

Neue Lebensphase - Neue Wohnsituation:  
Das versteckte Potenzial des Einfamilienhauses nutzen.

28.3.2019 - Kulturhalle Glärnisch - Wädenswil

# Nutzung von verstecktem Wohnpotential: Rechtliche und finanzielle Aspekte

Thierry Grote, a. Notar | Mediator

# Fragen bei vorhandenem Wohnpotential



Fragen der Familie Müller:

- Optionen?
- Tragbarkeit im Alter / Pensionierungsplanung?
- Rechtliche Vorsorge- und Nachlassplanung?

# Optionen bei vorhandenem Wohnpotential

---

## 1. Teilvermietung

- Einheiten behalten / Teilvermietung
- Optimierung Einkommen / Tragbarkeit

## 2. Teilverkauf

- Abparzellierung
- Begründung von Stockwerkeigentum
- Optimierung Vermögen / Tragbarkeit
- Grundstückgewinnsteuer

## 3. Weitergabe an Nachkommen

- Verkauf / Erbvorbezug, Schenkung (ev. gemischt)
- Vorbehalt Wohn- oder Nutzniessungsrecht
- Gegenleistungen < 75 % = keine GGSt & keine ESSt
- Absicherung Erbvorbezug / Schenkung mit Erbvertrag
- EGL / Verwandtenunterstützungspflicht
- Tragbarkeit für alle Beteiligten prüfen



# Herausforderung Tragbarkeit - Pensionierung



## Finanzierungsgrundsätze

### 1. **Eigenheim** (inkl. 1 - 2 Einliegerwohnungen)

- Kalkulatorische Liegenschaftskosten
  - 5 % der Hypothekarsumme
  - + 1 % (UK/NK) des Objektwertes
  - + Pflichtamortisation auf < 66 % in 15 Jahren (max. bis Alter 65)
- Kalkulatorisches Einkommen
  - Vor Pensionierung: Erwerbseinkommen + Vermögenserträge
  - Nach Pensionierung: Renteneinkommen + Vermögenserträge
- Kosten für Wohneigentum  
Dürfen max. 33 % des Gesamteinkommens (i.d.R. brutto) ausmachen

# Herausforderung Tragbarkeit - Pensionierung

## Liquiditätssicherung im Alter durch bauliche Veränderung anstelle Amortisation Hypothek ⇒ Beispiel Einlegerwohnung

### Ausgangslage:

Ehepaar, beide 55 jährig, gut unterhaltenes 7.5 Zimmer EFH, VW 1.8 Mio, Hypothek 0.4 Mio., weiteres Vermögen: Kontoguthaben CHF 190'000, Säule 3a CHF 60'000

### Situation ohne Ausbau

Aktuelle Einkommensbelastung: **20 %**

Zinskosten: 5 % x 400'000	20'000
UK/NK: 1 % x 1'800'000	<u>18'000</u>
<b>Total</b>	38'000
<b>Einkommen</b>	190'000

Belastung bei Pensionierung: **39 %**

Zinskosten: 5 % x 400'000	20'000
UK/NK: 1 % x 1'800'000	<u>18'000</u>
<b>Total</b>	38'000
<b>Einkommen (AHV + PK)</b>	96'660

**Fazit: Kalkulatorische Tragbarkeit ab Pensionierung nicht mehr erfüllt!  
Amortisierungsbedarf rund CHF 120'000**

### Ausbau statt Amortisation Hypothek:

Potentialanalyse zeigt Möglichkeit für 3-Zimmer-Einleger-Garten-Wohnung auf.

Kosten: CHF 250'000. Erwarteter Nettomietzins: CHF 1'800 p.M. / CHF 21'600 p.A.

Investitionsvolumen	250'000
Eigenmittel	<u>0</u>
Fremdfinanzierungsbedarf	250'000
<b>Hypothek neu</b>	650'000

Belastung bei Pensionierung: **32 %**

Zinskosten: 5 % x 650'000	32'500
UK/NK 1 % x 2'000'000	20'000
- Mietzinseinnahmen netto	<u>-21'600</u>
<b>Total</b>	30'900
<b>Einkommen (AHV + PK)</b>	96'660

# Herausforderung Tragbarkeit - Pensionierung



## Finanzierungsgrundsätze

### 2. Renditeobjekt (i.d.R. ab 3 Einheiten)

- Cash Flow - Prinzip

Mietzinseinnahmen (netto)

- kalkulatorischer Hypozins (5 % der Hypothekarsumme)

- Nebenkosten des Vermieters

Positiver Cash Flow

# Tragbarkeit von Immobilien bei Ehegatten

## Beispiel:

Herr und Frau Müller haben vor zwanzig Jahren für CHF 1 Mio. eine Liegenschaft erworben.



