

Wohneigentum kaufen

Wie teuer darf das Wunschobjekt maximal sein und wie hoch sind die laufenden Kosten nach dem Kauf? In Beratungsgesprächen zum Thema Hypotheken sind dies die zwei meistgestellten Fragen.

Ob eine Bank bereit ist, eine Liegenschaft zu finanzieren, hängt von der Vermögenssituation und den zur Verfügung stehenden Eigenmitteln sowie dem Jahreseinkommen des Kreditnehmers ab. Das Einkommen bestimmt die maximal tragbaren Wohnkosten.

Eigenmittel

Banken gewähren zur Finanzierung von Wohneigentum eine sogenannte erste Hypothek im Umfang von maximal 65 Prozent des Verkehrswertes. Reicht dieses Kapital nicht aus, bewilligen sie eine zweite Hypothek im Rahmen von weiteren 15 Prozent. Die restlichen 20 Prozent muss der Käufer selber einbringen. Als Eigenmittel kom-

men nebst dem Ersparten oder Bodenbesitz auch Kapitalien der 2. und 3. Säule in Frage.

Wohnkosten

Bei Eigenheimbesitzern sind die Wohnkosten anders als bei Mietern nicht genau planbar. Sie setzen sich aus verschiedenen Kostenblöcken zusammen. Den grössten Teil der laufenden Belastungen machen die Hypothekarzinsen aus. Ist zur Finanzierung eine zweite Hypothek nötig, muss dieses Kapital über rund 20 Jahre oder spätestens bis zur Pensionierung an den Kreditgeber zurückbezahlt werden. Bei der Kalkulierung des jährlichen Zinsaufwandes rechnen Banken mit einem Zinssatz von circa 4,5 Prozent. Bei einer Hypothek im

zweiten Rang sind die Zinsen etwas höher. Je nach Zustand der Liegenschaft kommen Unterhalts- und Nebenkosten von mindestens einem Prozent des Kaufpreises hinzu. Kreditgeber verlangen, dass der Bruttojahreslohn des Kreditnehmers mindestens dreimal höher ist als die budgetierten Wohnkosten (siehe Beispielrechnung).

Mit einer langfristigen Finanzplanung können die Tragbarkeit und steuerlichen Veränderungen genauer überprüft und verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten miteinander verglichen werden. Eine neutrale Beratung hat den Vorteil, dass die passende Finanzierungsstruktur ohne Interessenkonflikte gefunden werden kann. Dies bedingt jedoch eine transparente Offenlegung allfälliger Vermittlungsprovisionen, welche die meisten unabhängigen Hypothekarberater von Banken erhalten.



Damian Gliott,
VermögensPartner AG,
081 250 46 46, www.vermoegens-partner.ch

Beispielrechnung

Kaufpreis	1 Mio. Fr.
Höhe 1. Hypothek	650 000 Fr.
Zins 1. Hypothek	4,5% p.a.
Höhe 2. Hypothek	150 000 Fr.
Zins 2. Hypothek	5,0% p.a.
Nötige Eigenmittel	200 000 Fr.

Wohnkosten

Zinsen 1. Hypothek	29 250 Fr.
Zinsen 2. Hypothek	7 500 Fr.
Amortisation	7 500 Fr.
Unterhaltskosten	6 500 Fr.
Nebenkosten	3 500 Fr.
Total Wohnkosten	54 250 Fr.