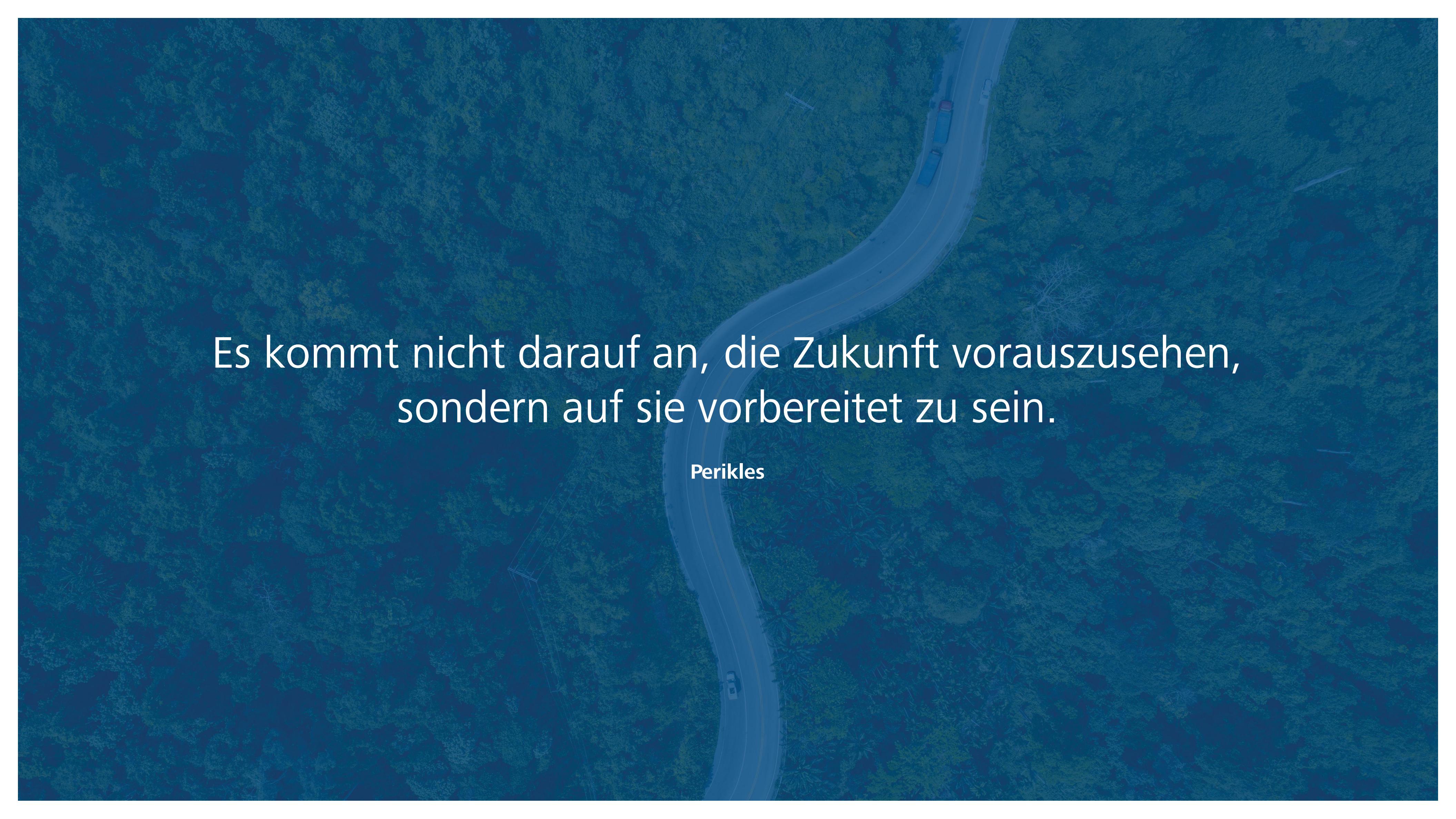
nur 16 %
haben sich auch effektiv
beraten lassen.

90 %

der 55-64-Jährigen haben sich
schon Gedanken zum Thema
Wohnen im Alter gemacht.

7 Fragen, die Sie sich als Eigenheim-Besitzer jetzt stellen müssen.



The background of the image is a dark, grainy aerial photograph of a winding road through a dense, green forest. The road curves from the bottom left towards the top right, with several cars visible as small white dots. The surrounding terrain is covered in various shades of green foliage.

Es kommt nicht darauf an, die Zukunft vorauszusehen,
sondern auf sie vorbereitet zu sein.

Perikles

Vorstellung

«Familie Meier»

Paul (58 Jahre) und Vera (53 Jahre) sind seit 32 Jahren ein Paar. Sie haben gemeinsam zwei Kinder. Ihr Sohn, Marco, ist 30 Jahre alt und ihre Tochter, Lea, ist 28 Jahre alt.

