

«Ratgeber»

Verkauf von Wohneigentum bei gleichzeitigem Neuerwerb

Der Kauf einer Liegenschaft ist kein alltägliches Unterfangen, insbesondere wenn man gleichzeitig bestehendes Wohneigentum verkaufen und neues erwerben möchte. Bei einer sogenannten Übergangsfinanzierung gilt es, viele wichtige Punkte zu beachten, damit die Finanzierung des neuen Objekts realisierbar wird.

Zeitliche Abfolge planen und abstimmen

Häufig erfolgt der Entscheid für einen Neukauf, noch bevor die bereits bewohnte Liegenschaft verkauft ist. Die Terminplanung will gut durchdacht sein, da es sonst schnell zu zeitlichen Engpässen kommen kann. Ein frühzeitiger Einbezug des Hypotheken-Experten Ihrer Bank ist von Vorteil. Die Bank muss die neue Situation analysieren und benötigt dafür aktuelle Dokumentationen zu Ihrer finanziellen Situation und zur neuen Liegenschaft. Des Weiteren sind der Beurkundungstermin sowie die Eigentumsübertragung für das zu verkaufende wie auch für das neue Objekt zu fixieren. Damit alles planmässig umgesetzt werden kann, muss die zeitliche Abfolge mit allen beteiligten Parteien - Käufer, Verkäufer, Notar, Grundbuchamt, Hypotheken-Experte - abgesprochen und aufeinander abgestimmt werden.

Der Verkauf des vorhandenen Eigenheims erfolgt entweder vor oder nach dem Kauf der neuen Liegenschaft. Im Folgenden sind die wichtigsten Hinweise mit Blick auf Machbarkeit und Vorgehen für beide Varianten zusammengefasst:

Variante 1: Verkauf erfolgt vor dem Kauf der neuen Liegenschaft

Eigenmittel und Belehnung

Erfolgt der Verkauf (inkl. Eigentumsübertragung und Kaufpreiszahlung) des bisherigen Wohneigentums vor dem Kauf der neuen Liegenschaft, so werden die im zu veräussernden Objekt gebundenen Eigenmittel rechtzeitig für den Kauf des neuen Objekts frei. Voraussetzung dafür ist die erwähnte zeitliche Planung der Geldflüsse. Für die Belehnung des neu zu erwerbendem Objekt gelten die entsprechenden Belehnungsrichtlinien der Bank.

Tragbarkeitsrechnung

Da bereits ein Käufer für das zu verkaufende Objekt gefunden ist und ein Nachweis erbracht werden kann (in der Regel beurkundeter Kaufvertrag mit Finanzierungsnachweis und/oder Zahlungsverprechen der finanzierenden Bank), fliesst nur die Finanzierung der neuen Liegenschaft in die Tragbarkeitsrechnung ein.

Lösungen für die bestehende Hypothek

Da der Verkaufszeitpunkt aber selten mit dem Ablauf einer Hypothek zusammenfällt, gibt es verschiedene Lösungen für die bestehende Hypothek. Eine Möglichkeit ist, die bestehende Hypothek - mit entsprechender Restlaufzeit und gleichen Konditionen - auf das neue Objekt zu übertragen. Alternativ kann die bestehende Hypothek auch an den Käufer weitergegeben werden, sofern dessen Beurteilung durch die Bank positiv ausfällt. Voraussetzung dafür ist, dass die Belehnungsvorschriften der Bank und die Tragbarkeit eingehalten werden.

Muss die bestehende Hypothek vorzeitig aufgelöst werden, fallen Auflösungskosten an. Diese Kosten werden sowohl durch den Unterschied des Zinsniveaus bei Abschluss und bei Auflösung wie auch durch die Restlaufzeit beeinflusst. Je länger die Restlaufzeit der Hypothek, desto höher sind in der Regel die anfallenden Auflösungskosten.

Variante 2: Verkauf erfolgt nach dem Kauf der neuen Liegenschaft

Eigenmittel und Belehnung

Überschneidet sich der Termin der beiden Transaktionen, können die Eigenmittel für den Erwerb des neuen Objekts über eine vorübergehende Hypothekarerhöhung auf dem bestehenden Objekt generiert werden. Dabei darf die Maximalbelehnung auf der bereits bestehenden Liegenschaft jedoch nicht überschritten werden. Sind schon alle Eigenmittel in der aktuell bewohnten Liegenschaft investiert und ist diese bereits maximal belehnt, ist ein vorgängiger Verkauf der Liegenschaft unumgänglich. Umgekehrt kann bei gegebener Tragbarkeit und den entsprechenden Eigenmitteln auf beiden Liegenschaften die maximal mögliche Hypothek beantragt werden.

Tragbarkeitsrechnung

Ist noch kein Käufer für die bestehende Liegenschaft gefunden, werden grundsätzlich die zu verkaufende wie auch die neu zu erwerbende Liegenschaft in die Tragbarkeitsbeurteilung einbezogen. Für die erwartete Zeit bis zum Verkauf der bestehenden Liegenschaft müssen auf jeden Fall beide Hypotheken tragbar sein. Die bestehende Liegenschaft kann auch weitervermietet werden. Der Mietertrag kann dann auf die Tragbarkeit angerechnet werden.

Lösung für die bestehende Hypothek

Ist die Tragbarkeit für beide Objekte gegeben, kann für die Übergangsfrist, d. h. bis zum Verkauf des bestehenden Objekts, eine variable Hypothek oder eine Hypothek mit (sehr) kurzer Laufzeit für das neu erworbene Objekt aufgenommen werden. Diese wird mit dem Verkaufserlös der Liegenschaft wieder zurückbezahlt. Die Hypothek, die auf dem verkauften Objekt bestand, kann anschliessend auf die neue Liegenschaft übernommen werden (Restlaufzeit und Konditionen bleiben unverändert), sofern die Belehnungsvorschriften der Bank auch mit dem neuen Pfandobjekt eingehalten werden.

Optimale Beratung

Eine auf Ihre Bedürfnisse abgestimmte und nachhaltige Lösung erfordert eine optimale Beratung. Wir verfolgen deshalb einen ganzheitlichen Ansatz, der individuell auf Ihre Situation abgestimmt ist. Gemeinsam mit Ihrer Bank eruiieren Sie Ihre Finanzierungsmöglichkeiten, bewerten die relevanten Objekte, kalkulieren allfällige Auflösungskosten.

Nehmen Sie die Beratung Ihrer Bank in Anspruch!

Der Kauf einer weiteren Liegenschaft ist ein komplexer Prozess, in den mehrere Parteien involviert sind. Da bereits Wohneigentum besteht, sind die Möglichkeiten und zeitlichen Abläufe genau zu überlegen. Kontaktieren Sie Ihre Beraterin oder Ihren Berater frühzeitig, um die richtigen Schritte einzuleiten und mögliche Szenarien zu besprechen.