

FAQ – Gewusst wie: Immobilien im dritten Lebensabschnitt

Treffen Sie die richtigen Entscheidungen für Ihr Eigenheim und Ihre Finanzen – vor, während und nach der Pensionierung. Von der Hypotheken-strategie bis zur Erbschaftsregelung – im Webcast vom 26. Juni 2024 gab es viele Fragen, auf die unsere Expertinnen und Experten folgende Antworten für Sie aufbereitet haben.

Viele Fragen wurden bereits live im Webcast ausführlich beantwortet. [Zum Webcast Replay >](#)

Themen

Antworten zu «Immobilien Research»	2
Antworten zu «Finanzplanung im Alter»	3
Antworten zu «Erben und Vererben»	5

Antworten zu «Immobilien Research»

Werden Häuser nach dem Verkauf tendenziell eher abgerissen, renoviert oder im gleichen Zustand weiter unterhalten?

Im Eigenheimbereich gelangen viele Käufer und Käuferinnen an ihre finanziellen Grenzen. Daher werden oftmals nur dringend notwendige Sanierungen direkt nach dem Handwechsel vollzogen. Abrisse gibt es nur vereinzelt. Bei Renditeliegenschaften spielen Kosten-Nutzen-Überlegungen eine entscheidende Rolle. Abgerissen werden vermehrt Mehrfamilienhäuser aus den 1950er Jahren. Oftmals lohnt sich aber eine Sanierung, eine Aufstockung oder die Weiterunterhaltung aber mehr.

Welche Pflichten hinsichtlich Klimaschutz kommen auf Hausbesitzer zu? Gibt es kantonale Unterschiede? Pflichten zu Hausdämmung oder Heizungsersatz machen eine Budgetierung unmöglich.

Der Weg zum Netto-Null-Ziel bedingt, dass insbesondere im Gebäudesektor viel CO₂ eingespart und vermieden wird. Diverse Ansätze für eine solche Reduktion werden aktuell diskutiert. Der Bund setzt dabei auf Anreize und Fördermittel. Im Gebäudebereich sind primär die Kantone zuständig für die Ausarbeitung der gesetzlichen Grundlagen. Die Unterschiede sind daher erheblich. Beispielsweise im Kanton Zürich müssen fossile Öl- und Gasheizungen an ihrem Lebensende durch klimafreundliche Heizungen ersetzt werden; Elektroheizungen sind ab 2030 verboten. Allerdings sollten nicht nur Pflichten Hausbesitzer zu energetischen Massnahmen motivieren. Vielmehr lässt sich damit auch der Wert der Gebäude erhalten bzw. steigern und Energiekosten sparen.

Vor einem Auszug in ein Alters- oder Pflegeheim: Wann soll man Stockwerkeigentum verkaufen? Oder soll man eher vermieten?

Die Entscheidung, was mit der eigenen Immobilie beim Auszug geschehen soll, hängt von den persönlichen Umständen und dem Objekt ab. Entscheidend ist das Verhältnis der Hypothekarkosten zu den zu erwartenden Mieteinnahmen. Nicht zu vernachlässigen sind auch steuerliche Aspekte und Opportunitätskosten. Denn bei einem Verkauf könnte der Erlös gewinnbringend angelegt werden. Auch hält sich nach einem Verkauf der Aufwand im Vergleich zur Vermietung in Grenzen.

Wie schätzt die Zürcher Kantonalbank die Zinsentwicklung sowie die Immobilien-Preise in den nächsten ein?

Gemäss unserer Prognosen zeichnet sich ein stabiles Zinsumfeld in den nächsten Monaten ab. Wir gehen von weiter steigenden Immobilienpreise aus, rund 3% im Kanton Zürich und 2% Preiswachstum in der Schweiz. Unsere Prognosen finden Sie auch auf der [Prognosewebseite der Zürcher Kantonalbank](#).

Wie viel Prozent der Wohnungen sind Eigentum und wieviel gemietet (schweizweit)?

Rund 36% aller Wohnungen sind selbstbewohnt.

Antworten zu «Finanzplanung im Alter»

Was sind die Voraussetzungen für die Tragbarkeit der Immobilie im Rentenalter?

Zum Zeitpunkt der Pensionierung wird bei der Tragbarkeitsberechnung durch die Bank das Erwerbseinkommen durch das Renten-Einkommen (AHV, Pensionskasse) ersetzt. Dabei werden auch allfällige weitere nachhaltige Einkünfte (z.B. Mieterträge aus Immobilien, Vermögenserträge und Vermögensverzehr aus frei verfügbaren Vermögenswerten) in der Tragbarkeitsberechnung berücksichtigt. Die Kosten der Immobilie (Hypothekarzinsen & Nebenkosten) werden dann den nachhaltigen Einkünften gegenübergestellt. Da die Zielbelehnung zum Zeitpunkt der Pensionierung erreicht sein sollte, fallen die Amortisationskosten weg. Die Tragbarkeit sollte grundsätzlich auch im Rentenalter nicht über 35 % liegen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt im Rentenalter neben der Tragbarkeit ist die Belehnung der Liegenschaft, d.h. das Verhältnis Hypothek zum Wert der Liegenschaft. Ist die Belehnung moderat, wird grundsätzlich auch eine erhöhte Tragbarkeit im Rentenalter durch die Bank akzeptiert.