Gemeinsam verdienen Paul und Vera heute CHF 130'000 pro Jahr. Vera arbeitet seit der Geburt von Marco in Teilzeit.

Vera und Paul wohnen seit 25 Jahren in einem Einfamilienhaus mit schönem Garten. Der Wert des Hauses liegt bei rund CHF 900'000. Die Hypothek beträgt CHF 400'000.

In den letzten Jahren konnten die beiden fast CHF 200'000 ansparen.

Schon heute machen sich die beiden Gedanken über das Wohnen nach der Pensionierung.

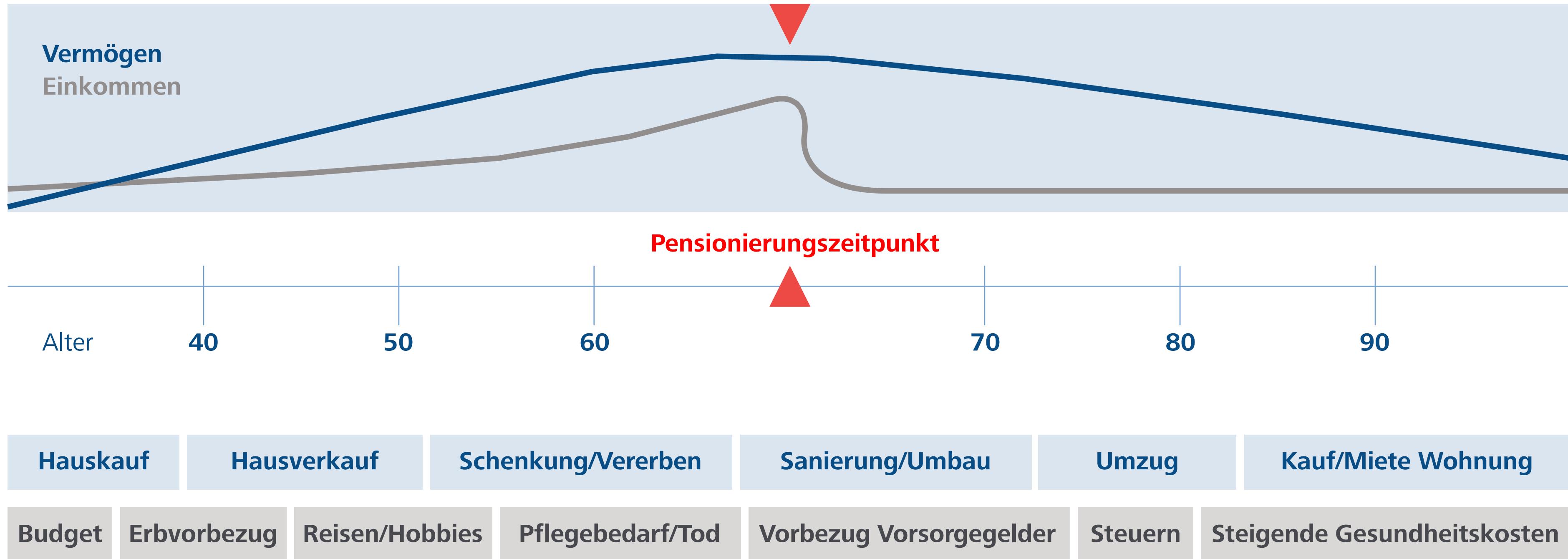




Was passiert bei der Pensionierung?

Was passiert bei der Pensionierung und was sind die Einflussfaktoren?

Wie verändert sich das Einkommen und Vermögen von Vera und Paul Meier?





Die Sorge vieler Eigenheim-Besitzer: Tragbarkeit in der Pension

Wie bleibt das Eigentum im Alter tragbar?

Vera und Paul fragen sich, ob sie im AHV-Alter im Haus bleiben können.



«Um **30 bis 40 %** sinkt
das Einkommen nach
der Pensionierung.»

«**Maximal 38 %** sollten die
kalkulatorischen Kosten
für das Wohnen nach der
Pensionierung betragen.»

Wie berechnen Vera & Paul die Tragbarkeit nach der Pensionierung?



