

> Herzlich Willkommen am
Herbstanlass des HEV (Küssnacht, Arth-Goldau, Schwyz und Umgebung)



Vorsorgegelder im Wohneigentum

Ihr Referent der Sparkasse Schwyz AG



Stefan Plangger

Prokurist, Niederlassungsleiter Goldau & Küssnacht

Tel. 041 854 41 01 stefan.plangger@sparkasse.ch

Anlage- und Kreditkundenberater

Finanzplaner / Bank- / Führungsfachmann je mit eidg. Fachausweis

Finanzierungs- & Vorsorgeumfeld **aktuell**

Bereits seit längerer Zeit treffen wir immer wieder Schlagzeilen, Ratgeber und Berichte an über...

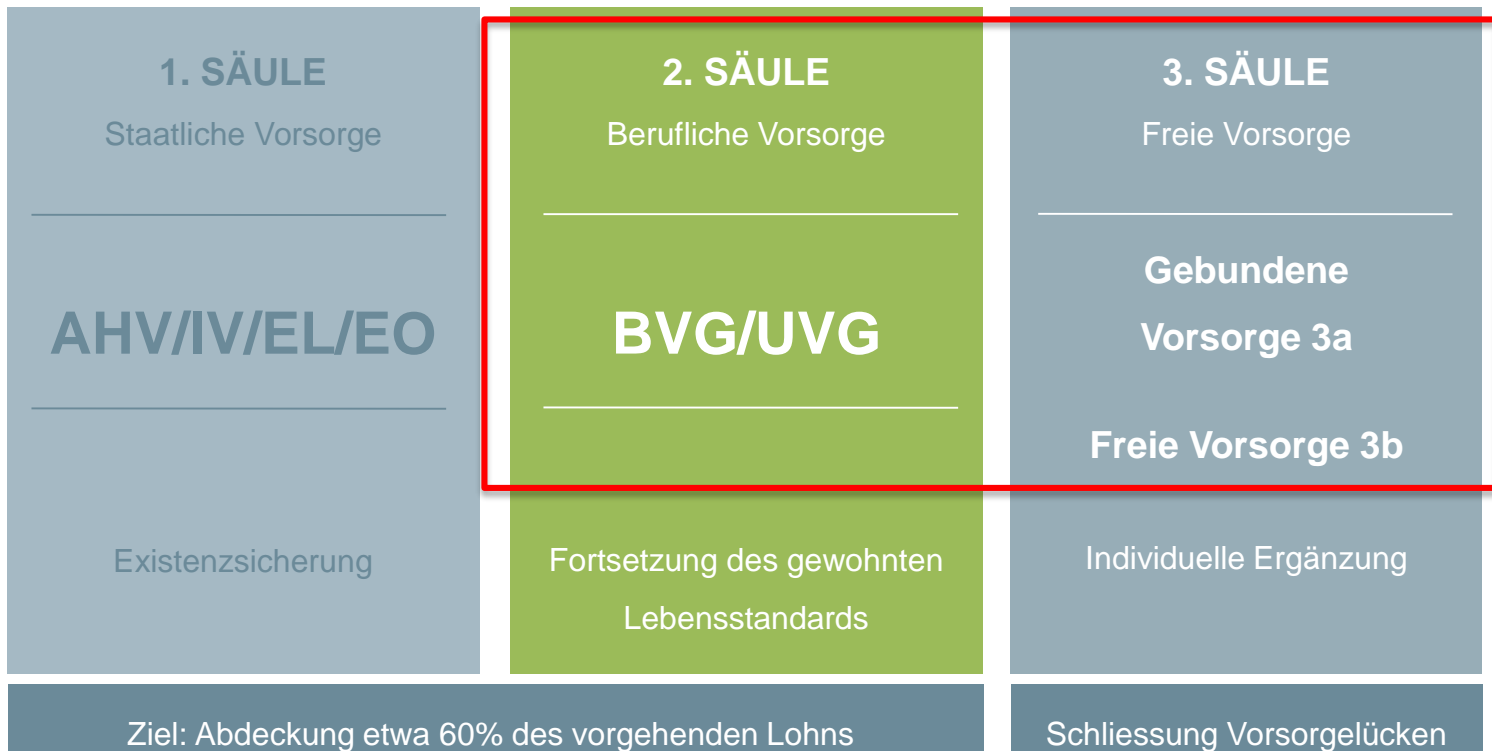
- **Vorsorgegelder für die Finanzierung von Wohneigentum**
- Sinkendes Kapital in der Vorsorge
- **Wohneigentum im Alter**
- steigende Immobilienpreise in der Schweiz