Bekomme ich als AHV-Bezügerin bzw. -bezüger überhaupt noch eine Hypothek?

Grundsätzlich ja. Wichtig ist, dass die Wohnkosten (Hypothekarzinsen & Nebenkosten) in einem gesunden Verhältnis zum nachhaltigen Einkommen (Renteneinkommen, Erträge aus Immobilien und frei verfügbarem Einkommen sowie allfällige weitere Einkünfte (z.B. Dividendenzahlungen) stehen.

Die Bank wird auch die Belehnung der Liegenschaft, also die Höhe der Hypothek im Verhältnis zum Wert der Immobilie, bei der Prüfung berücksichtigen. Bei einer moderaten Belehnung der Immobilie, kann auch eine erhöhte Tragbarkeit durch die Bank akzeptiert werden. Wichtig dabei ist, dass die übrigen nachhaltigen Einkünfte (Einkünfte nach Abzug der Liegenschaftskosten) ausreichen, um die weiteren Lebensunterhaltskosten zu finanzieren.

Welche Faustregel gibt es in Bezug auf die Finanzierung und Amortisation nach der Pensionierung?

Zum Zeitpunkt der Pensionierung muss die Zielbelehnung erreicht werden, sprich die Pflichtamortisationen fallen in der Regel nach der Pensionierung weg. Für die Berechnung der Tragbarkeit im Rentenalter stellt die Bank die Kosten der Liegenschaft (Hypothekarzinsen mit kalkulatorischem Zinssatz von 5 % sowie die Nebenkosten von 0.7 % des Wertes der Liegenschaft) ins Verhältnis zu den nachhaltigen Einnahmen (Auflistung nachhaltige Einkünfte siehe vorherige Frage).

Was ist die ideale Höhe einer Hypothek im 3. Lebensabschnitt? Ist es sinnvoll möglichst viel abzuzahlen?

Diese Frage kann nicht pauschal beantwortet werden und ist stark abhängig von der individuellen Einkommens- und Vermögenssituation zum Zeitpunkt der Pensionierung. Wir gehen im Webcast detailliert auf diese Fragestellung ein. Wir empfehlen Ihnen, mit unseren Expertinnen und Experten einen Termin zu vereinbaren, um Sie entlang Ihrer persönlichen Ziele und Wünsche und Ihrer Ausgangslage beraten zu können.

Welche Kündigungsfristen muss ich dabei beachten?

Die Kündigungsfristen sind abhängig von Ihrem aktuellen Hypothekenmodell. Bei [Festhypotheken](#) können Sie in der Regel nur per Fälligkeit freiwillige Amortisationen leisten.

Bei freiwilligen Rückzahlungen während der Laufzeit der Festhypothek fällt eine Vorfälligkeitsprämie an. Diese kann, je nach aktueller Zinssituation, positiv oder negativ ausfallen.

Bei einer [ZKB Rollover-Hypothek](#) (Basis SARON) sind Sie bezüglich freiwilliger Rückzahlungen flexibler. Die Kündigungsfrist beträgt dabei 6 Monate.

Kann ich meine Festhypothek halten, wenn mein Einkommen aus AHV und Pensionskasse zu gering ist, aber grundsätzlich Vermögen vorhanden ist?

Diese Frage kann ohne weitere Details in Bezug auf die Einkommens- und Vermögenssituation unter aktueller Belehnung (Verhältnis Hypothek zum Wert der Liegenschaft) nicht beantwortet werden. Wichtig zu erwähnen ist, dass die Bank auf dem frei verfügbaren Vermögen einen Vermögensverzehr (in der Regel 5 % vom frei verfügbaren Vermögen) und einen Vermögensertrag (abhängig vom Alter des Kreditnehmers) in der Tragbarkeit berücksichtigt.

Gibt es nachhaltige Hypotheken?

Ja, die Zürcher Kantonalbank bietet das [ZKB Umweltdarlehen](#) an. Mit dem ZKB Umweltdarlehen fördert die Zürcher Kantonalbank durch eine Zinsreduktion von bis zu 0.8 % umweltfreundliches Bauen und Renovieren.

Was passiert mit meiner bestehenden ZKB Hypothek, wenn ich mein Einfamilienhaus verkaufe und dafür eine Eigentumswohnung kaufe?