Einkommen:	Pro Jahr
AHV-Ehepaarrente	CHF 42'300
BVG-Altersrente	CHF 34'700
Gesetzliche Renten	CHF 77'000
Schuldzinsen 5 %	CHF 20'000
Nebenkosten 1 %	CHF 9'000
Kalkulatorische Kosten	CHF 29'000

Wert Immobilie	CHF 900'000
Hypothek	CHF 400'000

Freies Einkommen	62,3 %
Kalkulatorische Kosten	37,7 %





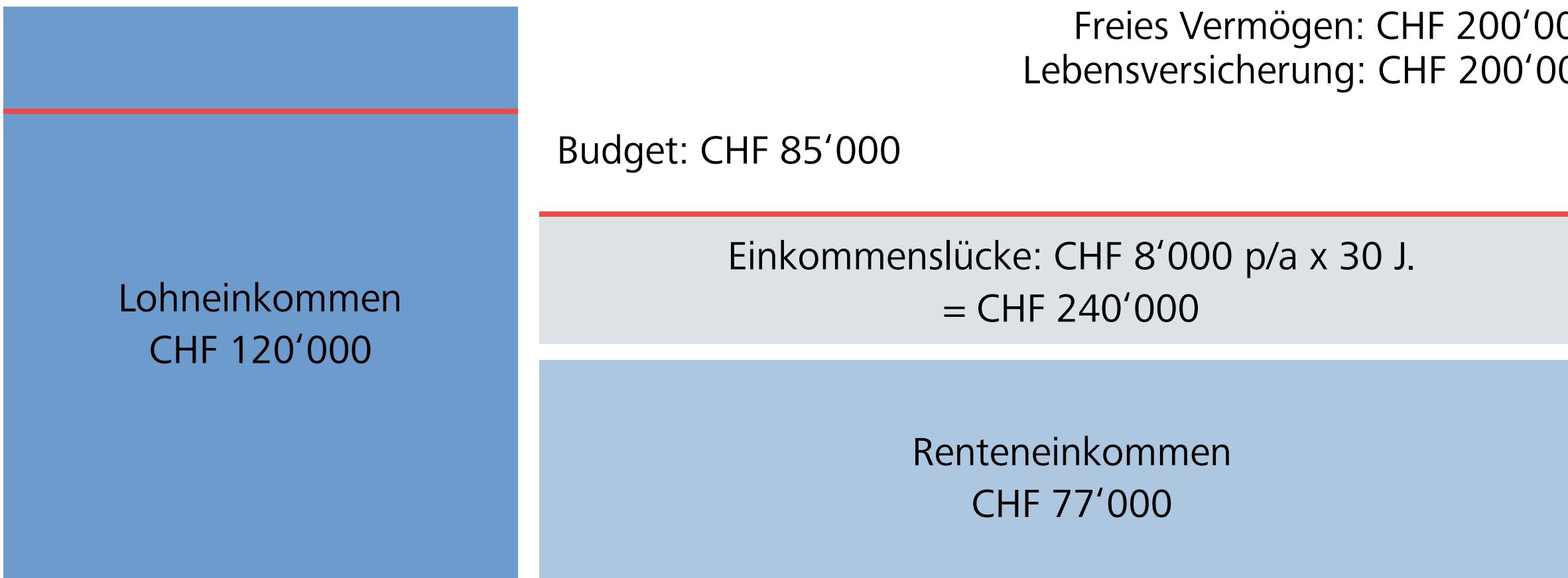
Hypotheken amortisieren oder aufstocken:

Lieber schuldenfrei oder doch lieber mehr Geld fürs Leben?

Hypothek amortisieren?

Vera und Paul müssen sich folgende Frage stellen:

«Reichen unsere Einnahmen und unser Vermögen nach der Amortisation für unsere Ausgaben?»



Hypothek aufstocken?

Wie sieht die Rechnung bei den Nachbarn von Vera und Paul aus?



Wert Immobilie (Nachbarhaus)	CHF 900'000
Hypothek	CHF 100'000



Rechenbeispiel (vereinfacht)

Einkommen nach Pension	CHF 77'000
Budget nach Pension	CHF 84'000
Bedarf über 30 Jahre	7'p/a CHF 210'000
Weltreise	CHF 50'000

Freies Vermögen	CHF 100'000
Erhöhung Hypothek	CHF 250'000



Wohneigentum übertragen: verschenken, verkaufen oder vererben

Was ist bei einer Liegenschaftsübertragung zu beachten?

Vera und Paul diskutieren die verschiedenen Varianten.



Wohneigentum verkaufen oder verschenken?

Was müssen Vera und Paul beim Übertragen an ihr Kind beachten?

Verkauf **VS** Schenkung

Können wir uns eine reine
Schenkung leisten?

Fallen bei der Übertragung
Grundstückgewinnsteuern an?



Was ist der Unterschied von Nutzniessung und Wohnrecht?

Vera und Paul möchten allenfalls eine Einliegerwohnung im Haus beziehen.