Mit all diesen Schlagzeilen müssen wir uns als Wohneigentümer vermehrt und intensiv auseinander setzen. Inhalt des heutigen Referates bildet primär die 1. Schlagzeile, ebenfalls werde ich noch einige Ausführungen zum Wohneigentum im Alter machen!

Die Vorsorge in der Kurzübersicht – 3 Säulen-Konzept



welche Vorsorgegelder können im Wohneigentum berücksichtigt werden?



Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge

Das BVG ermöglicht Versicherten, den Erwerb ihres Wohneigentums mit ihrem Vorsorgeguthaben zu finanzieren. Folgend werden die Möglichkeiten zusammengefasst:

- **Vorbezug**
 - Eigenmittel für den Erwerb
 - Rückzahlung eines Hypothekendarlehens
 - Beteiligung an Wohneigentum
 - Renovationen

- **Verpfändung**

Dabei werden Ihre Vorsorgegelder, lediglich als Sicherheit für die Finanzierung herangezogen, das heisst Ihre Schuld ist höher und müssen entsprechende Amortisationen leisten. Ihre Gelder bleiben jedoch unangetastet und entwickeln sich weiter.

Die Gelder der Säule 3A sind an dieser Gesetzgebung angelehnt.

Unterschied bei einem Vorbezug gegenüber einer Verpfändung

Vorbezug

Vorteile

- > gilt als Eigenkapital
- > tiefere Hypothekarschuld
- > geringere Schuldzinsen
- > geringere Amortisationspflicht

Nachteile

- > Schmälerung der Altersvorsorge
- > Bezug löst Steuern aus

Verpfändung

Vorteile

- > Alterskapital bleibt intakt
- > vorteilhaftere Konditionen
- > höherer Schuldzinsabzug in der Steuererklärung

Nachteile

- > höhere Hypothekarschuld
- > evtl. höhere Amortisation

Ob ein Vorbezug oder Verpfändung sinnvoller ist, ist im Einzelfall zu prüfen, da diverse Aspekte zu berücksichtigen sind. Folgend gehen wir auf die entsprechenden Möglichkeiten ein, welche für Sie interessant sein können!

Auflagen für die Benützung von **Vorsorgegeldern**

Damit diese Gelder für die genannten "Vorhaben" herangezogen werden können, bedarf es der folgenden Voraussetzungen, diese sind unabhängig von Vorbezug oder Verpfändung:

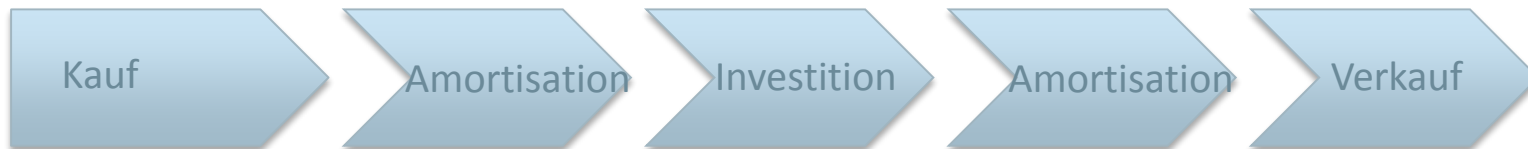
- Das Wohnobjekt muss selbstbewohnt werden; dabei muss es sich um den Hauptwohnsitz handeln!
- Ein Vorbezug kann alle 5 Jahre geltend gemacht werden.

