

«Ratgeber»

Eigenheimfinanzierung mit Pensionskassengeldern

Wer Pensionskassenvermögen für den Erwerb eines Eigenheims verwenden will, hat zwei Möglichkeiten: Er kann es vorbeziehen oder verpfänden. Ein Vorbezug von Pensionskassengeld schmälert die Rente im Alter in der Regel erheblich.

Wer beispielsweise mit 45 einen Bezug von 200'000 Franken tätigt, hat bei einer durchschnittlichen Verzinsung des Vorsorgekapitals von 2 Prozent bei der Pensionierung rund 300'000 Franken weniger Alterskapital. Das entspricht einer jährlichen Renteneinbusse von etwa 20'000 Franken. Bei vielen Pensionskassen fallen auch die Leistungen bei Tod oder Invalidität tiefer aus.

Statt das Pensionskassenguthaben auszahlen zu lassen, kann man es der Bank verpfänden. Das Guthaben dient der Bank als Sicherheit. Im Gegenzug gewährt sie ein zusätzliches Hypothekendarlehen von maximal 90 Prozent der verpfändeten Summe.

Diese Zusatz-Hypothek muss wie eine zweite Hypothek innert 15 Jahren vollständig amortisiert werden.

Kostenvergleich: Verpfändung ist meist günstiger

Die höhere Hypothek hat höhere Zinskosten und jährliche Amortisationsraten zur Folge. Wenn man die Auswirkungen auf Steuern und Vorsorge berücksichtigt, kostet eine Verpfändung sogar oft weniger als ein Vorbezug (siehe Tabelle).

Wer das Pensionskassenguthaben nur verpfändet, kann mehr Schuldzinsen steuerlich geltend machen, und an den versicherten Leistungen ändert sich nichts.

Wenn man sich für einen Vorbezug entscheidet, sollte man unbedingt die Leistungseinbussen kompensieren. Erstens sollte man dann jedes Jahr einen Betrag auf die Seite legen, um die Kürzung der Altersrente aufzufangen.

Zweitens fallen Versicherungsprämien an, um die geringeren Leistungen bei Invalidität und Tod auszugleichen. Die Beispielrechnung in der Tabelle berücksichtigt alle diese Faktoren.

Dabei gehen sie davon aus, dass sie ihre Hypothek bei Bedarf jederzeit wieder aufstocken können. Viele Banken lehnen die Aufstockung der Hypothek zur Aufbesserung des Renteneinkommens aber ab, weil die Belastung für Hypothekarzinsen und Nebenkosten gemessen am Einkommen von Pensionierten oft nicht tragbar ist.

5. Unvorteilhafter Vertrag

Hypothekarverträge sind in der Regel zugunsten der Bank formuliert. Deshalb sollten Hypothekendarnehmer das Kleingedruckte genau lesen.

Zwei Beispiele: Wenn eine Festhypothek vorzeitig aufgelöst wird, ist meistens eine sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung von mehreren Tausend Franken fällig.

Bei steigenden Zinsen kann diese Entschädigung durchaus zu Gunsten des Hypothekendarnehmers ausfallen. Die Verträge der meisten Banken sehen aber vor, dass eine Entschädigung zugunsten des Hypothekendarnehmers automatisch verfällt.

Oder: Selbst, wenn eine Festhypothek einen festen Verfall hat, müssen Kreditverträge oft bis zu 6 Monate vorher gekündigt werden, wenn man den Anbieter wechseln will.

Finanzierung des Eigenheims mit PK-Guthaben

Basis: 50-jähriger Mann, Kaufpreis des Eigenheims 1 Mio. Franken. Angaben in Franken

	Vorbezug	Verpfändung
Kaufpreis (Belehungsbasis Bank)	1'000'000 CHF	1'000'000 CHF
Eigenkapital		
Kontoguthaben	100'000 CHF	100'000 CHF
PK-Guthaben	100'000 ¹ CHF	–
Total Eigenkapital	200'000 CHF	100'000 CHF
Fremdkapital		
1. Hypothek	650'000 CHF	650'000 CHF
2. Hypothek	150'000 CHF	150'000 CHF
Zusatz-Hypothek (Verpfändung PK-Guthaben)	–	100'000 ² CHF
Total Fremdkapital	800'000 CHF	900'000 CHF
Jährliche Kosten		
Hypothekarzins (1. und 2. Hypothek mit 3%)	24'000 CHF	24'000 CHF
Zins Zusatz-Hypothek (3%)	–	3'000 CHF
Amortisation 2. Hypothek	10'000 ³ CHF	10'000 ³ CHF
Amortisation Zusatz-Hypothek	–	6'700 ³ CHF
Jährliche Spareinlagen	7'600 ⁴ CHF	–
Kosten für eine Risikoversicherung	2'000 ⁵ CHF	–
Veränderung Steuerbelastung	1'400 ⁶ CHF	400 ⁶ CHF
Total Kosten	45'000 CHF	44'100 CHF

- 1 Es fallen Kapitalauszahlungssteuern an (Annahme: 8000 CHF). Diese müssen aus eigenen Mitteln bezahlt werden und lassen sich nicht mit dem Vorbezug verrechnen.
- 2 Auf PK-Guthaben gibt die Bank ein Darlehen in der Höhe von 90%. Für eine Zusatz-Hypothek von 100'000 CHF muss das PK-Guthaben also mindestens 112'000 CHF betragen.
- 3 Die 2. Hypothek und die Zusatz-Hypothek müssen innert 15 Jahren vollständig amortisiert sein.
- 4 Durch den Vorbezug fällt das PK-Altersguthaben in 15 Jahren um rund 130'000 CHF kleiner aus (100'000 CHF während 15 Jahren zu 1,75% verzinst). Dieser Betrag muss durch jährliche Einlagen von 7600 CHF pro Jahr wieder angespart werden (angenommener Nettoertrag von 1,75% auf den jährlichen Einlagen).
- 5 Mit der Risikoversicherung werden die tieferen PK-Leistungen bei Tod und Invalidität versichert, die bei einem PK-Vorbezug resultieren.
- 6 Annahme: (Eigenmietwert 31'500 CHF ./ . Unterhaltskostenabzug pauschal 3150 CHF [10% des Eigenmietwerts] ./ . Hypozinsen) x Grenzsteuersatz 33%.