

Was bedeuten die strengeren Richtlinien zur Hypothekenvergabe in der Praxis?

Banken, die Hyptheken vergeben wollen, müssen ab 1. Juli 2012 strengere Richtlinien einhalten. Die neue Selbstregulierung der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) tritt am 1. Juli 2012 in Kraft und wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA als aufsichtsrechtlicher Mindeststandard anerkannt.

Mit folgenden Massnahmen sollen die Risiken im Hypthekenmarkt gesenkt werden:

- Pensionsguthaben allein qualifizieren nicht mehr für eine Hypothek.
- Auf eine angemessene Amortisation kann nicht mehr verzichtet werden.
- Eine Verletzung der Mindeststandards erfordern mehr Eigenmittel von der kreditgebenden Bank.
- Eine zu hohe Kreditfinanzierung erfordert ebenfalls höhere Eigenmittelunterlegung der kreditgebenden Bank.



Die neue Richtlinie verlangt von den Kreditnehmern eine solide finanzielle Basis. Demnach müssen Kreditnehmer mindestens 20% des Verkaufspreises der Immobilie mit Eigenkapital decken können, davon müssen **mindestens 10% frei verfügbare Eigenmittel** sein, also ohne Einberechnung allfälliger Pensionskassengelder. Eine Finanzierung einer Immobilie nur mit Pensionskassengeldern ist also in Zukunft nicht möglich.

Eine grosse Auswirkung auf die Tragbarkeitsberechnung bringt die neue Forderung nach höheren Amortisationen der Hypotheken. So muss die Hypothekarschuld neu in jedem Fall innerhalb von **maximal 20 Jahren auf zwei Drittel des Belehnungswertes amortisiert** werden. Der Belehnungswert ist der betragsmässige Wert der Immobilie, der von der Bank hypothekarisch belehnt wird. Im Idealfall liegt die Belehnung bei maximal 80 % des Verkaufspreises, kann aber gerade bei hochpreisigen Liegenschaften wesentlich tiefer sein. Eine Bewertung Ihrer Liegenschaft kann die kreditgebende Bank für Sie vornehmen. Die Tragbarkeitsberechnung selbst wird allerdings von jeder Bank individuell vorgenommen und unterliegt nicht den Mindeststandards der FINMA. Eine langfristig tragbare Finanzierung liegt jedoch auch im Interesse des Käufers einer Liegenschaft. Damit bleibt eine Liegenschaft auch in Zeiten höherer Zinsen oder tieferer Einkommen finanzierbar.

Die **indirekte Amortisation der Hypothek über ein 3a-Sparkonto** kann eine steuergünstige Alternative zur direkten Amortisation sein. Eine indirekte Amortisation ist auch über eine 3a-Lebensversicherung möglich. Ich rate aber dringend von dieser Variante ab, da sie sehr teuer ist. Wer eine Risikoabdeckung gegen Invalidität und Tod des Hypothekarnehmers möchte, kann dies wesentlich günstiger über eine reine Risikoversicherung erreichen, ohne Sparanteil.

Bei der indirekten Amortisation sinkt die Hypothekarschuld nicht, somit können die Schuldzinsen jedes Jahr in voller Höhe steuerlich abgezogen werden. Zusätzlich können die Beiträge an die Säule 3a vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Das Problem der indirekten Amortisation ist jedoch häufig die **tiefe Rendite des 3a-Kontos**. So bleibt die Verzinsung des 3a-Kontos in der Regel tiefer als die Verzinsung der Hypothek.

Um die Rendite des 3a-Kontos zu erhöhen, kann **alle 5 Jahre** das 3a-Konto (im Rahmen der Wohnbauförderungs-Vorschriften) bezogen und die Hypothek abbezahlt werden. Für anstehende Renovationen oder Investitionen ist dies eine gute Lösung, wobei die bezogenen 3a-Gelder zum Rentensatz sofort versteuert werden müssen.