

# Finanzierung von Wohneigentum nach der Pensionierung: Planung ist wichtig

Der Eintritt ins Pensionsalter bringt Veränderungen der finanziellen Verhältnisse, aber auch andere Bedürfnisse für das Wohnen. Eine frühzeitige Beratung von Eigentümern ist wichtig.



Von Kathrin Strunk  
Volkswirtin  
Hauseigentümergebiet Schweiz

## Veränderte Einkommenssituation

Mit dem Eintritt ins Rentenalter beginnt für viele Menschen ein neuer Lebensabschnitt. Auch wenn sie noch lange gesund und aktiv sind, müssen sie sich auf Veränderungen einstellen und vorbereiten. Am offensichtlichsten ist die Veränderung der Einkommenssituation. Die meisten Menschen verdienen im Pensionsalter deutlich weniger als während der Berufstätigkeit. In der Regel sinkt das Einkommen nach der Pensionierung um 30 bis 40%. Spätestens wenn die Erneuerung der Hypothek ansteht, müssen sich Eigentümer eines

Hauses oder einer Eigentumswohnung einer Überprüfung der Tragbarkeit unterziehen. Für Rentner gelten die gleichen Tragbarkeitsregeln wie für andere Hypothekendarlehen: Zins und Unterhalt dürfen bei einem Zinssatz von 5% nicht mehr als ein Drittel des Einkommens betragen. Bei einer jährlichen Rente von 50'000 Franken muss dieser Betrag somit unter 16'700 Franken liegen. Das würde einer Hypothek von ca. 300'000 Franken entsprechen. In der Regel ist es ausserdem üblich, dass die 2. Hypothek vor der Pensionierung zurückbezahlt wird. Viele Wohneigentümer sind sich dessen nicht bewusst. Ein Hypothekengeber mit einer guten Beratung weist seine Kunden schon einige Jahre vor der Pensionierung auf diese Tatsache hin, so dass noch genügend Zeit bleibt, um beispielsweise Kapital für die Rückzahlung der Hypothek anzusparen. Es ist im Interesse beider Parteien, die Finanzierung des Wohneigentums nach der Pensionierung frühzeitig anzusprechen. Ist diese nicht sichergestellt, sind die Eigentümer im schlimmsten Fall gezwungen, ihr Objekt zu verkaufen. Auch der Verkauf von Wohneigentum sollte gut geplant sein, da unter Zeitdruck in der Regel nicht der beste Preis erzielt werden kann.

## Alternative zum eigenen Haus

Als Alternative zum eigenen Haus kommt jedoch nicht nur eine Mietwohnung in Frage, sondern oft auch eine Eigentumswohnung. Da Eigentumswohnungen meist kleiner sind als Ein-

familienhäuser und über weniger Umschwung verfügen, sind sie oftmals besser finanzierbar. Ein weiterer Vorteil von Eigentumswohnungen liegt im geringeren Unterhalt sowie darin, dass sie oftmals nur auf einem Stockwerk liegen und somit keine Treppen zu bewältigen sind. Die Planung kleinerer Umbauten, um ein Haus oder eine Wohnung an die Bedürfnisse des Alters anzupassen, sollte ebenfalls frühzeitig erfolgen. Besonders im Steuerbereich liegt einiges Optimierungspotenzial, da die Steuern in der Regel vor der Pensionierung höher ausfallen als danach und Investitionen in Wohneigentum oftmals steuerlich absetzbar sind.

## Besteuerung von Wohneigentum

Die Besteuerung von Wohneigentum mit dem Eigenmietwert wirkt in der Schweiz einer frühzeitigen Rückzahlung der Hypothek entgegen, da der Hypothekarschuldzins vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden kann. Dadurch haben Eigentümer kurz vor ihrer Pensionierung oft noch eine relativ hohe Belastung auf ihrer Liegenschaft. Ein Wahlrecht betreffend Besteuerung des Eigenmietwerts mit Beschränkung des Schuldzinsabzugs würde die Rückzahlung von Hypotheken oftmals attraktiver machen und dadurch die Tragbarkeit von Wohneigentum im Pensionsalter erhöhen.

## Vorteile von Wohneigentum im Alter

Trotz all der notwendigen Planung hat der Besitz von Wohneigentum gerade auch im Alter gewisse Vorteile. So ist Wohneigentum weniger anfällig auf Systemschwächen als beispielsweise die 1. und die 2. Säule. Während das Einkommen aus Pensionskasse und AHV auf lange Sicht einige Unsicherheiten aufweist, hat Wohneigentum den Vorteil, dass es zu bekannten und gut planbaren Kosten ein Zuhause bietet.

kathrin.strunk@hev-schweiz.ch  
www.hev-schweiz.ch

Trotz all der notwendigen Planung hat der Besitz von Wohneigentum gerade auch im Alter gewisse Vorteile. So ist Wohneigentum weniger anfällig auf Systemschwächen als beispielsweise die 1. und die 2. Säule. Während das Einkommen aus Pensionskasse und AHV auf lange Sicht einige Unsicherheiten aufweist, hat Wohneigentum den Vorteil, dass es zu bekannten und gut planbaren Kosten ein Zuhause bietet.