Nutzniessung

- Ausübung **übertragbar**
- Unterhaltskosten, Hypothekarzinsen, Steuern und Versicherungsprämien **zulasten des Nutzniessers**
- Erträge **zugunsten des Nutzniessers**
- Untergang: Zeitablauf, Verzicht, Tod

Wohnrecht

- Höchstpersönlich – **unübertragbar**
- Kleine Reparaturen, gewöhnlicher Unterhalt, Eigenmietwert **zulasten des Wohnrechtsberechtigten**
- Geteilte Steuern
- Untergang: Zeitablauf, Verzicht, Tod

Was ist eine gemischte Schenkung?

Vera und Paul übertragen ihr Haus an die Tochter Lea.



Anrechnungswert CHF 900'000

Gegenleistungen

Schuldübernahme der bestehenden Hypothek CHF 400'000

Kapitalwert lebenslange Nutzniessung für die Eltern CHF 100'000

Darlehen an die Tochter, Zins 1 % p.a. CHF 150'000

Erbvorbezug an die Tochter CHF 250'000

= Total Anrechnungswert CHF 900'000

- Den Erbvorbezug hat Lea im Nachlass des zweitversterbenden Elternteils gegenüber ihrem Bruder Marco auszugleichen.
- Ein allfälliger Mehrwert der Liegenschaft im Zeitpunkt der Erbteilung ist nicht ausgleichungspflichtig (Regelung in einem Erbvertrag).
- Regelung Vorkaufsrecht/Gewinnanteilsrecht



**Den Verbleib im Wohneigentum sichern –
damit Sie nicht ungewollt verkaufen müssen.**

Was passiert, wenn mein Partner nicht mehr da ist?

Vera und Paul fragen sich, ob sie den Lebensstandard noch weiterführen können?

- Wie kann ich meinen Partner ideal auf den Todesfall hin absichern?
- Wie können wir den Verbleib des Ehegatten in der Liegenschaft erbrechtlich stützen?
- Wie gleichen wir den Erbvorbezug unter den Nachkommen aus?

«75 % der Schweizer Bevölkerung hat ihren letzten Willen nicht verbindlich geregelt.»



Güterstand Errungenschaft ohne Eigengut der Eheleute

Familie Vera und Paul Meier mit ihren Kindern Lea und Marco

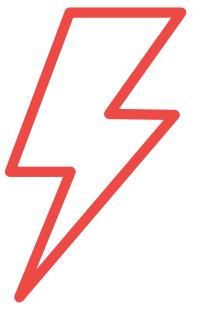


Wert	CHF 900'000	Ersparnisse	CHF 200'000
Hypothek	CHF 400'000		
Nettowert	CHF 500'000	Gesamtvermögen	CHF 700'000



