

Wohneigentum erwerben und besitzen

Beim Erwerb und während der Besitzdauer einer selbstbewohnten Immobilie bieten sich unterschiedliche finanzielle Handlungsspielräume. Mit der umfassenden Finanzberatung wird durch eine weitsichtige Planung persönlicher Gestaltungsspielraum optimal genutzt.



Von Reto Deflorin
*Fachführung Financial Planning
 Private Banking Switzerland
 Credit Suisse AG*

Kaufen und besitzen – die Planung ist entscheidend

Rund ein Drittel der Schweizerinnen und Schweizer lebt in den eigenen vier Wänden und viele heutige Mieter spielen mit dem Gedanken, ein Eigenheim zu erwerben. Die Fragestellungen rund um die Themen Immobilien und selbstbewohntes Wohneigentum sind folglich weit verbreitet. Eine weitsichtige Planung verschafft künftigen Eigentümern und Immobilienbesitzern wesentliche Vorteile, denn es gilt, die persönlichen finanziellen Gestaltungsspielräume mithilfe einer sorgfältigen Analyse optimal zu nutzen.

Gestaltungsfelder kennen und nutzen

Um sämtliche Entscheide rund um den Erwerb und den Besitz einer Immobilie auf eine fundierte Basis zu stellen, ist es wichtig, die Möglichkeiten zu kennen und deren Auswirkungen zu verstehen. Neben persönlichen Faktoren sind folgende Themenbereiche zu beachten:

- Eigentumsverhältnisse
- Kaufpreismöglichkeiten
- Hypothekarhöhe und -formen (Eigenmittel)
- Unterhalt und Renovationen
- Wohneigentumsförderung
- Themen für dritten Lebensabschnitt

Diese Punkte haben einen mehr oder weniger direkten Einfluss auf die steu-

erlichen Gegebenheiten. Daneben beeinflussen sie die Vermögensnachfolge im Rahmen des Ehegüter- und Erbrechts und die individuelle Vermögens- und Vorsorgesituation.

Eigentumsverhältnisse

Alleinstehende Personen erwerben die selbstbewohnte Liegenschaft im Alleineigentum. Bei Ehepaaren ist die Variante «Miteigentum, je zur Hälfte» häufig anzutreffen. Eine weitere Möglichkeit ist der Erwerb als Gesamteigentümer, entweder aufgrund eines Gesellschaftsvertrags oder durch Abschluss eines Ehevertrags mit Gütergemeinschaft. Das Ehe- und Güterrecht sowie allfällige erbrechtliche Vorkehrungen sind beim Erwerb einer Immobilie durch verheiratete Personen deshalb besonders zu beachten. Dasselbe gilt für Käufer, die in eingetragener Partnerschaft leben. Auch für Konkubinatspaare ist die Entscheidung zur Eigentumsform sowie zur allfälligen Beteiligung mittels Darlehen von grosser Bedeutung und bedarf einer genauen Analyse der Vor- und Nachteile.

