

«Ratgeber»

Eigenheimfinanzierung: So kommen Sie zu (mehr) Eigenkapital

Wer ein Haus oder eine Wohnung kaufen will, braucht Eigenkapital. Die meisten denken zuerst an das Sparkonto. Doch es gibt Alternativen. Wir erklären Ihnen, welche Möglichkeiten Sie haben, zu Eigenkapital zu kommen.

Wenn Sie Wohneigentum kaufen, müssen Sie zwei wichtige Kennzahlen beachten: Belehnung und Tragbarkeit.

- Banken belehnen in der Regel bis zu 80 Prozent des Kaufpreises. Das heisst, Sie müssen mindestens 20 Prozent Eigenkapital aufbringen.
- Banken verlangen, dass die Wohnkosten höchstens einen Drittel Ihres Bruttoeinkommens ausmachen.

Je mehr Eigenkapital Sie einbringen, desto tiefer sind Ihre Wohnkosten. Wenn Sie wenig Geld auf dem Sparkonto haben, gibt es andere Wege, den Eigenkapitalanteil zu erhöhen.



Wertpapiere verkaufen oder verpfänden

Sie können zum Beispiel Aktien, Obligationen, Anlagefonds und andere Wertpapiere verkaufen oder verpfänden. Verkaufen ist manchmal schwierig, weil der Zeitpunkt ungünstig ist und Sie Verluste realisieren oder (mögliche) Gewinne verpassen. Wenn Sie nicht verkaufen

wollen, können Sie Ihre Wertpapiere als Sicherheit für einen sogenannten Lombardkredit verpfänden. Allerdings belehnen Banken Wertpapierdepots höchstens mit 50 Prozent, oft weniger. Ausserdem kostet ein Lombardkredit mindestens so viel wie eine (erste) Hypothek.

2. Säule und 3. Säule vorbeziehen oder verpfänden

Seit 1995 können Sie selbstbewohntes Wohneigentum mit Guthaben der 2. und 3. Säule finanzieren. Kapital aus der 2. Säule vorbeziehen hat Nachteile. Der schwerwiegendste ist, dass Ihre Pensionskasse Leistungen kürzen wird. Ausserdem müssen Sie das Kapital versteuern und können in der Steuererklärung weniger Schuldzinsen abziehen, weil Sie mehr Eigenkapital einbringen. Wenn Sie das Kapital verpfänden, werden die Leistungen nicht gekürzt und Sie versteuern wegen der höheren Schuldzinsen weniger Einkommen. Dafür ist die Zinsbelastung höher, weil Sie Ihr Wohneigentum faktisch bis 95 Prozent belehnen können. Auch die Säule 3a können Sie vorbeziehen oder verpfänden.

Erbvorbezug oder Schenkung

Falls Ihre Eltern Geld auf der hohen Kante haben, ist ein Erbvorbezug oder eine Schenkung eine sinnvolle Alternative. Allerdings müssen Sie und Ihre Eltern einige Punkte beachten. Erbvorbezug und Schenkung müssen ausgeglichen werden, falls nichts anderes schriftlich vereinbart worden ist – der Betrag wird bei der späteren Erbteilung angerechnet. Und die Pflichtteile der anderen Erben dürfen nicht verletzt werden. In den Kantonen Appenzell Innerrhoden, Neuenburg und Waadt ist eine Schenkung oder ein Erbvorbezug steuerpflichtig, im Kanton Luzern

entscheiden die Gemeinden. Alle anderen Kantone verzichten auf eine Erbschafts- oder Schenkungssteuer für direkte Nachkommen.

Private Darlehen im Familien- oder Freundeskreis

Darlehen von Freunden oder Verwandten werden zu tiefen Zinsen oder zinsfrei gewährt. Falls Sie Zinsen zahlen, können Sie diese in der Steuererklärung vom Einkommen abziehen. Private Darlehen haben einen Nachteil: Wenn Sie mit den Zinsen oder der Rückzahlung in Rückstand geraten, belastet das die Beziehung. Regeln Sie Laufzeit, Zinssatz und Fälligkeit vertraglich. Falls Sie den Darlehensgeber besser absichern wollen, lassen Sie das Darlehen als Grundpfandverschreibung im Grundbuch eintragen. Das lohnt sich aber erst bei grösseren Summen, weil es ziemlich viel kostet, einen Schuldbrief zu errichten.