

Meine Meinung



tripplus Beratung
Sonnefeld 24
6012 Obernau

Telefon +41 41 320 52 30
Mobile +41 79 921 52 01
Fax +41 41 320 52 31
E-Mail b.hilfiker@tripplus.ch
Internet www.tripplus.ch

«my home is my castle»

Wohneigentum und Pensionskassengeld

Die Situation

Sie besitzen ein Eigenheim und überlegen sich, wie sie die Finanzierung anders regeln können. Oder Sie planen, Wohneigentum zu kaufen und sind jetzt daran, deren Finanzierung zu regeln.

In beiden Fällen ist es gesetzlich grundsätzlich möglich, dies über einen Vorbezug von Mitteln aus der Pensionskasse zu machen. So verlockend der kurzfristige Nutzen daraus ist – ein Vorbezug hat einige Tücken und kann – je nach Situation – sogar gefährlich sein.

Das BVG (Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge) sieht sich mit neuen Rahmenbedingungen konfrontiert. Fakt ist nämlich, dass wir Menschen im Prinzip immer älter werden. Das während der Erwerbstätigkeit einbezahlte BVG-Kapital muss also immer länger ausreichen. Da ist es wie mit dem Haushaltsgeld: Wenn eine feste Summe für drei statt nur für zwei Wochen ausreichen muss, steht pro Tag weniger Geld zur Verfügung. Bezogen auf die Renten heisst das: Sie sinken an sich schon. Mit einem vorzeitigen Bezug der Pensionskassen-Gelder wird diese Altersvorsorge nun noch weiter geschmälert.

Bei der Finanzierung des Eigenheims muss in erster Linie die «Tragbarkeit» beachtet werden. Damit ist gemeint, dass die Belastung (Hypothekarzins, Nebenkosten und Rückzahlung) in einem gesunden Verhältnis zum verfügbaren Einkommen stehen sollte. Und dieses «gesunde Verhältnis» muss auch nach Pensionierung noch stimmen. Hypothekarzinsen sind marktabhängig und verändern sich. Eine entsprechende Reserve für Zinserhöhungen ist darum in die Belastungsrechnung einzubauen.

Üblicherweise sollte die Belastung 1/3 des Bruttoeinkommens nicht übersteigen. Das ist jedoch nur eine Richtschnur und muss durch ein individuelles Budget erhärtet werden. Eine einfache Rechnung ist auch: Bisheriger Mietzins + individuelles Sparen (ohne BVG) = mögliche künftige Eigenheim-Belastung. Nicht die Höhe der Schuld ist entscheidend, sondern ob ich die Schuld mit meinem Einkommen bezahlen kann.

Zwei Beispiele

Anhand von zwei Beispielen aus der Beratungspraxis zeige ich die Konsequenzen eines BVG-Vorbezuges auf:

Beispiel 1:

Junge Familie (Mutter, 35, Vater, 37, Sohn, 5). Plant den Kauf eines Eigenheimes. Da nicht genügend flüssige Eigenmittel verfügbar sind, wird ein Teil der Pensionskasse bezogen.

Kaufpreis Eigenheim	CHF 650'000
Eigenmittel bar	CHF 65'000
Pensionskassen-Bezug	CHF 65'000
Hypothek	CHF 520'000
Brutto-Einkommen der Familie	CHF 100'000
kalkulatorische Eigenheim-Belastung <i>(Zins 4,5%, Amortisation 1%, Nebenkosten 0,75%)</i>	CHF 33'475
Tragbarkeit	33,5%

Auswirkungen:

Die Tragbarkeit wird auf der um das Pensionskassengeld reduzierten Schuldsomme berechnet. Die entstandene Vorsorgelücke wird nicht in die Rechnung einbezogen und geht damit vergessen.

Konsequenzen:

Bis zur Pensionierung fehlen im BVG (Zins 1,5%) rund CHF 100'000. Beim aktuellen Rentensatz von 6,8% resultiert jährlich eine um CHF 6'800 reduzierte Rente.

Empfehlung:

BVG verpfänden. Hypothek von CHF 585'000 aufnehmen. Die aktuell tiefen Zinsen nutzen und die höhere Belehnung bis zur Pensionierung mit zusätzlichen Rückzahlungen reduzieren.

Beispiel 2:

Familie (Mutter, 48, Vater, 54, Kinder sind erwachsen) Eigenheim ist bereits vorhanden. Aus Angst vor einem «Pensionskassen-Kollaps» wird ein Teil des Vorsorgegeldes zur Amortisation der Hypothek eingesetzt.

Hypothek auf Eigenheim	CHF 600'000
Pensionskassen-Bezug	CHF 200'000
verbleibende Hypothek	CHF 400'000
Brutto-Einkommen der Familie	CHF 120'000
Voraussichtliches Guthaben bei Pensionierung <i>(nach Vorbezug)</i>	CHF 435'000

Auswirkungen:

Eine allenfalls notwendige Sanierung der Pensionskasse muss trotzdem mitgetragen werden. Denn Sanierungsbeiträge werden meist durch zusätzliche Jahresbeiträge auf dem versicherten Lohn errechnet und können durch den Kapitalbezug nicht verhindert werden.

Dazu kann die tiefere Belastung aus dem Eigenheim zu Mehrkonsum führen, obwohl gar kein Mehreinkommen vorhanden ist.

Zudem wird eine spätere Erhöhung der Hypothek für die Finanzierung des Lebensunterhaltes nach der Pensionierung von Banken kaum gemacht, weil sie deren Tragbarkeit als ungenügend beurteilt. Vorsorgegelder sind damit später nicht mehr frei verfügbar.

Konsequenzen:

Bis zur Pensionierung fehlen im BVG (Zins 1,5%) rund CHF 240'000. Beim aktuellen Rentensatz von 6,8% resultiert jährlich eine um CHF 16'320 reduzierte Rente.

Empfehlung:

BVG nicht vorbeziehen.

Fazit

In beiden Fällen kann ein vorzeitiger und zu wenig durchdachter Bezug der Vorsorgegelder zu finanziellen Schwierigkeiten im Rentenalter führen.

Aus diesem Grund bin ich der Meinung, dass die Finanzierung des Eigenheims ohne Bezug von Pensionskassengeldern erfolgen soll. Anstelle eines Bezuges kann die Verpfändung der Vorsorgegelder eine sinnvolle und hilfreiche Variante sein. Die Rückzahlung der Hypothek ist in diesem Fall so zu planen, dass die Verpfändung einige Jahre vor der Pensionierung aufgehoben werden kann.

Die beiden Beispiele zeigen: Nur mit einer soliden und individuellen Planung können unliebsame Überraschungen vermieden werden!

Wie sieht Ihre Planung aus? Gerne unterstütze ich Sie mit einem neutralen und ungebundenen Finanzcoaching.