

Eigenheim: Clever in die Pensionierung

Von Usé Meyer Es stimmt: Die eigene Immobilie kann eine gute Altersvorsorge sein. Leider ist aber auch genau das Gegenteil möglich: Wenn man es falsch anpackt, wird die eigene Liegenschaft im Alter zum Stolperstein.

Wir haben die AHV, die Pensionskasse und viele auch eine private Vorsorge. Mit diesen Geldern soll der gewohnte Lebensstandard im Alter garantiert sein. Ausserdem rechnen etliche Eigenheimbesitzer ihr Haus oder ihre Eigentumswohnung ebenfalls zur Altersvorsorge. Dürfen sie das? «Kommt darauf an», sagt Florian Schubiger, Hypothekarberater bei der Winterthurer Vermögens Partner AG, die auf Pensionierungsberatung spezialisiert ist. Grundsätzlich erachtet er eine Immobilie als gute Anlage: «Sie ist inflationsgeschützt und zudem mindestens werterhaltend.» Ob sie zur Altersvorsorge taugt, hänge jedoch auch davon ab, ob neben der Immobilie noch andere Vermögenswerte zur Verfügung stünden, sagt der Experte. Denn ist das ganze Eigenkapital im Haus gebunden, bleibt keine Reserve für unvorhergesehene Ausgaben. Doch auch in dieser Situation gibt es eine Möglichkeit, das Eigenheim als Altersvorsorge zu betrachten: nämlich dann, wenn man bereit ist, seine Immobilie einige Zeit nach der Pensionierung zu verkaufen. Schubiger kennt das aus der Praxis: Etliche seiner Kunden veräussern ihre Liegenschaft im Alter zwischen 70 und 75, ziehen danach in eine Mietwohnung und nutzen den Verkaufserlös als erklecklichen Zustupf zu ihren Lebenshaltungskosten.

Rentner unter der Lupe

Wer jedoch im Alter möglichst lange im trauten Eigenheim wohnen bleiben möchte, sollte die Planung für die Zeit nach der Pensionierung früh genug anheben – spätestens ab dem 50. Altersjahr. Die Hauptfrage lautet: Reichen das Eigenkapital, die AHV-Renten sowie die Gelder der zweiten und eventuell dritten Säule aus, um den gewohnten Lebensstandard und die Liegenschaft auch im Ruhestand halten zu können? Dabei sollte Folgendes bedacht werden: Das Finanzinstitut könnte die Pensionierung zum Anlass nehmen, die persönliche finanzielle Situation wieder einmal vollumfänglich zu prüfen. «Seit einiger Zeit stellen wir fest, dass die Banken vermehrt ihre Portfolios konsequent durchleuchten», sagt Schubiger von der Vermögens Partner AG. Gemäss dem Experten prüfen die Banken das künftige Einkommen und Vermögen der Kreditnehmer, genauso aber auch den gegenwärtigen Zustand und Wert der Liegenschaft. Auch nach der Pensionierung geht das Finanzinstitut von der gängigen Faustregel aus, dass die Kosten des Eigenheims nicht mehr als ein Drit-



Foto: 123RF

Die eigenen vier Wände sollen im Rentenalter nicht zur Last werden. Deshalb ist es ratsam, sich genügend früh mit dem Thema auseinanderzusetzen.

tel des Einkommens ausmachen dürfen (Tragbarkeit). Würde diese Anforderung schon vor dem Ruhestand nur knapp eingehalten, könnte das tiefere Renteneinkommen danach zum Stolperstein werden. Denn ist für die Bank die Tragbarkeit nicht mehr gegeben, wird sie vom Eigenheimbesitzer verlangen, einen Teil der Hypothek zurückzuzahlen. «Fehlt dann das Geld dazu, hat man ein Problem», bringt es Schubiger auf den Punkt. Der einzige Ausweg ist oft nur noch der unfreiwillige Verkauf der Liegenschaft.

Dieses Problem umgeht, wer seine Hypothek rechtzeitig amortisiert – entweder direkt mit Rückzahlungen an die Bank oder indirekt mit Einlagen auf ein Konto der dritten Säule. Die indirekte Amortisation ist meist der bessere Weg, da man einerseits Steuern spart und andererseits mit dem zurückgelegten Geld

auf die Pensionierung hin die Hypothekenschuld reduzieren kann (siehe Box). Steuern spart übrigens auch, wer sein Eigenheim noch vor der Pensionierung, als Vollverdiener, umfassend renoviert – denn sämtliche Arbeiten mit werterhaltendem Charakter können vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Und weil das Einkommen vor der Pensionierung höher liegt, sind auch höhere Abzüge möglich. Ausserdem fallen durch die Renovation die Unterhaltskosten für das Haus in den ersten Jahren nach der Pensionierung tiefer aus.