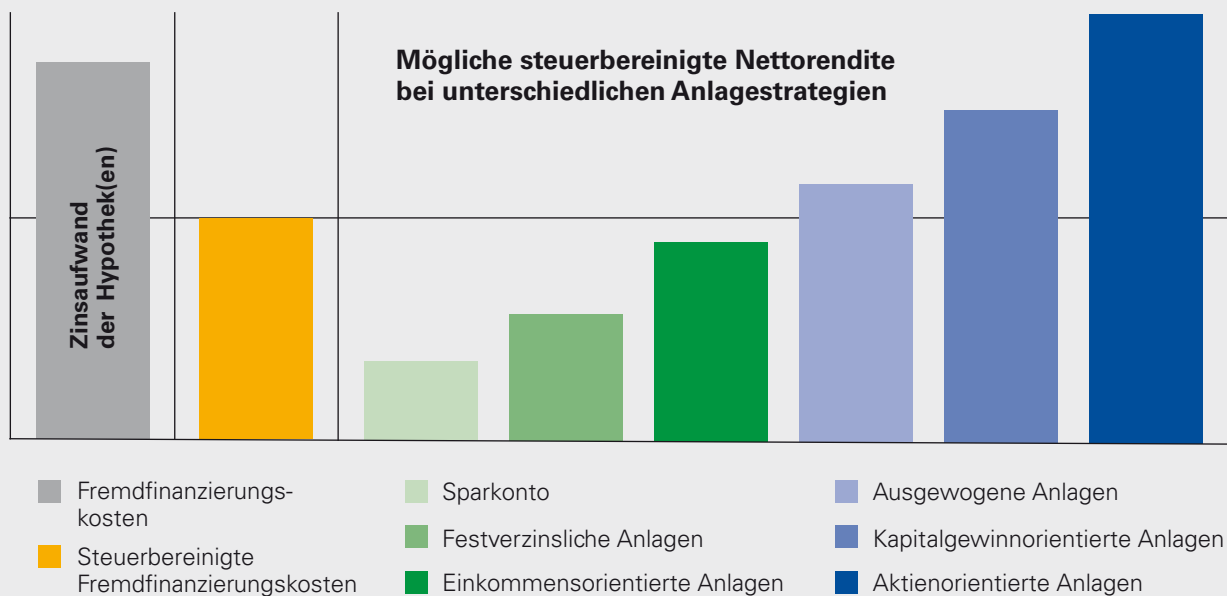
Kaufpreismöglichkeiten

Sich selbst ein Bild über die persönlichen Kaufpreismöglichkeiten zu machen, ist eine wichtige Vorbereitung für den Immobilienkauf. Es ist die Basis, im richtigen Moment zeitnah entscheiden zu können und grenzt zudem die Objektwahl ein. Die Ausgangslage ist ideal, wenn der Betrag mit der finanzierenden Bank abgestimmt ist.

Hypothekarhöhe und -formen

Die Frage, wieviel eigenes Vermögen in der Liegenschaft investiert sein soll, ist nicht zuletzt von den Anlageerwartungen der freien Mittel abhängig. Wie viel Ertrag erwarte ich aus meinem

Grafik 1: Finanzielle Zusammenhänge zwischen Fremdfinanzierung und Anlagen



Vermögen, wenn ich es nicht in die Liegenschaft investieren würde? Sofern die Nachsteuerrendite auf den freien Anlagen höher ist als die steuerbereinigten Finanzierungskosten, kann eine hohe Hypothek lohnenswert sein. Grafik 1 veranschaulicht schematisch die finanziellen Zusammenhänge zwischen Fremdfinanzierung und Anlagen.

Ist die Finanzierungshöhe bestimmt oder steht eine Hypothekarverlängerung an, stellt sich die Frage nach einer geeigneten Finanzierungsstruktur. Sehr lange Laufzeiten bringen ein hohes Mass an Sicherheit, während kurze Laufzeiten, zum Beispiel auf Monatsbasis, hohe Flexibilität und kurzfristig meist tiefere Zinsen bedeuten. Entscheidend ist, ein passendes Hypothekarmodell zu wählen und dabei die individuelle Risikofähigkeit zu berücksichtigen.

Zur Beschaffung von Eigenmitteln für den Erwerb – in der Regel mindestens 20% des Kaufpreises – gibt es mehrere Möglichkeiten. Am einfachsten ist die Ausgangslage, wenn die benötigten Mittel in Form von Kontoguthaben ohne Bezugsbeschränkungen zur Verfügung stehen. Handelt es sich jedoch um Wertschriftenanlagen, ist es entscheidend, Anlagen mit Wertschwankungsrisiken frühzeitig zu ver-

äussern, um eine sichere Kalkulationsbasis zu erhalten. Das Gleiche gilt für Guthaben der Vorsorge 3a, die in Form von Wertschriften gehalten werden und für den Erwerb von selbstbewohntem Wohneigentum zur Verfügung stehen. Je nach finanziellen und persönlichen Gegebenheiten kann es zudem sinnvoll sein, Kapital aus der 2. Säule (Pensionskasse) zu beziehen. In diesem Fall ist eine langfristige Vorsorgeplanung bereits vor dem Entscheid unerlässlich, weil Vorsorgekapital in die Immobilie investiert wird und für die Altersvorsorge nur noch indirekt zur Verfügung steht.