Erbteilung im Todesfall von Paul Meier

Ohne Vorkehrungen



**Anteil am ehelichen
Vermögen von Vera Meier**

CHF 350'000

Nachlass Paul Meier

CHF 350'000

**Erbschaft
 $\frac{1}{2}$ des Nachlasses
CHF 175'000**



**Erbschaft
 $\frac{1}{2}$ des Nachlasses
CHF 175'000**

Erbteilung im Todesfall von Paul Meier mit Testament



**Anteil am ehelichen
Vermögen von Vera Meier**

CHF 350'000

Nachlass Paul Meier

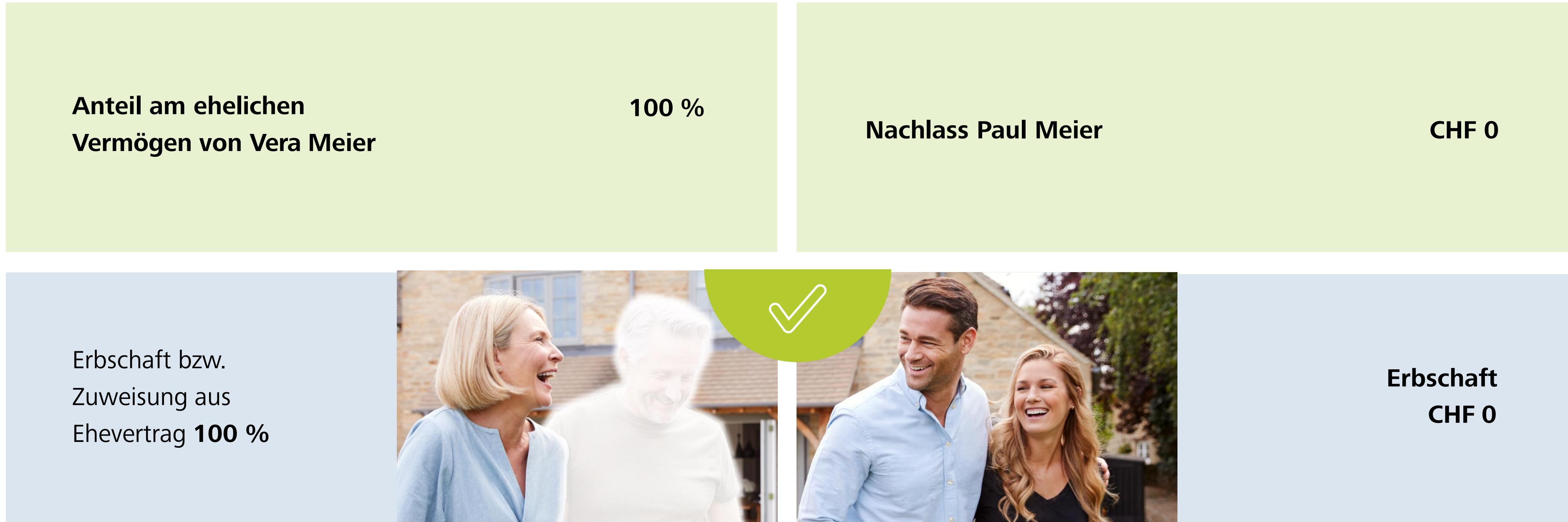
CHF 350'000

**Nutzniessung
am gesamten
Nachlass**



**Eigentum am
Nachlass, jedoch
keine Auszahlung**

Erbteilung im Todesfall von Paul Meier mit Ehevertrag



Neues Erbrecht ab 1. Januar 2023

Revision des Erbrechts

Verheiratet & Kinder



Kinder

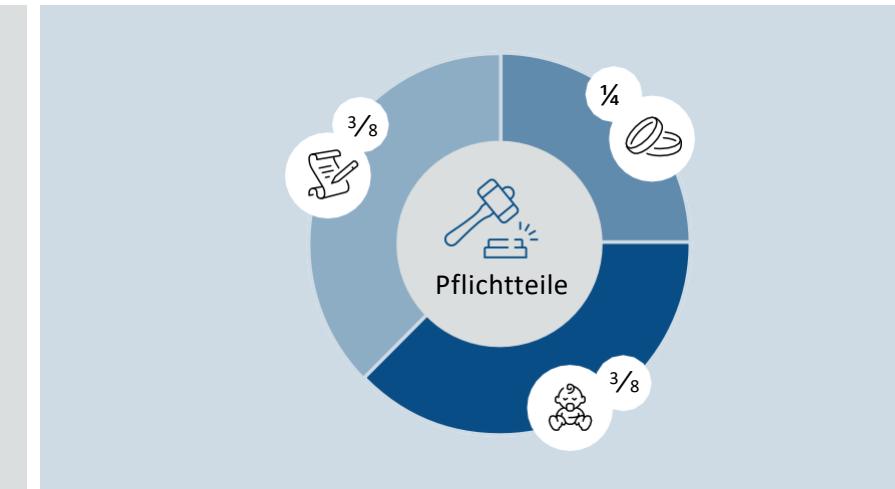
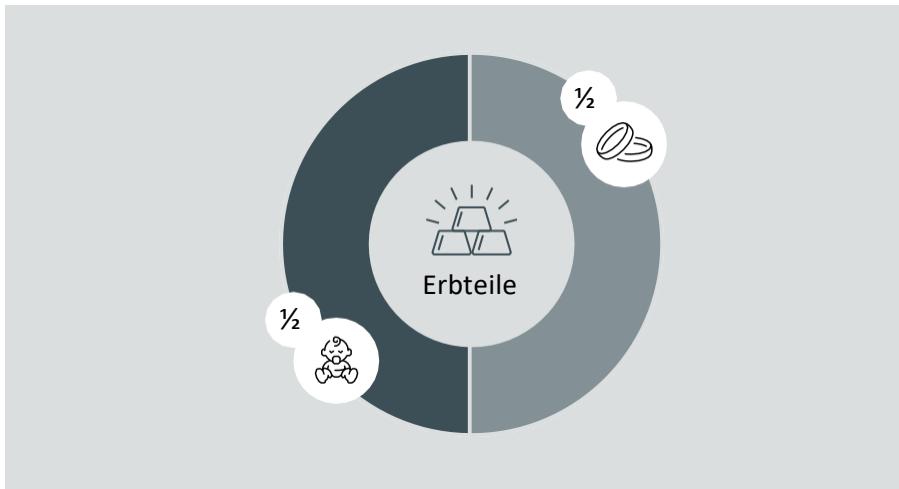