Je älter, desto schwieriger

Aber Achtung: Eine umfassende Amortisation der Hypothek ist nicht in jedem Fall die beste Lösung. Gewisse Pensionäre könnten dann nämlich ein paradoxes Problem ereilen, wie es Experte Schu-

biger aus eigener Erfahrung kennt: Da besitzt ein Paar zwar eine Immobilie im Wert von über einer Million Franken und die Hypothek ist abbezahlt, aber trotzdem müssen die Pensionäre finanziell unten durch – aufgrund der tiefen Renten und weil die flüssigen Mittel fehlen. Jetzt könnte man denken, dass man, um zu mehr Kapital zu gelangen, doch einfach eine neue Hypothek aufnehmen oder eine bestehende wieder aufstocken könnte. Dem ist aber nicht so. «Eine Hypothek aufzustocken, wird ab 60 Jahren schwierig – und wenn, dann nur bis maximal 60 Prozent des Liegenschaftswerts», sagt Schubiger. Die Gründe dafür sind zum einen die schlechtere Tragbarkeit wegen der tiefen Renten, zum anderen die verkürzte Lebenserwartung der Schuldner, die die Zeit zur Amortisation des Kredits reduziert. Die Lehre daraus: Wer für den späteren Lebensunterhalt zusätzlich zu den Renten Kapital braucht, sollte die Hypothek nicht zu weit zulasten der Ersparnisse amortisieren. Bis zu welchem Betrag die Hypothek sinnvollerweise abbezahlt wird, gilt es, frühzeitig zu planen. Dabei muss man eruieren, welche Gelder zu welchem Zeitpunkt nach der Pensionierung gebraucht werden. Entsprechend investiert man das dafür notwendige Geld in jederzeit veräusserbare Anlageformen mit kurz- oder langfristigem Anlagehorizont.

Wer seinen Kredit auf normalem Weg kaum wieder aufstocken kann, für den bietet sich eine Alternative an: die sogenannte Umkehrhypothek, auch Immobilienrente genannt. Damit wird sozusagen die Tragbarkeitsrechnung ausgehebelt. Das funktioniert so: Die Hypothek auf das Eigenheim wird durch eine Festzinshypothek von zehn Jahren Laufzeit oder mehr aufgestockt. Der gesamte Zins, der während dieser Zeit anfällt, wird auf ein Sperrkonto einbezahlt (zwecks Siche-

rung der Zinszahlungen), den Restbetrag erhalten die Pensionäre als Zustupf an die Lebenshaltungskosten. Dieses Angebot findet man vereinzelt bei Regionalbanken, beim Hauseigentümergebund und beim VZ Vermögenszentrum in Zürich.

Die Nachfrage nach Umkehrhypotheken ist derzeit noch eher klein, und wird am ehesten für Immobilien im gehobenen Segment mit hohen Unterhaltskosten abgeschlossen. Ausserdem sind für eine Umkehrhypothek gewisse Voraussetzungen zu erfüllen: So verlangt beispielsweise das VZ, dass der Verkäufer der Liegenschaft mindestens eine Million Franken beträgt und dass sie höchstens zu 20 Prozent belehnt ist. Aber immerhin: Mit diesem Spezialkredit sichern sich die Besitzer trotz tieferer Renten den Verbleib im eigenen Heim für einige Jahre – mit dem Wissen, dass nach Ablauf der Umkehrhypothek das Haus dann wohl doch veräussert werden muss.

Vergleich zwischen direkter und indirekter Amortisation

Berechnungsgrundlage: Stadt Zürich, unverheiratet, konfessionslos, steuerbares Einkommen: 150 000 Franken

	direkte Amortisation	indirekte Amortisation
Total aller Amortisationsraten (6666 Franken pro Jahr)	100 000	100 000
Hypothekarzinsen über 15 Jahre (Annahme 1,5%)	12 000	22 500
Steuerersparnis dank Schuldzinsabzug	- 4 000	- 7 400
Zinsgutschrift Säule 3a (Annahme 0,5%)	-	- 4 000
Steuerersparnis dank Abzug der 3a-Beiträge	-	- 33 000
Kapitalauszahlungssteuer Säule 3a	-	6 200
Total Kosten	108 000	84 300

Vorteil der indirekten Amortisation

23 700

Quelle: VZ Vermögenszentrum, Zürich

Buchtipps

«Pensionierung richtig planen», Ernst Meierhofer/Heini Lüthy, K-Tipp-Ratgeber, 174 Seiten, 2015, ca. 36 Franken

«Glücklich pensioniert – so gelingt's!», Urs Haldemann, Beobachter-Edition, 208 Seiten, 2014, ca. 40 Franken

«Pensionierung», VZ Vermögenszentrum, 138 Seiten, 2016, ca. 30 Franken