

**BAUKREDITFINANZIERUNG** mittels Vorsorgegeldern

# Zuerst Immo- bilientreuhänder, dann Finanz- planer

*Die Beratung von Finanzplanern für Personen, die sich mit dem Gedanken von Wohneigentum tragen, setzt in aller Regel erst dann ein, wenn es sich um eine fertig erstellte Immobilie handelt. Geht es aber um Baufinanzierung und -begleitung, ist für die Kundenbetreuung idealerweise zunächst ein Immo-  
bilientreuhänder beizuziehen.* **VON DANIEL U. HAUSHERR**

**W**er ein Eigenheim baut oder kauft, muss mindestens 20% des Kauf- oder Erstellungspreises aus eigenen Mitteln finanzieren. Wird ein fertiges Objekt gekauft, dient für die Finanzierung der restlichen höchstens 80% eine Hypothek. Baut der zukünftige Eigenheimbesitzer selber, nimmt er in der Regel einen Baukredit auf, welcher zur Finanzierung der laufenden Baukosten herangezogen wird. Ist der Bau fertig, wird der aufgelaufene Kredit in eine Hypothek umgewandelt, welche im Laufe des weiteren Wohnens nicht, teilweise oder ganz amortisiert werden kann. Die Möglichkeiten variieren je nach Hypothekarprodukt; auch die Lebensplanung für die Zeit nach der Pensionierung spielt hier eine wichtige Rolle.

**Als Eigenmittel werden in der Regel Guthaben aus der beruflichen (2. Säule), und immer öfter auch aus der privaten Vorsorge (3. Säule) in das zukünftige Eigenheim eingebracht, also das Altersguthaben von der monetären Form in ein Eigenheim umgewandelt. Wer über genügend freie Mittel verfügt, kann diese direkt in den Hausbau investieren und braucht sein Altersguthaben nicht anzutasten. Diese Fälle dürften aber in der Minderheit sein, sodass das Augenmerk in der Folge vor allem auf diejenigen gerichtet werden soll, welche zur Verwirklichung ihres Eigenheims ihre Altersguthaben der Pensionskasse und der freien und gebundenen Vorsorge der 3. Säule einsetzen. (Freizügigkeitspolice sind den Mitteln der beruflichen Vorsorge gleichgestellt und fallen daher in dieselbe Betrachtung.) Um diese Mittel**

freizusetzen oder zu belehnen, muss das Eigenheim selbstbewohnt sein, d.h. es darf keine Ferienwohnung oder eine zur Vermietung an Dritte bestimmte Wohnung sein. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung handelt.

**B**eim Kauf eines fertigen Objekts und dessen Hypothekenzierung sind der Bezug oder die Belehnung von Mitteln der 2. und 3. Säule weitgehend problemlos. Hypothekargläubiger kann eine Bank, eine Versicherung oder auch eine Pensionskasse sein; auch kann die Hypothek direkt oder indirekt via gemischte Versicherung resp. Säule-3a-Konto amortisiert werden. Die finanzplanerische Sichtweise erstreckt sich bei den Hypotheken denn auch über mehrere Jahre bzw. Jahrzehnte; hier spielen die budget- und fiskaltechnischen Rahmenbedingungen sowie die Vorstellungen über den Ruhestand eine entscheidende Rolle.

### Obwohl das Gesetz die Freistellung oder Verpfändung von Vorsorgegeldern zur

### Baufinanzierung von Eigenheim grundsätzlich freistellt,

ist bezüglich der 2. Säule jeweils das Reglement der Vorsorgeeinrichtung zu beachten. Wie Heini Metzger, Geschäftsführer der Rimag Pensionskassen Verwaltungs-AG in Glattbrugg, ausführt, können Pensionskassen Vorsorgegelder zur Baufinanzierung verweigern. Ferner ist bezüglich der Höhe des Eigenmittelbezugs Folgendes zu beachten: Wenn der Bauherr über 50 Jahre alt ist, kann er nur die Mittel beziehen, die er bis zu seinem 50. Altersjahr zugehabt hätte. Mit diesem «Riegel» soll sichergestellt werden, dass einerseits nicht die gesamte Altersvorsorge im Eigenheim gebunden ist und andererseits die Risikoleistungen (bei Invalidität und Tod) nicht vollständig aus «fremdem» Deckungskapital finanziert werden.