Zusätzlich gilt für die 2. Säule

- Mindestbetrag CHF 20'000.00
- Begrenzung nach Alter 50: Versicherte, die das 50. Altersjahr überschritten haben, dürfen höchstens die Freizügigkeitsleistung, auf die sie im 50. Altersjahr Anspruch gehabt hätten, oder die Hälfte der Freizügigkeitsleistung im Zeitpunkt des Bezuges in Anspruch nehmen.
- Der Vorbezug muss spätestens 3 Jahre vor der Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen (vorbehältlich einer günstigeren Regelung im Reglement der Vorsorgeeinrichtung) geltend gemacht werden.

Finanzierungszyklus von Wohneigentum

Als Wohneigentümer ergeben sich diverse Szenarien und unterschiedliche Zeitpunkte, bei welchem der Einsatz von Vorsorgegeldern für selbstgenutztes Wohneigentum genutzt werden kann...



Vorbezug



Verpfändung



Finanzierungszyklus von Wohneigentum / Kauf

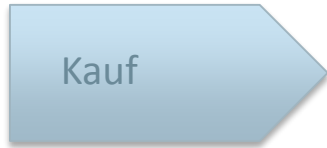


Kauf

Beim Erwerb des Wohnobjektes ist ein entsprechender Antrag für einen Vorbezug einzureichen, dieser sollte jeweils mit der finanzierenden Bank vorbesprochen werden, da diverse Unterlagen notwendig sind und auch der zeitliche Ablauf berücksichtigt werden muss!

- Welche Summe wird bezogen / verpfändet?
- Wann?
- Welche Unterlagen müssen vorliegen?
- Auszahlungsbedingungen des Vorsorgeinstitutes?
- Eintrag "Veräußerungsbeschränkung nach BVG" im Grundbuch (2. Säule)

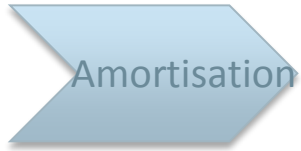
Finanzierungszyklus von Wohneigentum / Kauf



Gegenüberstellung Vorbezug vs. Verpfändung

		Vorbezug		Verpfändung			
Finanzierung	Kaufpreis	CHF	1'000'000.00	CHF	1'000'000.00		
	./. Eigenmittel	CHF	-200'000.00	CHF	-200'000.00		
	./. PK-Vorbezug	CHF	-75'000.00	CHF	-		
	Schuld	CHF	725'000.00	73%	CHF	800'000.00	80%
Auft. Hypo	I. Hypothek	CHF	660'000.00	CHF	660'000.00		
	II. Hypothek mit Zusatzdeckung			CHF	75'000.00		
	II. Hypothek	CHF	65'000.00	CHF	65'000.00		
Kosten	Zinsen I. Hypo	CHF	29'700.00	4.50%	CHF	33'075.00	4.50%
	Zinsen II. Hypo	CHF	3'575.00	5.50%	CHF	3'575.00	5.50%
	Amortisation	CHF	9'333.33	15 Jahre	CHF	9'333.33	15 Jahre
	Nebenkosten	CHF	7'000.00	0.70%	CHF	7'000.00	0.70%
	Liegenschaftskosten	CHF	49'608.33		CHF	52'983.33	
benötigtes Einkommen		CHF	150'328.28		CHF	160'555.56	
brutto (33 %)		CHF		10'227.27			

Finanzierungszyklus von Wohneigentum / Amortisation



Welche Aspekte sind bei einer Rückzahlung der Hypothek (= Amortisation) zu berücksichtigen:

- Haben Sie einen laufenden Vertrag (bspw. Festhypothek)?
- Sind Kündigungsfristen zu berücksichtigen?
- Auszahlungsmodalitäten des Vorsorgeinstitutes?
- Welche Formulare müssen beigebracht werden (oftmals Nachweis über die Hypothek)

Oftmals kann eine Amortisation auch eine steuerliche Optimierung der Pensionsplanung darstellen und ist frühzeitig zu prüfen.

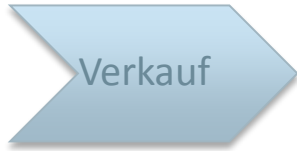
Finanzierungszyklus von Wohneigentum / Investition



Bei einer Investition (Erweiterung, Anbau, o. Ä.) oder Renovation des Wohnobjektes sind folgende Aspekte zu beachten?

