



Information

Ein Kunde fragt Sie, ob er das bisher von ihm gemietete und selber bewohnte Einfamilienhaus kaufen soll. Der bisherige Eigentümer hat ihm ein Angebot unterbreitet.

Es liegen die folgenden Daten vor:

- Die Miete beträgt monatlich 3150 Franken.
- Die durch die Mieter zu tragenden Nebenkosten belaufen sich auf 5500 Franken jährlich.
- Beide Eheleute arbeiten in unselbständiger Stellung.
- Der Kaufpreis für das Einfamilienhaus liegt bei 1 150 000 Franken. Dieser Preis entspricht dem Verkehrswert und könnte auch gegenüber einer Drittperson erzielt werden.

Die Finanzierung des Kaufes könnte wie folgt aussehen:

Verkauf von Wertschriften	CHF	230 000	20%
1. Hypothek	CHF	690 000	60% Zins 1%
2. Hypothek	CHF	230 000	20% Zins 1,5%
Total Investition	CHF	1 150 000	100%

- Die 2. Hypothek ist in 8 Jahren zu amortisieren.
- Die Wertschriften warfen in den letzten Jahren einen durchschnittlichen Ertrag von 4% ab.
- Der Kunde speist für sich und seine Ehefrau die Säule 3a.
- Die bisher vom Vermieter bezahlten Kosten von jährlich 3000 Franken werden nach dem Kauf beim Käufer anfallen.

Die Einkommenssituation präsentiert sich wie folgt:

Nettoeinkommen Ehemann	CHF	85 000
Nettoeinkommen Ehefrau	CHF	60 000
Ertrag aus Wertschriften (4%)	CHF	9 200
Total Einkommen	CHF	154 200
Miete inkl. Nebenkosten	CHF	- 43 300
Kosten für die Lebenshaltung	CHF	- 60 000
Einzahlung in die Säule 3a	CHF	- 13 000
Einkommens- und Vermögenssteuer	CHF	- 35 000
Einkommen zur freien Verfügung	CHF	2 900

Bei einem Kauf der Liegenschaft wird sich die steuerliche Belastung für die Familie um rund 6000 Franken reduzieren.

Aufgabe

Soll die Liegenschaft gekauft werden? Weisen Sie Ihre Überlegungen rechnerisch nach. Gliedern Sie Ihren Bericht in drei Teile:

1. Gegenüberstellung Miete/Kauf
2. Tragbarkeit mit Empfehlung
3. Mögliche Massnahmen

Lösung

1. Gegenüberstellung Miete/Kauf

	Variante Miete	Variante Kauf
Wertschriften		-9 200
Miete	-37 800	0
Nebenkosten	-5 500	-8 500
Hypothekarzins 1. Hypothek	0	-6 900
Hypothekarzins 2. Hypothek	0	-3 450
Steuerersparnis	0	+6 000
Total	-43 300	-22 050
Differenz zugunsten eigenes Haus		21 250

Die Kosten für das Wohnen sinken.

2. Tragbarkeit

Einkommen zur freien Verfügung:

Einkommen (TCHF 85 + 60) =	CHF	145 000
Kosten eigenes Haus	CHF	-18 850
Lebenshaltungskosten	CHF	-60 000
Einzahlung Säule 3a	CHF	-13 000
Steuern (TCHF 35 - 6) =	CHF	-29 000
Verfügbares Einkommen	CHF	24 150

Die Amortisation für die 2. Hypothek (230 000 CHF : 8 Jahre = 28 750 CHF) kann mit dem frei verfügbaren Einkommen von 24 150 Franken nicht sichergestellt werden.

Die Einkommenssituation ist nicht gewährleistet.

Empfehlung

Nicht finanzierbar, nicht tragbar; zu wenig eigene Mittel

Bei einer bankenüblichen Kalkulation mit 5% Zins ist die Tragbarkeit nicht gewährleistet.

3. Massnahmen

- Gelder aus Säule 3a und/oder der Pensionskasse als Eigenmittel einbringen.
- Erbvorbezug abklären.

→ Ihr Weiterbildungsinstitut:

STS Schweizerische Treuhänder Schule AG
Josefstrasse 53, 8005 Zürich, Telefon 043 333 36 66
Fax 043 333 36 67, info@sts.edu, www.sts.edu