**A**uch die Auswahl des Kreditgebers ist nicht so frei wählbar wie bei den Hypotheken. Wie Roger Nägeli, Regionalleiter Zürich der Pax Versicherung erklärt, schreibt eine Auflage des Bundes bezüglich des Sicherungsfonds bei Privatversicherungen vor, dass Versicherungen nur in fertige Objekte investieren dürfen. Daher fallen private Lebensversicherungen zur primären Baufinanzierung ausser Betracht. Deswegen und wohl auch aus abwicklungstechnischen Gründen kommen als Kreditgeber lediglich die Banken in Frage. Eine Belehnung von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge wird gemäss Willy Neukom von der Credit Suisse nur gemacht, wenn das Leistungsblatt der Vorsorgeeinrichtung diese vorsieht. Dabei können je nach Kasse unterschiedliche Leistungen, auch bezüglich der Kündigungsfristen, vorliegen. Werden Mittel aus der 3. Säule eingesetzt, reicht zu deren Belehnung oder Bezug die Beurkundung des Kaufvertrags noch nicht aus. Der Vollzug der Eigentumsübertragung, normalerweise der Grundbucheintrag, muss zwingend stattgefunden haben. Im Übrigen ist das rechtliche Umfeld der Baukredite wie das der Hypotheken geregelt; meist wird ein Baukredit ohnehin am Ende seiner Laufzeit in eine Hypothek überführt.



Lebensversicherungen gewähren keine Hypotheken für Baufinanzierungen.

mediacolors

### Mit der Sicherstellung der Baufinanzierung ist es noch nicht getan. Wer begleitet den privaten Bauherrn?

Wer selber baut, sieht sich mit einer Vielzahl von Anforderungen abwicklungs-, rechts-, finanz- und verwaltungstechnischer Art konfrontiert. Selber bauen erfordert viel Know-how. Es überrascht daher nicht, dass der Bauherr oft überfordert ist. Gerade in Fragen der Baufinanzierungsabwicklung und -überwachung können die Dienstleistungen der Kreditgeberinstitute nicht alle Anforderungen befriedigen. In vielen Fällen wird ein Immobilienreuhänder mit diesen Aufgaben betraut. Nach Auskunft von André Roth, Immobilienreuhänder in Baden, ist es dessen Aufgabe, den Bauherrn u.a. in Fragen der Finanzierungs- und Kreditabwicklung zu begleiten. Weitere Dienstleistungen können beispielsweise die Erstellung einer angemessenen Tragbarkeitsrechnung mit entsprechenden Amortisationsquoten, die Aushandlung derselben, die Vermittlung günstiger Kreditangebote, ferner auch die treuhänderische Verwaltung von

Pensionskassengeldern sowie Liegenschaftsbewirtschaftung und -verwaltung sein. Folglich ist es hauptsächlich der Immobilienreuhänder, der während der Bauphase als Schnittstelle zwischen Banken, Bauunternehmen und dem Bauherrn funktioniert.

**I**m Zusammenhang mit der Baukreditfinanzierung ist daher die Konsultation eines Immobilienreuhänders zu empfehlen. Die Sichtweise beispielsweise eines Finanzplaners ist eher zu langfristig orientiert, als dass es das Baukreditwesen, welches sich in der Regel auf wenige Jahre beschränkt, massgeblich tangiert. Wie André Roth denn auch weiter ausführt, ist die Zusammenarbeit mit Finanzplanern eher die Ausnahme als die Regel.

### Ganz anders sieht die Situation aus, wenn das Eigenheim fertiggebaut ist.

Nun sind die gesamten Baukosten bekannt und damit die kurzfristige Finanzierung geregelt. Der Baukredit wird in eine Hypothek umgewandelt, und eine langfristige Finanzplanung kann ins Auge gefasst werden. Dazu kann sich der nunmehrige Hausbesitzer zusammen mit einem Finanzplanungsspezialisten über die finanziellen Ausgestaltungsmöglichkeiten seines Vorhabens und deren Konsequenzen ins Bild setzen. Schon die Wahl des Hypothekarmodells bedarf oft einer eingehenden Analyse, denn es existieren heute zahlreiche verschiedenartige Hypothekarprodukte auf dem Markt, welche im Einzelfall je nach Situation noch an die individuellen Bedürfnisse anpassbar sind. Der Bauherr sollte sich ferner über folgende Fragen im Klaren sein: Will ich mein Haus überhaupt amortisieren? Wenn ja, wie gross soll dieser Anteil sein? Welche steuerlichen Konsequenzen hat eine Teil- oder Vollamortisation? Wieviel flüssige Mittel brauche ich zur Verwirklichung meiner Vorstellungen für den Ruhestand? Will ich später mein Haus verkaufen und auswandern? Diese und eine Vielzahl weiterer Fragen müssen geklärt werden, um einen richtigen und adäquaten Einsatz von Vorsorgemitteln zu gewährleisten. ■