Unterhalt und Renovationen

Unterhalts- und Renovationsausgaben können vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden, wenn sie werterhaltenden Charakter haben (z.B. Ersatz eines defekten Backofens). Zudem werden in den meisten Kantonen energetisch sinnvolle Massnahmen steuerlich begünstigt. Wertvermehrnde Arbeiten (z.B. Ausbau des Dachstockes als zusätzliches Zimmer) sind hingegen nicht abziehbar.

Als Unterhalt bezeichnet man die Pflege der Immobilie im Rahmen des täglichen Gebrauchs, während Renovationen grössere Um- oder Neuge-

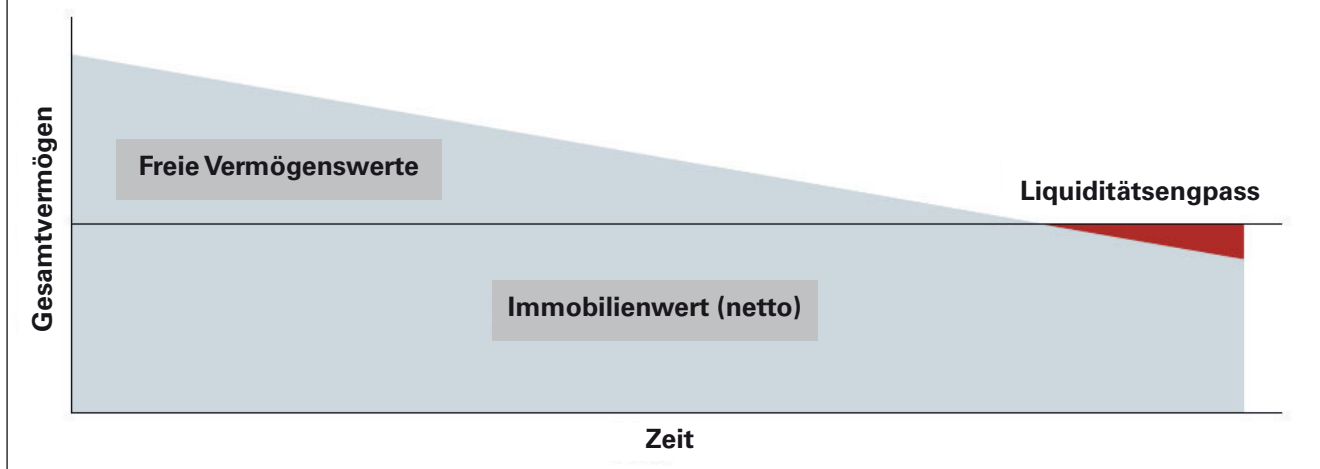
staltungen bedeuten. Gebäudeunterhalt nimmt man meist in kleineren Teilschritten vor. Ob eine zerbrochene Scheibe ersetzt oder eine defekte Schranktüre repariert werden muss, fällt finanziell nicht sonderlich ins Gewicht. Deutlich höher sind die Kosten, wenn die Heizung oder ein teures Küchengerät ausgewechselt werden muss. Meist ist der genaue Zeitpunkt für Unterhaltsarbeiten nicht vorherzusehen und deshalb auch nur beschränkt planbar.

Renovationen oder Umbauten sind im Normalfall zeit- und kostenintensive Angelegenheiten. Vielfach erfordern sie eine lange Planungs- und Vorbereitungszeit. Die Frage, ob Unterhalt oder Renovationen über mehrere Jahre hinweg vorzunehmen sind, ist je nach persönlicher Steuersituation und Umsetzbarkeit zu beantworten.

Wohneigentumsförderung

Im Rahmen des Wohneigentumsförderungsgesetzes besteht die Möglichkeit, Vorsorgegelder für selbstbewohntes Wohneigentum zu beziehen. Neben dem Erwerb einer Liegenschaft oder der Finanzierung wertvermehrender Renovationen kann Vorsorgevermögen genutzt werden, um bestehende Hypotheken auf selbstbewohntem Wohneigentum

Grafik 2: Vorsicht vor Liquiditätsengpass im dritten Lebensabschnitt



zu reduzieren. Im Zusammenhang mit der Frage zur optimalen Hypothekarhöhe, der individuellen Einkommens- und Ausgabensituation und der persönlichen Vorsorgesituation bestehen im Rahmen der Wohneigentumsförderung einige Gestaltungsmöglichkeiten. Zudem gelangen Immobilien im Erbfall normalerweise in die Erbmasse, während Vorsorgevermögen oftmals ausschliesslich an den überlebenden Ehegatten gehen.