Ehegatte

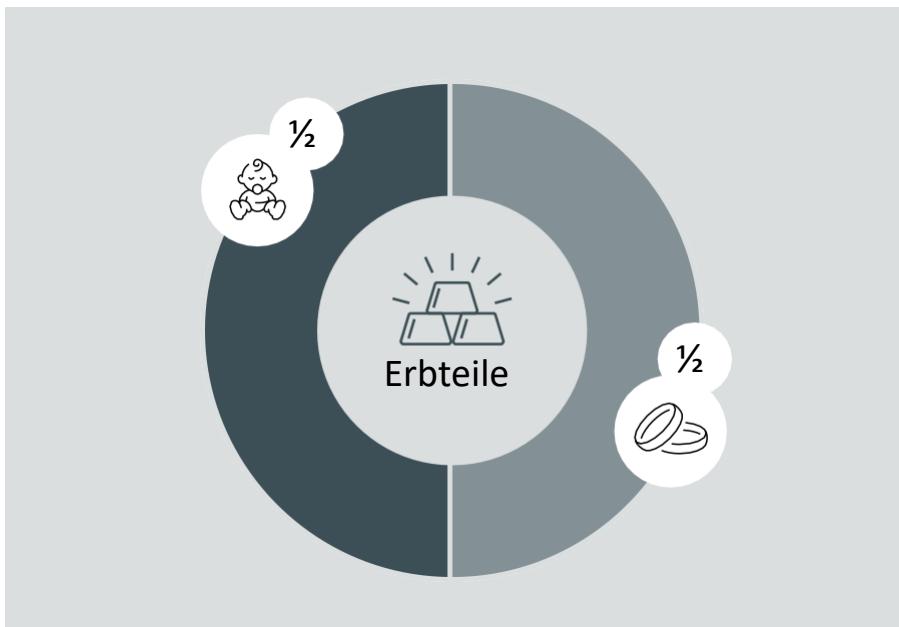


Frei verfügbare Quote

Vor der Revision



Nach der Revision



Konkubinat & Kinder



Kinder

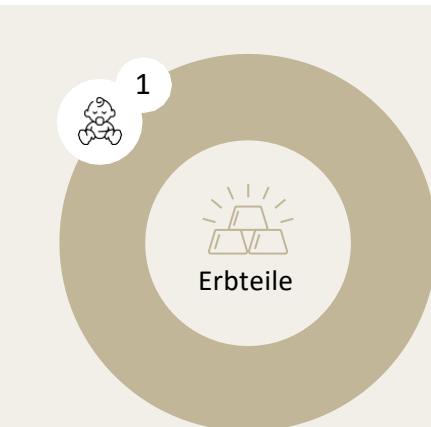


Lebenspartner

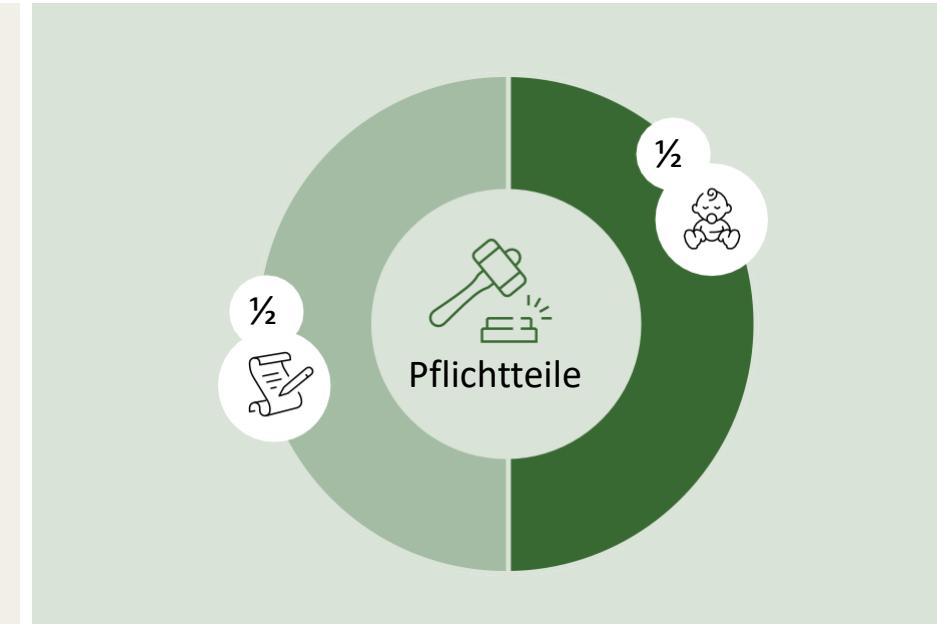
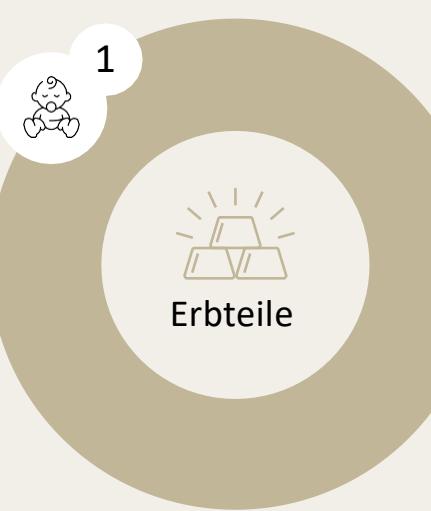


Frei verfügbare Quote

Vor der Revision



Nach der Revision





Stellen Sie
jetzt noch Ihre
Fragen
im Chat!