- Was wird investiert / renoviert?
- Wie hoch sind die Kosten (bspw. Kostenvoranschläge einholen)
- Erfüllen die geplanten Investitionen / Renovationen die Voraussetzung für einen Vorbezug?
- Macht eine Bankfinanzierung allenfalls mehr Sinn?
- Eintrag "Veräußerungsbeschränkung nach BVG" im Grundbuch (2. Säule)

Finanzierungszyklus von Wohneigentum / Verkauf



Durch den Verkauf des Wohnobjektes sind Sie angehalten den getätigten Vorbezug der 2. Säule vollständig zurück zu bezahlen, sofern Sie nicht innert den nächsten 3 Jahren ordentlich pensioniert werden.

Dies ist zu berücksichtigen beim Verkauf, da die Liegenschaft infolge eines Vorbezuges einer "Veräußerungsbeschränkung nach BVG" im Grundbuch erhalten hat.

Sollte lediglich eine Verpfändung vorhanden gewesen sein, so wird diese erlöschen.

Steuerliche Folgen

- Verpfändung: Bei einer Verpfändung Ihrer Vorsorgegelder ergibt sich keine direkte Auswirkung auf Ihre steuerliche Situation.
- Vorbezug: Bei einem Vorbezug unterliegt die Auszahlung einer steuerlichen Belastung, welche 1/5 der Einkommenssteuer beträgt, diese ist je nach Kanton unterschiedlich hoch > informieren Sie sich vorgängig über diese Folge. Bei einer entsprechenden Rückzahlung des Vorbezuges im Rahmen der 2. Säule kann diese Steuer zurückgefordert werden.

Schlagzeile "Wohnen im Alter"

Grundsatzfrage:

Warum zeigen viele Banken Zurückhaltung bei der Finanzierung im Alter?

Wohnen im Alter

Antwort:

- Bei Eintritt ins Pensionsalter sinkt das bisherige Haushaltseinkommen oft um 30% und mehr. Dies schlägt sich direkt auf die kalkulatorische Tragbarkeit aus.
- Die Schuld darf per diesem Datum höchstens im Rahmen einer I. Hypothek liegen (66%)
- Die Tragbarkeit sollte sich wie früher im Rahmen von 33% Ihres Renteneinkommens befinden.

Wohnen im Alter

Zum Vergleich (in Anlehnung an das vorherige Rechenbeispiel):

		Vorbezug		Verpfändung		
Finanzierung	Kaufpreis	CHF	1'000'000.00	CHF	1'000'000.00	
	./. Eigenmittel	CHF	-200'000.00	CHF	-200'000.00	
	./. PK-Vorbezug	CHF	-75'000.00	CHF	-	
	Schuld	CHF	725'000.00	73%	CHF	800'000.00

Auftr. Hypo					
I. Hypothek	CHF	660'000.00		CHF	660'000.00
II. Hypothek mit Zusatzdeckung				CHF	75'000.00
II. Hypothek	CHF	65'000.00		CHF	65'000.00

Kosten						
Zinsen I. Hypo	CHF	29'700.00	4.50%	CHF	33'075.00	4.50%
Zinsen II. Hypo	CHF	3'575.00	5.50%	CHF	3'575.00	5.50%
Amortisation	CHF	9'333.33	15 Jahre	CHF	9'333.33	15 Jahre
Nebenkosten	CHF	7'000.00	0.70%	CHF	7'000.00	0.70%
Liegenschaftskosten	CHF	49'608.33		CHF	52'983.33	

benötigtes Einkommen brutto (33%)	CHF	150'328.28		CHF	160'555.56	
				CHF	10'227.27	

		Vorbezug		Verpfändung		
Finanzierung	Kaufpreis	CHF	1'000'000.00	CHF	1'000'000.00	
	./. Eigenmittel	CHF	-200'000.00	CHF	-200'000.00	
	./. PK-Vorbezug	CHF	-75'000.00	CHF	-	
	./. Amort. bis Pension	CHF	-100'000.00	CHF	-175'000.00	
	Schuld	CHF	625'000.00	63%	CHF	625'000.00

Auftr. Hypo					
I. Hypothek	CHF	625'000.00		CHF	625'000.00
II. Hypothek mit Zusatzdeckung				CHF	-
II. Hypothek	CHF	-		CHF	-

