



Gut beraten ist halb gebaut!

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist ungebrochen. Der Zeitpunkt für den Kauf oder eine Umfinanzierung von Immobilien scheint ideal.



Markus Pfiffner,
Finanzplanungsexperte

Hilfreiche Tipps

- ▶ Kaufen Sie nie ohne eine aktuelle Verkehrswertschätzung!
- ▶ Wenn Sie bestehende Festhypotheken übernehmen müssen, sollte der Kaufpreis je nach Zinssatz und Restlaufzeit angepasst werden.
- ▶ Studieren Sie das Pensionskassenreglement, bevor Sie sich für Vorbezug oder Verpfändung von Pensionskassengeldern entscheiden.
- ▶ Teilen Sie Ihre Finanzierung auf mehrere Tranchen auf, wählen Sie einen Mix aus verschiedenen Hypotheken und Laufzeiten.
- ▶ Neukunden erhalten bessere Konditionen: Holen Sie Offerten ein, bevor Sie die Hypothek erneuern – eine Umfinanzierung zu einer anderen Bank lohnt sich meistens.
- ▶ Lassen Sie sich nicht von speziellen Hypothekarangeboten blenden. Rechnen Sie nach.
- ▶ Wählen Sie eine Finanzierungsstrategie, bei der Sie auch Steuern sparen. Hier besteht riesiges Potenzial.

Die attraktiven Hypothekenangebote, mit welchen die Bankinstitute zur Zeit auf Kundenfang gehen, sind sehr verlockend. Und aufgrund der gegenwärtig historisch immer noch tiefen Zinsen rückt für viele der Traum des Eigenheims in greifbare Nähe.

Dem, der ein Haus oder eine Wohnung erwerben will, stellen sich jedoch vor allem in finanzieller und steuerlicher Hinsicht viele Fragen. Wichtig ist deshalb eine fundierte und langfristig ausgerichtete Finanzierungsstrategie, durch welche sich dank einer neutralen, bankenunabhängigen Beratung gerne einige zehntausend Franken sparen lassen...

Kann ich mir das Objekt leisten?

Stellen Sie sich vor, Sie hätten Ihr Wunschobjekt gefunden und wollen nun die Finanzierung über Ihre Hausbank regeln. Anhand des zur Verfügung stehenden Einkommens und des vorhandenen Eigenkapitals wird zuerst die Tragbarkeit ermittelt: Die meisten Banken verlangen für eine Finanzierung eine Wohn-, Amortisations- und Unterhaltskostenquote von höchstens einem Drittel des Einkommens – berechnet auf einen Hypothekarzinssatz von mindestens 5% –, was bei einer zwingenden Amortisation der Hypothek auf ca. 65% des Marktwertes bis zum Pensionsalter doch einiges voraussetzt. Ausserdem sind mindestens 20% des Kaufpreises aus eigenen Mitteln in bar oder durch Verpfändung entsprechender Guthaben (Sparkonto, Wertschriftendepot, Gelder aus der 2. und 3. Säule, Erbvorbezug, Schenkung oder Darlehen von Dritten) zu finanzieren.

Die bessere Beratung

Wenn die Bank Ihre finanzielle Situation nach der Prüfung positiv beurteilt hat, wird sie Ihnen eine

Finanzierungsangebote unterbreiten. In der ersten Euphorie werden Sie das Angebot vermutlich akzeptieren wollen. Aber aufgepasst: Hat Sie Ihre Bank wirklich gut beraten oder liess sich nicht durch eine bankenunabhängige Beratung viel Geld sparen? Dazu Markus Pfiffner, Finanzplanungsexperte bei der SEVO AG: «Ein Zinsunterschied von 1/8 oder gar 1/4% macht nur einen kleinen Teil dessen aus, was mit einer steuer-schonenden und ertragsoptimierten Finanzierungsstrategie gespart werden kann. Führt eine Fachperson die Gespräche mit den Banken, resultieren daraus prinzipiell zusätzliche finanzielle Vorteile, denn über die Zusammensetzung und Höhe von Eigenkapital, Amortisation, Bearbeitungskosten und Todesfall-Risikoversicherungen kann gewöhnlich verhandelt werden.»

Bedenken Sie zusätzlich zur Finanzierung auch noch Fragen wie: Soll das Objekt im Allein-, Mit- oder Gesamteigentum erworben werden? Sind die finanziellen Verpflichtungen noch tragbar, wenn das verfügbare Einkommen sinkt (Arbeitslosigkeit, Familiennachwuchs, Invalidität)? Kann der überlebende Partner im Todesfall das Objekt weiterhin finanzieren? Wie soll bei Trennung oder Scheidung verfahren werden?

Sie sehen also: Es lohnt sich auf jeden Fall, den Kauf eines Eigenheims von kompetenter Hand gründlich vorbereiten zu lassen. Mit einer umfassenden Finanzplanung können individuelle Bedürfnisse berücksichtigt, unnötige Kosten und Steuern eingespart, auf dem Eigenkapital weiterhin eine Rendite realisiert und vor allem Risiken reduziert werden.

SEVO Finanzplanungs- und Treuhand AG

Hauptstrasse 25, 9053 Teufen

Telefon 071 333 54 00

info@sevoag.ch, www.sevoag.ch