Grundsätzlich kann eine [ZKB Festhypothek](#) problemlos mit Restlaufzeit auf ein anderes Objekt übernommen werden. Wichtig dabei ist, dass das Ersatzobjekt vom Wert her auch die Höhe der zu übernehmenden Hypothek in Bezug auf die Belehnung zulässt.

Kann bei der Eigentumsübertragung an mein Kind auch die Festhypothek übergeben werden?

Grundsätzlich kann eine [ZKB Festhypothek](#) problemlos mit Restlaufzeit auf ein anderes Objekt übernommen und somit Ihrem Kind übergeben werden.

BVG Auszahlung vs. Rente: Was ist ihre Empfehlung?

Diese Frage kann nicht pauschal beantwortet werden und ist von Ihrer persönlichen individuellen Ausgangslage (Einkommens- und Vermögenssituation) abhängig. Wir empfehlen Ihnen ein persönliches Gespräch mit einer Kundenbetreuerin / einem Kundenbetreuer, um Ihre persönliche Ausgangslage zu analysieren und Sie umfassend und individuell beraten zu können. Bei Bedarf kann eine Expertenberatung rund um das Thema «Kapital vs. Rente» Sinn machen.

[Vereinbaren Sie hier einen Termin →](#)

Antworten zu «Erben und Vererben»

Kann ich mein Eigenheim zu Lebzeiten weitergeben und trotzdem im Haus bleiben?

Ja, beispielsweise zur Miete oder indem Sie sich ein Wohn- oder Nutzniessungsrecht vorbehalten.

Sofern Liegenschaften zu Lebzeiten an Nachkommen übertragen werden: stellt sich bei dieser Konstellation angesichts der gestiegenen Preise auch die Frage der Grundstückgewinnsteuer oder sind lediglich die Schenkungs-/Erbchaftssteuern (Kinder: Kt. ZH steuerfrei) und Handänderungssteuern zu berücksichtigen?

Ja, die Grundstückgewinnsteuer ist auch zu beachten. Wird die Liegenschaft an Nachkommen verkauft, löst dies die Grundstückgewinnsteuer aus. Wird im Kanton Zürich mehr als 25% des Verkehrswertes geschenkt, wird die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben. In diesem Fall übernimmt der/die Erwerber:in die latente Steuerlast, welche allenfalls ganz oder teilweise zu bezahlen ist, wenn das Grundeigentum innerhalb von 20 Jahren seit der Übernahme veräussert wird. Es empfiehlt sich daher, die latente Grundstückgewinnsteuer bei der Festsetzung des Übernahmepreises angemessen zu berücksichtigen.

Die Immobilie soll an mein Kind übergehen. Wie unterscheidet sich das Erbrecht im Kanton Zürich und im Kanton Aargau?

Das Erbrecht ist im Schweizerischen Zivilgesetzbuch geregelt und gilt für die ganze Schweiz. Kantonale Unterschiede gibt es bei den Steuern. Sowohl im Kanton Zürich als auch im Kanton Aargau sind Nachkommen von der Erbschafts- und Schenkungssteuer befreit. Eine gemischte Schenkung liegt im Kanton Aargau bereits vor, wenn die Gegenleistung mind. 20% unter dem Verkehrswert des Grundeigentums liegt.

Welches Erbrecht wird geltend gemacht, wenn eine Schweizer Immobilien an einen im Ausland lebenden Erben übertragen wird?

Ich gehe davon aus, dass die Person ihren Wohnsitz in der Schweiz hat und keine erbrechtliche Regelung getroffen hat. Dann ist das schweizerische Erbrecht anwendbar. Die Erbschaft kann Steuern in der Schweiz und auch im Wohnsitzland des Erben auslösen.

Wir haben 3 Kinder und eines davon möchte ein Haus kaufen. Wie soll die Übergabe geregelt werden? Mit einem Erbvorbezug oder Darlehen?

Verstehe ich die Frage richtig, dass Sie das Kind mit einem Geldbetrag beim Kauf eines Hauses unterstützen möchten? Wenn Sie nicht mehr auf das Geld angewiesen sind, können Sie einen Erbvorbezug gewähren. Wenn das Kind das Geld zurückzahlen soll oder Sie es später allenfalls zurückfordern möchten, gewähren Sie besser ein Darlehen. Dies kann mit oder ohne Zins vereinbart werden.

Was passiert mit meinem Konkubinatspartner im Falle meines Ablebens?

Konkubinatspartner haben keinen gesetzlichen Erbanspruch, d.h. ohne Begünstigung in einem Testament geht die Lebenspartnerin bzw. der Lebenspartner leer aus. Zusätzlich empfiehlt sich eine Begünstigung bei der Pensionskasse und der Säule 3a.