Eine detaillierte Vermögensnachfolgeplanung ist als Entscheidungsgrundlage unumgänglich. Gerade im Zusammenhang mit der Erwerbsaufgabe und den entsprechenden Auswirkungen auf die finanzielle Situation lohnt sich eine sorgfältige Prüfung der bestehenden Möglichkeiten.

Im dritten Lebensabschnitt

Der Besitz von selbstbewohntem Wohneigentum beinhaltet gerade in der Phase nach der Erwerbsaufgabe einige Punkte, welche besondere Aufmerksamkeit verdienen. Dabei bringt eine langfristige Planung Vorteile, weil die wesentlichen Aspekte dadurch erkannt und mögliche Eventualitäten frühzeitig antizipiert werden können.

Liquiditätsplanung

Sobald die Rentenleistung das Erwerbseinkommen ersetzt, kann es zur Normalität werden, dass das monatliche Einkommen niedriger ist als die Ausgaben. Unter diesen Voraussetzungen

ist eine saubere Liquiditätsplanung besonders wichtig.

Weil Immobilien in der Regel nicht von heute auf morgen verkauft werden können, zählen sie zu den weniger liquiden Vermögenswerten. Allfällige Liquiditätsengpässe können darum nur schwer aus Immobilien-Vermögenswerten beglichen werden. Auch entspricht es nicht dem Regelfall, dass jemand zur Deckung des Liquiditätsbedarfs das Eigenheim in kurzer Zeit verkaufen will. Idealer ist es, frühzeitig an mögliche Alternativen zu denken, um Entscheide ohne Zeitdruck fällen zu können (s. Grafik 2).

Alltagstauglichkeit

Lebensumstände und Bedürfnisse können sich im dritten Lebensabschnitt verändern. Eine Liegenschaft neuen Umständen anzupassen, ist jedoch meist nicht einfach. Es ist ratsam, sich frühzeitig mit der langfristigen Alltagstauglichkeit der eigenen Wohnsituation auseinanderzusetzen und sich Fragen zu stellen, wie diejenige, ob die Raumaufteilung und die Anzahl Stockwerke der Liegenschaft auch für die nächsten Jahre passend ist. Es ist angenehm, die eigene Wohnsituation verändern zu dürfen, solange es ein Dürfen ist und man nicht dazu gezwungen wird.

Veräusserung und Weitergabe

Ist die Entscheidung über eine Veränderung gefallen, stehen unterschiedliche Möglichkeiten zur Verfügung.

Eine Immobilie kann vermietet oder verkauft werden. Durch allfällige Mieteinnahmen verändern sich neben der Steuersituation auch die Liquiditätsflüsse. Bei einem Verkauf sind mögliche Grundstückgewinnsteuern zu berücksichtigen. Falls die Veränderung mit einem gleichzeitigen Erwerb einer neuen Liegenschaft (Ersatzbeschaffung) einhergeht, können die Grundstückgewinnsteuern vermindert werden oder gänzlich wegfallen. Auch die Weitergabe innerhalb der Familie ist eine Option; hierbei müssen sowohl der ehedüer- und erbrechtliche Kontext als auch die steuerrechtlichen Möglichkeiten analysiert werden.

Eigenheim besitzen und geniessen

Der Besitz von selbstbewohntem Wohneigentum hat nicht nur persönliche Vorteile, sondern es eröffnen sich auch einige finanzielle Gestaltungsmöglichkeiten. Eine professionelle Begleitung spielt hierbei eine entscheidende Rolle. Die umfassende Finanzberatung stellt sicher, dass die finanziellen Rahmenbedingungen für den Erwerb, die Pflege und den Unterhalt, aber auch für die Veräusserung der Liegenschaft, langfristig und nachhaltig geplant werden. Ohne Überraschungen befürchten zu müssen, lässt sich das Eigenheim so rundum geniessen.

reto.deflorin@credit-suisse.com

www.credit-suisse.com/privatebanking