Kosten						
Zinsen I. Hypo	CHF	28'125.00	4.50%	CHF	28'125.00	4.50%
Zinsen II. Hypo	CHF	-	5.50%	CHF	-	5.50%
Amortisation	CHF	-	15 Jahre	CHF	-	15 Jahre
Nebenkosten	CHF	7'000.00	0.70%	CHF	7'000.00	0.70%
Liegenschaftskosten	CHF	35'125.00		CHF	35'125.00	

benötigtes Einkommen brutto (33%)	CHF	106'439.39		CHF	106'439.39	
				CHF	-	

Wohnen im Alter

Finanzierungsbedürfnisse im Pensionsalter

Was muss man machen, damit man auch im Alter noch eine günstige Hypothek bekommt?

Vorzeitig Planen: Das Beste, was man im Alter dazu beitragen kann, liegt leider oftmals schon in der Vergangenheit. Denn die Planung der Pensionierung sollte bereits im Alter von 50/55 seriös vollzogen werden.

Werden die **Ausgaben** in den verbleibenden Erwerbsjahren und die damit verbundene **Sparquote** den Bedürfnissen im Alter angepasst, bleibt man vor Überraschungen verschont.

Die Höhe der Hypothek, resp. die zu tätigen Amortisation sinnvoll wählen, dies in Abhängigkeit zur individuellen Ausgangslage, sowie der Zielvorstellung der Belastung im Alter.

Beratungsgespräch mit Ihrem Berater suchen:

Notwendige Dokumente wie aktuelle Steuererklärung inkl. Beiblätter, AHV-Rentenausweis, PK-Rentenausweis, aktueller Grundbuchauszug, Gebäudeversicherungsausweis, aktueller Hypothekarvertrag, Schätzung (wenn vorhanden) bereitstellen.

Wohnen im Alter

Zu dieser Herausforderung hat die **Sparkasse Schwyz AG** zwei interessante Produkte entwickelt, hier möchte ich Ihnen nur ganz kurz den **Zweck** beschreiben:

- **Immobilienrente**; bei dieser Variante prüfen wir individuell mit Ihnen die Wiederaufstockung Ihrer Hypothek zwecks Generierung liquidier Mittel zur Bestreitung der Lebenshaltungskosten.
- **Hypothekarplan plus**; hierbei wird eine Pensionsplanung unter aller Aspekte erstellt, sodass auch Investitionen und Renovationen nochmals getätigt werden können und dies auch im Alter keine bösen Überraschungen folgen.

Gerne beraten wir Sie im Detail zu diesen zwei spannenden Lösungsansätzen.

