

10.09. 2012

ImmoService, der Immobilienmakler im Aargau informiert: BVG Gelder für den Immobilienverkauf: Ein Segen mit Tücken!

Von immoservice



Bild Rechte

ImmoService

(Auenstein) Der oft praktizierte Bezug von BVG Geldern zum Kauf von selbstbewohnten Immobilien hat nicht nur positive Aspekte. Die neuen Empfehlungen der FINMA an die Banken widerspiegeln die Risiken, die damit verbunden sind. Recherchen von ImmoService bei lokal tätigen Banken haben ergeben, dass das Problem sehr ernst genommen wird, und bei allen Banken die Eigenmittel ausnahmslos nicht mehr zu 100 % aus der Pensionskasse (Vorbezug oder Verpfändung) stammen dürfen. Je nach Bank sind nur noch 5 – 15 % möglich. Gewisse Banken akzeptieren den Vorbezug nicht mehr, sondern setzen ausschliesslich auf die Verpfändung von BVG Geldern.

Vorteile des Vorbezuges:

Durch den Bezug von BVG Geldern wird der Kauf vom gewünschten Eigenheim für

viele erst möglich. Im Vergleich zu einer Verpfändung ist beim Bezug weniger Einkommen nötig, um die Tragbarkeit der Finanzierung zu ermöglichen.

Beim Vorbezug ist unbedingt zu beachten:

Ab dem ersten Tag des Vorbezuges verringert sich die Versicherungsleistung und die Altersvorsorge je nach Bezugshöhe massiv. Die fehlende Versicherungsleistung kann durch eine zusätzliche Risikoversicherung mit Todesfallkapital abgedeckt werden. Das fehlende Alterskapital sollte mit höheren Einzahlungen in die Pensionskasse bzw. ins 3. Säule-Konto bis zur Pensionierung wieder kompensiert werden.

Nachteile des Vorbezuges:

Auf das bezogene Kapital muss beim Bezug eine Kapitalsteuer bezahlt werden.

Bei einem Verkauf der Liegenschaft muss das Kapital zurückgeführt werden. Deckt der Verkaufserlös aber das eingeworfene BVG Kapital nicht mehr (z.B. Altersentwertung der Liegenschaft oder Notverkauf), fehlt dieses Geld später für die persönliche Altersvorsorge.

Vorteile der Verpfändung:

Das Kapital bleibt unangetastet und auch der Versicherungsschutz bleibt bestehen.

Es entstehen keine Steuerkosten.

Bei der Verpfändung unbedingt zu beachten:

Die Risikoversicherung mit Todesfallkapital soll so abgeschlossen werden, dass man bei eintretender Krankheit oder Tod die Immobilie trotzdem noch finanzieren/halten kann.

Nachteil der Verpfändung:

Da bei einer Verpfändung die Schulden höher sind, muss zwangsläufig auch das Einkommen höher sein (Tragbarkeitsregel: Die Wohnkosten dürfen 1/3 des Einkommens nicht überschreiten).

Ein Verkauf mit Verlust (z.B. Altersentwertung der Liegenschaft oder Notverkauf) ist nur möglich, wenn vorher dieser Fehlbetrag amortisiert wurde.

Bei einem Zwangsverkauf, z.B. durch einen Stellenverlust, wird sich die Bank an den verpfändeten BVG-Geldern bedienen, um den Verlust zu decken. Somit sind nebst dem Job auch gleich noch die Immobilie und die Altersvorsorge zum Teil weg!

Alters- und Bezugslimit für BVG Gelder:

Ein Vorbezug kann alle 5 Jahre erfolgen. Nach dem 50. Altersjahr ist die Höhe des Barbezugs auf das bis Alter 50 angesparte Freizügigkeitsguthaben beschränkt. Ein Vorbezug muss bis spätestens 3 Jahre vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen erfolgen. ACHTUNG: Eine Vorsorgeeinrichtung kann die Auszahlung bei Unterdeckung zeitlich einschränken oder ganz verweigern. Jede Pensionskasse gibt auf Wunsch Auskunft über die konkreten Möglichkeiten und Vorbezugslimiten.

Steuerbelastung und Rechner:

Die Steuern bei einem Vorbezug fallen progressiv, je nach Gemeinde höher oder niedriger aus. Auf der Homepage www.ImmoService.ch sind verschiedene Steuerrechner aufgeführt, mit denen man nebst dem Vergleich von Einkommenssteuern in verschiedenen Gemeinden auch die Kapitalsteuer beim Bezug von Vorsorgegeldern abfragen kann.

Banken sind zu Recht vorsichtig geworden in Bezug auf die Verwendung von Vorsorgegeldern. Auch wenn (noch) kein gesetzlicher Rahmen vorliegt, so verlangen sie in der Regel mindestens 10 % Barmittel (3. Säule-Gelder dürfen dafür auch verwendet werden), gewisse Banken in Ausnahmefällen auch nur 5 %. Der Rest kann über das BVG finanziert werden. Je nach Bank wird die Tragbarkeit vom Nettolohn oder Bruttolohn aus berechnet. Alle ziehen da aber am gleichen Strick: Sie rechnen mit 5 % Zins, 1 % Amortisation und 1 % Nebenkosten, also mit total 7 %! Diese 7 % dürfen 1/3 des Einkommens pro Jahr nicht übersteigen.

Die Banken sind heute ihrer Verantwortung bewusst. Es werden keine Hypotheken vergeben, wenn die Eigenmittel und das Einkommen zu gering sind. Fazit: Um auch weiterhin einer möglichen Immobilienblase entgegen zu wirken, haben die Banken ihre Hausaufgaben gemacht. In Zukunft wird es zudem noch schwieriger, Pensionskassengelder für den Immobilienkauf zu verwenden. Diese klare und konservative Linie der Banken hat aber konkret dazu beigetragen, dass wir im Aargau keine Immobilienblase haben und dass wir auch bei einer Zinserhöhung in einem der nächsten Jahre nicht mit einem Preiszerfall à la USA rechnen müssen.

Über die Organisation:

ImmoService Partner GmbH ist spezialisierter Immobilienmakler im Raum Aargau, Solothurn, Mittelland. ImmoService bietet einen kompletten Service beim Verkauf von Immobilien an. Ob Haus, Wohnung, Mehrfamilienhaus oder Grundstück: Der Kunde

wird vorgängig unverbindlich beraten. Spezialgebiet: Immobilienverkauf/Hausverkauf im Alter für Senioren.

Pressekontakt:

ImmoService Partner GmbH
Hans C. Brüngger
Untere Reben 3
5105 Auenstein
062 822 24 34
hb@immoservice.ch
www.immoservice.ch

Kategorie

Politik & Recht & Gesellschaft

Source URL: <https://www.presseportal-schweiz.ch/pressemeldungen/immoservice-der-immobilienmakler-im-aargau-informiert-bvg-gelder-fuer-den>