Fragen und Diskussion

26. August 2021

RAIFFEISEN
Wir machen den Weg frei

Fragen aus Livestream 1/4

Die Antworten der Referenten

Wie konkret berechnet Raiffeisen den Kapitalverzehr bei der Tragbarkeitsberechnung?

Der Kapitalverzehr richtet sich an Eigentümer mit tief belehnten Liegenschaften, deren Vermögen zu einem grossen Teil in den Liegenschaften investiert sind. Dieses Vermögen kann im Sinne einer Erhöhung im Rahmen einer Ersthypothek unter Berücksichtigung der Lebenserwartung in der Tragbarkeitsberechnung berücksichtigt werden. Konkret bedeutet das, dass eine gestaffelte Krediterhöhung erfolgt und die daraus generierten Vermögenswerte weitere Einnahmen für die Tragbarkeitsberechnung darstellen. Ebenso kann frei verfügbares Kundenvermögen im Kapitalverzehr berücksichtigt werden. Die kalkulatorische Tragbarkeit muss jedoch unter Anwendung des Kapitalverzehrs nach wie vor nachhaltig gegeben sein.

Was kostet eine Finanzberatung?

Aufgrund der Eigenständigkeit haben die einzelnen Raiffeisenbanken unterschiedliche Preise. Als Richtwert gelten CHF 2'000 bis CHF 2'500 für eine umfassende Planung.

Ist es besser, den Hypothekenzins im Alter von 65 Jahren zu blockieren oder variabel zu lassen?

Dazu gibt ist keine allgemeingültige Antwort: die Festhypothek hat den Vorteil während der gesamten Laufzeit die Ausgaben zu kennen.

Inwiefern wirkt sich eine Systemänderung betreffend Eigenmietwert auf die gezeigten Pensionierungsbeispiele aus?

Auf die Beispiele, resp. auf die Tragbarkeitsberechnung hat die Abschaffung des Eigenmietwertes keinen direkten Einfluss - wie es auf der steuerlichen Seite aussieht, ist abhängig von der finalen Ausgestaltung des Systemwechsels (Abzug Unterhalt/Schuldzinse) und von der persönlichen Einkommenssituation.

Fragen aus Livestream 2/4

Die Antworten der Referenten

Ist im Renteneinkommen von CHF 77'000.00/J eine 3a Säule mit einbezogen?

Nein, in der Darstellung setzt sich das Einkommen aus der AHV Rente von Vera und Paul, sowie der PK-Rente zusammen.

Wieso 5%? Es scheint mir, dass diese Kalkulation auf der zu sichereren Seite ist beim aktuellen Hypozins von 1% für fast 10 Jahre fix. Wieso nicht z.B. 3%?

Dies ist eine regulatorische Vorgabe der FINMA auch mit Ziel, dass die Liegenschaft langfristig bei einem Zinsanstieg tragbar bleibt.

Soll das gesamte PK-Kapital bezogen werden oder wäre ein Teilbezug mit Rente oder nur die Rente besser?

Dies ist abhängig von zahlreichen finanziellen und persönlichen Faktoren - und will gut überlegt sein - auf der dieser [Seite](#) finden Sie eine gute Entscheidungshilfe.

Ist es sinnvoll die Pensionskasse aufzustocken oder gibt es bessere Alternativen?

Vor der Entscheidung gibt es einige Punkte zu überprüfen, auf dieser [Seite](#) finden Sie eine gute Übersicht über die wesentlichen Aspekte.

Was ändert sich oder worauf soll geachtet werden, wenn das Wohneigentum an alle Kindern zu gleichen Teilen übertragen wird und die Ehegatten ein Nutznießung?

Wenn die Eltern die Nutzniessung behalten, dann geht zwar das «nackte» Eigentum an die Kinder über, allerdings bleiben sämtliche gewöhnlichen Recht und Pflichten (Besteuerung, Bezahlung Hypothekarzinsen, Finanzierung Unterhaltskosten) weiterhin bei den Ehegatten/Eltern. Über substanzielle Themen (z.B. Erneuerung Heizung) müssen die Eltern und die Kinder neu gemeinsam entscheiden.