Ihre Ansprechpartner bei der Sparkasse Schwyz AG



Corinna Strickler

Mitglied der
Geschäftsleitung
Finanzieren



Urs Lüönd

Bereichsleiter
Kredite



Adrian Betschart

Kreditkundenberater
Schwyz



Remo Hicklin

Kreditkundenberater
Schwyz



Michael Matter

Kreditkundenberater
Engelberg



Stefan Plangger

Kreditkundenberater
Küssnacht und Goldau



Stephan Trutmann

Kreditkundenberater
Schwyz und Brunnen



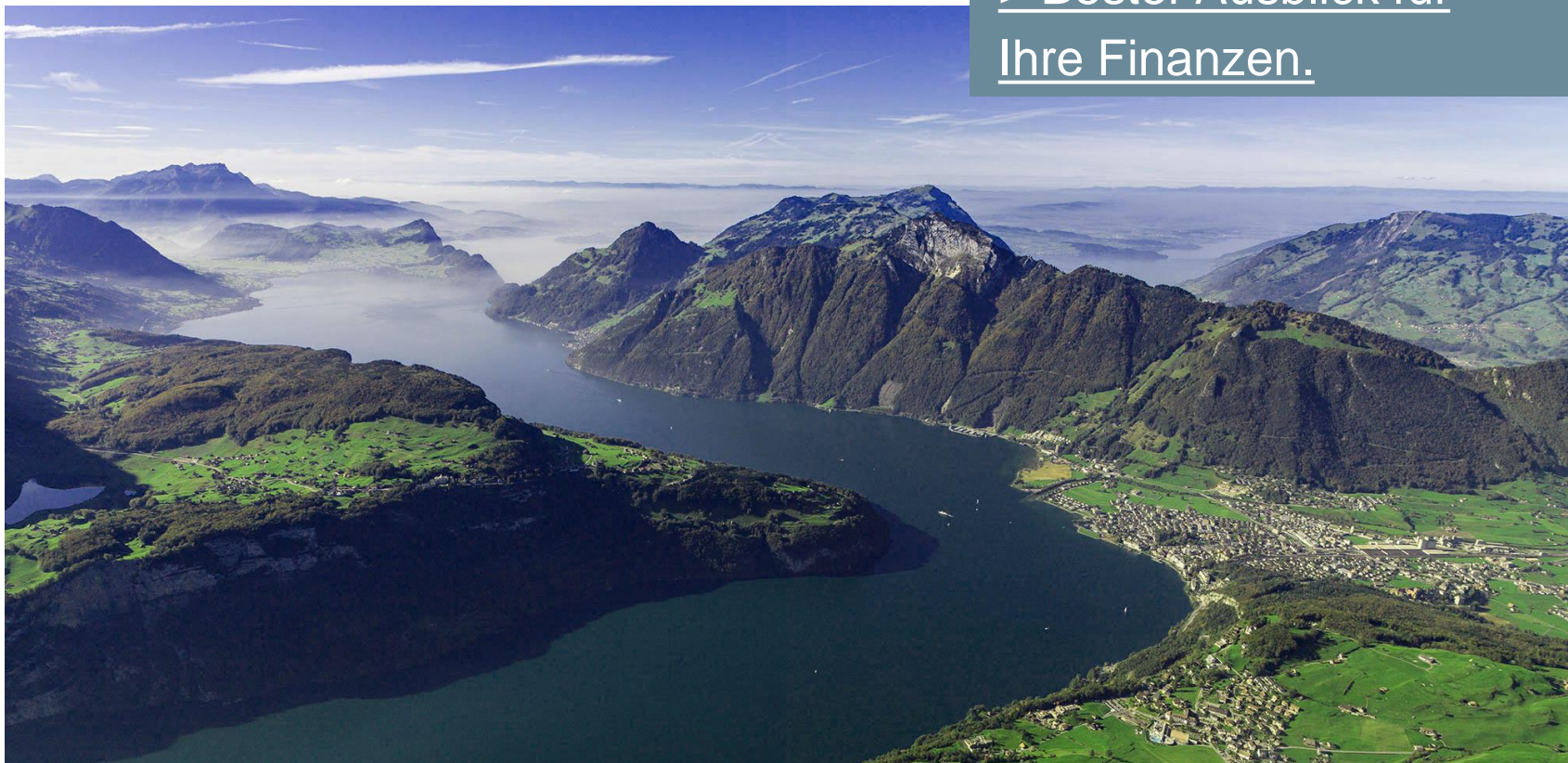
Heidi Zumbühl

Kreditkundenberaterin
Stans

➤ Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit



> Bester Ausblick für
Ihre Finanzen.



Hauptsitz:
Sparkasse Schwyz AG
Herrengasse 23
6430 Schwyz

Tel. 041 819 02 50
schwyz@sparkasse.ch

Niederlassungen:
Sparkasse Schwyz AG
Bahnhofstrasse 5
6440 Brunnen

Tel. 041 825 00 30
brunnen@sparkasse.ch

Sparkasse Schwyz AG
Dorfstrasse 34
6390 Engelberg

Tel. 041 639 50 10
engelberg@sparkasse.ch

Sparkasse Schwyz AG
Centralstrasse 18
6410 Goldau

Tel. 041 855 43 82
goldau@sparkasse.ch

Sparkasse Schwyz AG
Unterdorf 16
6403 Küsnacht am Rigi

Tel. 041 854 41 00
kuessnacht@sparkasse.ch

Sparkasse Schwyz AG
Stansstaderstrasse 8
6370 Stans

Tel. 041 619 05 05
stans@sparkasse.ch

sparkasse
Ihre Bank.