Für den Kauf wurden folgende Mittel investiert:

- Fr. 150'000.-- Erbschaft Herr Müller
- Fr. 50'000.-- Lohnersparnis während Ehegatten Herr Müller
- Fr. 50'000.-- in die Ehe eingebrachtes Vermögen Frau Müller
- Fr. 750'000.-- Hypothek



**Einfluss der Eigentumsform (AE | ME | GE) bei Tod oder Scheidung auf die Tragbarkeit, wenn Objekt einen konjunkturellen Mehrwert von CHF 0.5 Mio. aufweist und die Ehegatten Müller keine besonderen Vereinbarungen getroffen haben?**

# Tragbarkeit von Immobilien bei Ehegatten

## Übersicht über die Gesamtansprüche bei Scheidung und Tod

	Alleineigentum	Miteigentum	Gesamteigentum	Miteigentum 15.8.2012-20.11.2014
<b>Scheidung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansprüche M</li> <li>• Ansprüche F</li> </ul>	Fr. 590'625.00 <b>Fr. 159'375.00</b>	Fr. 426'562.50 <b>Fr. 323'437.50</b>	Fr. 393'750.00 <b>Fr. 356'250.00</b>	Fr. 393'750.00 Fr. 356'250.00
<b>Ableben Mann</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ehegattin</li> <li>• Nachkommen</li> </ul>	<b>Fr. 454'687.50</b> Fr. 295'312.50	<b>Fr. 536'718.75</b> Fr. 213'281.25	<b>Fr. 553'125.00</b> Fr. 196'875.00	Fr. 553'125.00 Fr. 196'875.00
<b>Ableben Frau</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ehegatte</li> <li>• Nachkommen</li> </ul>	<b>Fr. 670'312.50</b> Fr. 79'687.50	<b>Fr. 588'281.25</b> Fr. 161'718.75	<b>Fr. 571'875.00</b> Fr. 178'125.00	Fr. 571'875.00 Fr. 178'125.00

**Gemeinlicheigentum für Herr Müller von Vorteil:**  
 Kapitalbindung für die Ehegatten bei Ableben der Ehefrau beträgt sich  
 bei **Miteigentum Fr. 62'062.25 / Gesamteigentum Fr. 93'487.50**

## Vollständiges Vorsorgedossier

für eine nahtlose Gesamtvorsorge bei Krankheit, Unfall und Tod

Wirkung zu Lebzeiten (Krankheit   Unfall   Verhinderung)		Wirkung im Ablebensfall	
Urteilsfähig	Verlust Urteilsfähigkeit	Nachfolgeplanung	Nachlassabwicklung
<b>Vollmachten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Spezial-/Generalvollmacht</li> <li>einzel / kollektiv</li> </ul>	<b>Vollmachten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Spezial-/Generalvollmacht</li> <li>einzel/kollektiv</li> </ul>	<b>Vollmachten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Spezial-/Generalvollmacht</li> <li>einzel/kollektiv</li> </ul>	<b>Willensvollstreckung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wahrung Erblasserwille</li> <li>Administrative und rechtliche Unterstützung der Erben</li> <li>Neutrale Position gegenüber Erben</li> <li>Vertretung gegenüber Behörden</li> <li>Erstellung Steuerinventar</li> <li>Kündigung / Anpassung von Verträgen</li> <li>Einfordern von Leistungen (AHV, BVG, Versicherungen)</li> <li>Vorbereitung Erbteilung</li> <li>Erstellung Teilungsvertrag</li> <li>Übertragung Vermögenswerte auf die Erben gemäss Wille des Erblassers</li> </ul>
<b>Bankvollmachten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>einzel</li> <li>kollektiv</li> </ul>	<b>Bankvollmachten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>einzel</li> <li>kollektiv</li> </ul>	<b>Bankvollmachten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>einzel</li> <li>kollektiv</li> </ul>	
<b>Struktur Bankverbindung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>einzel / kollektiv</li> <li>Compte-joint</li> </ul>	<b>Struktur Bankverbindung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>einzel / kollektiv</li> <li>Compte-joint</li> </ul>	<b>Struktur Bankverbindung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>einzel / kollektiv</li> <li>Compte-joint</li> </ul>	
	<b>Vorsorgeauftrag</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Personensorge</li> <li>Vermögenssorge</li> <li>Vertretung</li> </ul>	<b>Testament / Erbvertrag</b> <b>Ehevertrag</b> <b>Anordnungen für den Todesfall</b>	
	<b>Patientenverfügung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Delegation von medizinischen Entscheidungen</li> <li>Registratur Vers.karte</li> </ul>	<b>BVG (Überobligatorium)</b> <b>VVG</b>	

## Nutzung von verstecktem Wohnpotential - Fazit



- **Verstecktes Wohnpotential bietet viele Chancen.**
- **Optionen und Lösungen sind sehr individuell.**
- **Nehmen Sie sich für Ihre Entscheidungsfindung genügend Zeit und beziehen Sie Ihre Familie mit ein.**
- **Ziehen Sie Fachleute Ihres Vertrauens bei.**
- **Regeln Sie als Grundeigentümer unbedingt auch Ihr Erbe und Ihre rechtliche Vorsorge.**



**«Man soll die Dinge so nehmen, wie sie kommen.  
Aber man sollte auch dafür sorgen, dass die Dinge so  
kommen, wie man sie nehmen möchte.»**

(Curt Goetz, 1888-1960, Schauspieler und Schriftsteller)



**Danke für Ihr Interesse!**

**HONEGGER & GROTE, Rechtsberatung und Mediation**  
**Thierry Grote, a. Notar | Mediator**  
**Geschäftshaus Hirschen**  
**Schönenbergstrasse 2**  
**8820 Wädenswil**

**Phone: +41 44 783 89 90 | Mail: [thierry.grote@honegger-grote.ch](mailto:thierry.grote@honegger-grote.ch)**  
**[www.honegger-grote.ch](http://www.honegger-grote.ch)**