



Freiämter Ratgeber – Tiefe Zinsen, das Eigenheim und die Realität

Die Bankzinsen fallen fast täglich auf ein neues Rekordtief. Einerseits sind die Zinsgutschriften auf dem Sparkonto fast „lächerlich“, andererseits erhalten Sie heute, bei guter Bonität, eine 10-jährige Hypothek für 2.50%. Das Eigenheim rückt bei solchen Zinsen immer näher!

Nun mal ganz ehrlich, haben Sie sich nicht auch schon gefragt, ob man mit dem Ersparnen nicht etwas Besseres anfangen kann? Auf dem Bankkonto werden fast keine Zinsen gutgeschrieben und das Geld in Anlagen (Obligationen oder Aktien) investieren ist bei den aktuellen Turbulenzen für viele auch keine Alternative. Der Gedanke vom eigenen Einfamilienhaus ist da schnell geschmiedet und man erstellt eine kleine Berechnung:

Kaufpreis Einfamilienhaus	Fr. 800'000.—
1. und 2. Hypothek	Fr. 640'000.—
Hypothekarzinsen	Fr. 14'000.—
Nebenkosten	Fr. 8'000.—
Sonstiges	Fr. 4'000.—

Na ja, es kostet etwas mehr als die Mietwohnung, aber mit etwas Engagement sollte es doch möglich sein. Doch woher soll das Eigenkapital kommen? Das volle Sparguthaben will man auch nicht einsetzen, da noch etwas als „Notgroschen“ übrig bleiben soll.

Der Gedankensprung zur Pensionskasse wird vollzogen. Ein Bezug von Fr. 120'000.— sollte doch ohne Probleme möglich sein. Das Guthaben bei der Pensionskasse beträgt gemäss Leistungsausweis doch immerhin Fr. 150'000.—.

Doch was passiert, wenn das Pensionskassenkapital geschmälert wird? Sicherlich ist im Alter weniger Kapital vorhanden, aber auch die Risikoleistungen (Invaliden-, Ehegatten-, Waisenrente etc.) könnten reduziert werden.

Invalidenrente vor dem Bezug	Fr. 20'400.—
Invalidenrente nach dem Bezug von Fr. 120'000.—	Fr. 12'240.—
Alterskapital mit 65 ohne Bezug	Fr. 500'000.—
Altersrente mit 65 ohne Bezug	Fr. 34'000.—
Alterskapital mit 65 mit Bezug von Fr. 120'000.—	Fr. 300'000.—
Altersrente mit 65 mit Bezug von Fr. 120'000.—	Fr. 20'400.—

Dies sind doch einschneidende Leistungskürzungen, welche bei einer Erwerbsunfähigkeit schnell zu finanziellen Engpässen führen können. Es ist deshalb wichtig, dass Sie sich bereits vor dem Hauskauf über zusätzliche Belastungen Gedanken machen. Ansonsten wird der Traum vom Eigenheim plötzlich zum Alptraum.

Steuern auf dem Vorbezug der Pensionskasse	Fr. 7'500.—
Risiko-Lebensversicherung	Fr. 1'000.—
Amortisation 2. Hypothek auf 20 Jahre	Fr. 6'000.—
Unterhaltskosten Einfamilienhaus	Fr. 8'000.—
Sparen für Pension	Fr. 4'800.—



Die Steuerbelastung für den WEF-Bezug (Wohneigentumsförderung) aus der Pensionskasse darf nicht vom Kapital in Abzug gebracht werden, sondern ist aus dem „eigenen Sack“ zu finanzieren.

Im Weiteren fallen zusätzliche Auslagen an wie:

Verschreibungsgebühren (Notar, Grundbuch)
Kosten bei der Pensionskasse für den Kapital-Bezug
Auflagen der Bank zur Absicherung der Hypothek
Neuanschaffungen z. B. für Möbel

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die (tiefen) Zinsen auch steigen können. Eine LIBOR-Hypothek ist momentan sehr attraktiv, kann aber auch zum Bumerang werden. Der Umwandlungssatz im BVG für die Berechnung der Altersrente wird in den nächsten Jahren auf 6,8% reduziert (in der obigen Berechnung berücksichtigt). Bleiben die Aussichten an den Finanzmärkten weiterhin so trüb, ist mit einer weiteren Reduktion, welche bereits heute thematisiert wird, auf 6,4% mit grosser Wahrscheinlichkeit zu rechnen. Bei einem Alterskapital von Fr. 500'000.— vermindert sich die Altersrente um weitere Fr. 2'000.— pro Jahr.

Möchten Sie die Berichte abonnieren – kein Problem. Teilen Sie uns Ihre Email-Adresse mit und wir werden Ihnen die Berichte kostenlos zustellen.

ARGUSCH AG

Bertram Som

Finanzplanungen und Versicherungsanalysen

Zentralstrasse 47

5610 Wohlen AG

Aktivmitglied FinanzPlaner Verband Schweiz FPVS

Telefon 056/621 33 85

Telefax 056/621 33 86

argusch@argusch.ch

www.argusch.ch

12. August 2011 / SB