Fragen aus Livestream 3/4

Die Antworten der Referenten

Wie siehts aus, wenn eines der Kinder das Haus kauft und die anderen auszahlen will vor der Pensionierung der Eltern? Gibt es da eine Sperrfrist im Pflegefall?

Wenn ein Kind das Haus zum ordentlichen Verkehrswert kauft, dann liegt keine Schenkung vor. Somit ist keine Ausgleichung relevant und auf die Ermittlung der EL hat dieser Verkauf keine negativen Folgen.

Wenn die EL entfällt (weil fiktives Vermögen), müssen dann die Kinder die finanziellen Kosten bis zum Tod übernehmen?

Wenn die EL entfällt und die Einnahmen/das Vermögen des Antragstellers nicht ausreichen, dann übernimmt vorerst die Sozialhilfe den errechneten Fehlbetrag. Allerdings eruiert die Sozialhilfebehörde im Rahmen der Verwandtenunterstützungspflicht (gemäss Zivilgesetzbuch) ob es (im genannten Beispiel) Nachkommen gibt, welche finanziell gut gebettet sind und denen die finanzielle Unterstützung zumutbar wäre.

Wen muss man kontaktieren für den Ehevertrag, um das ganze Errungenschaftsvermögen an den Ehegatten zu übertragen. Gemeinde oder Notar?

Melden Sie sich bei Ihrem persönlichen Bankberater - gerne hilft er Ihnen kompetent weiter. Diese Dienstleistung wird neben Notaren auch von der Bank angeboten.

Wie soll ich vorgehen, damit meine jetzige Frau sorgenlos im Haus bleiben kann, ohne dass sie den 4 Kindern was auszahlen muss, wenn ich gestorben wäre?

Am besten melden sie sich bei Ihrem persönlichen Bankberater und vereinbaren über ihn ein Gespräch mit einem unserer Nachlassexperten. Dieser begleitet Sie gerne rasch und unkompliziert bei Ihrem Bedürfnis der optimalen Absicherung Ihrer Ehegattin. Wichtig ist, dass Ihre persönliche Situation analysiert wird um eine massgeschneiderte Lösung zu finden.

Fragen aus Livestream 4/4

Die Antworten der Referenten

Wenn kein Erbvertrag besteht und nichts schriftlich geregelt ist. Können die Kinder beim Todesfall eines Elternteils auch auf das Erbe verzichten zu diesem Zeitpunkt?

Das ist grundsätzlich möglich, allerdings ist es fraglich, ob der Verzicht zum Zeitpunkt des Todes dann wirklich erfolgt. Aufgepasst: In gewissen Kantonen wird dieser «spontane» Verzicht zu Gunsten des überlebenden Ehegatten als Schenkung taxiert, was Steuerfolgen haben kann.

Wann macht es Sinn einen Willensvollstrecker auf den Todesfall hin zu beauftragen?

Wenn der Nachlass eine gewisse Komplexität aufweist (nicht ausschliesslich liquides Vermögen). Sofern sich im Nachlassvermögen eine oder mehrere Liegenschaften befinden, bringt ein Willensvollstrecker, sei es bei einer fairen Bewertung und der stimmigen familieninternen Zuweisung oder mit einem Verkauf an Dritte einen klaren Mehrwert. Hilfreich ist der Willensvollstrecker auch in Familienkonstellationen mit vielen Erben, in Patchwork-Situationen oder dann wenn sich Konfliktpotential bei der Erbteilung abzeichnet.

Können Konkubinatspaare auch eine Ehevertrag abschliessen?

Nein, leider nicht.

Die 3 wichtigsten Take-Aways

1

Rechnen Sie, bevor Sie Weichen stellen – verschaffen Sie sich einen Überblick über die langfristigen Auswirkungen Ihrer Entscheidungen.

2

Besprechen Sie die Vermögensweitergabe offen in der Familie und regeln Sie Ihren Nachlass frühzeitig und umfassend.

3.

Lassen Sie sich von einer Fachperson beraten – viele Entscheidungen treffen Sie nur einmal im Leben.

Fragen Sie uns!

Raiffeisen-Kundenberater und regionale Fachspezialisten für Ihre Anliegen



Ihr Raiffeisen-
Kundenberater



Raiffeisen-Vorsorgeexperten
Erbschaftsberater
Finanzplaner



Treuhänder/Steuerexperten

RAIFFEISEN
casa

Raiffeisen-Immobilienberater





**Umfangreiche Tipps,
Hilfsmittel & Beratung unter
raiffeisen.ch/wohnen-55-plus**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

26. August 2021

RAIFFEISEN
Wir machen den Weg frei