

Die Verlängerung der Hypothek ganzheitlich planen

Die Eigentumsquote im Kanton Bern ist von 1990 bis 2017 von 33 % auf über 40 % gestiegen. Meistens ist eine Bank an der Finanzierung beteiligt.

Wie weiter, wenn die Laufzeit der Hypothek endet? Was ist mit Blick auf die Pensionierung zu beachten? Wann amortisieren und wie viel? Gut informierte Kreditnehmer können ihrem Finanzinstitut auf Augenhöhe begegnen. Ein Vorteil, der sich oft in barer Münze auszahlt.

Das Ehepaar Martina und Rolf Dubach (55 und 57) hat sich vor einigen Jahren ein Einfamilienhaus gekauft. Dafür haben sie eine Festhypothek über CHF 400'000 aufgenommen. Diese läuft in 12 Monaten aus. Welches ist nun – unter Berücksichtigung der Ruhestandsplanung – das richtige Vorgehen?

Hypothek frühzeitig kündigen

Ganz wichtig ist es, dass das Ehepaar die Hypothek rechtzeitig kündigt. Gemäss dem Rahmenvertrag beträgt die Frist sechs Monate. Wenn Dubachs die Hypothek vor Ablauf der Frist kündigen, stärkt dies ihre Verhandlungsposition nachhaltig. So können sie den hart umkämpften Markt für sich spielen lassen und verschiedene Offerten prüfen. Die Bernische Pensionskasse zum Beispiel bietet ihren Versicherten (Aktiven und Rentenbeziehenden) attraktive Konditionen.

Die Hausbank von Dubachs kann sie nur noch mit einem erstklassigen Angebot halten. Viele Banken sind auch bereit,

*Roland Kuonen,
eidg. dipl. Bankfachexperte,
Finanzplaner mit
eidg. Fachausweis,
Partner bei der
Glauser+Partner Vorsorge AG
in Bern.*



*GLAUSER+PARTNER ist offizieller Finanzratgeber des BSPV und berät deren Mitglieder in Vorsorge-, Steuer- und Vermögensfragen.
www.glauserpartner.ch*

Festhypotheken bereits mehrere Monate im Voraus zu den aktuellen Konditionen ab dem Endverfall zu verlängern. Dabei verzichten sie auf den Aufschlag für die vorzeitige Zinssatzreservation. Dies ist in der gegenwärtigen Tiefzinsphase interessant.

Amortisieren oder nicht – eine Frage der Alternativen

Rolf Dubach hat im letzten Jahr CHF 100'000 geerbt. Der Zinssatz auf dem Sparkonto beträgt nur 0,1 %, es drohen sogar Negativzinsen. Macht es trotz der tiefen Zinsen Sinn, dieses Guthaben für eine Teilamortisation zu verwenden, oder könnten die Mittel besser eingesetzt werden? Der Finanzberater zeigt den Eheleuten den Nutzen einer Teilamortisation auf: Ihr Grenzsteuersatz beträgt 34 % und die Einkommenssteuer drückt den Nettozinsertrag auf 0,066 %. Eine Festhypothek mit sechs Jahren Laufzeit kostet 0,75 %. Die Zinskosten können vom steuerbaren Einkommen abgesetzt werden. Damit reduzieren sich die effektiven Kosten auf 0,495 %. Auf den ersten Blick

eine tiefe Belastung. Aber: Die Differenz zwischen dem Nettozinsbetrag und den Kosten für die Hypothek beträgt immer noch 0,429 % oder CHF 429 pro Jahr. Das sind also mehr als CHF 2'500, die mit einer Teilamortisation in sechs Jahren eingespart werden können. Für das Ehepaar Dubach empfiehlt sich eine Teilamortisation, da ihre Basisliquidität mit anderen Mitteln sichergestellt und ihnen eine hohe Sicherheit wichtig ist. Wären Martina und Rolf Dubach bereit, Kursschwankungen in Kauf zu nehmen, könnten sie allerdings mit gut diversifizierten Aktienanlagen langfristig eine höhere Rendite erzielen.

Laufzeit der Hypothek und Fälligkeiten von Vorsorgegeldern aufeinander abstimmen

Die Vergleichsrechnungen haben auch gezeigt, dass der vorzeitige Rückzug von Pensionskassengeldern und die Auflösung der Vorsorgefonds den Eheleuten keine Vorteile gebracht hätten. Damit sie beim Antritt der Pension die Option haben, eine weitere Teilamortisation zu leisten, stimmen Dubachs die Laufzeit der Festhypothek mit den Fälligkeiten der Guthaben in den Vorsorgeeinrichtungen der 2. und 3. Säule ab. Sie haben sich für eine Laufzeit von sechs Jahren entschieden; dann sind sie 61 und 63 Jahre alt.

Mit einer höheren Risikobereitschaft hätten sich die Eheleute für eine günstigere SARON-Hypothek ohne Zinssatzgarantie entscheiden können. Ihnen ist es aber wichtig, beim Ausgabenbudget auf Nummer sicher zu gehen. Zudem sind variable Hypotheken gegenwärtig eindeutig zu teuer und daher keine Option.

Dank einer umfassenden Beratung und ganzheitlichen Betrachtung der Möglichkeiten kann das Ehepaar Dubach nun die für sie optimalen Entscheidungen treffen und entspannt dem Ruhestand entgegensehen.

Publikationen GLAUSER+PARTNER

Unter www.glauserpartner.ch/publikationen finden Sie viel kompaktes Wissen zu den Themen Pensionsplanung und Vermögensverwaltung:

- die jährlich aktualisierte Seminarbroschüre
- unsere Broschüre «die 13 Prinzipien des weisen Investierens»
- sechs kompakte Ratgeber zu unterschiedlichen Finanzthemen

Übrigens: Als BSPV-Mitglied erhalten Sie 10 % Rabatt auf die Beratungskosten bei GLAUSER+PARTNER.

Das Erstgespräch ist kostenlos und unverbindlich.

Linen- und Fachkader Kanton Bern

Mitgliederversammlung

Am 22. September konnte wieder einmal eine Versammlung stattfinden. Im Grossratssaal versammelten sich gegen 30 Mitglieder, die dank dem Zertifikat und Abstand ohne Masken tagen konnten.

Niklaus Lundsgaard-Hansen führte als Präsident effizient und sachlich durch die einzelnen Traktanden. Die Versammlung wählte neu Regula Müller Flügel, stv. Generalsekretärin (DIJ) und Andreas Grandy (GSI) in den Vorstand. Der bisherige Kassier Rolf Gygax ist seit kurzem pensioniert und wird neu die Rentneranliegen im Vorstand vertreten. Der Geschäftsführer, Daniel Wyrach, informierte über Aktuelles aus dem BSPV.

Zwei Referate zum Thema «Führung in anspruchsvoller Lage» gestalteten den 2. Teil der Versammlung. Jürg Bissegger, Chef Einsatzkoordination Kantonspolizei, berichtete über seine Erfahrungen und Erkenntnisse in der Bewältigung der Coronakrise. Als zweiter referierte Gundekar Giebel, Leiter Kommunikation, Direktion GSI, der seit dem Pandemiebeginn im Dauereinsatz steht. Die anschliessenden Fragen zeigten, dass der Vorstand ein interessantes Thema auf das Tapet gebracht hatte. Das anschliessende Apéro in der Rathaushalle rundete den gelungenen Anlass ab.

Die nächste Versammlung ist für den 16. März 2022 geplant. Wir sind gespannt, ob nach zweijähriger Pause die Frühlingsversammlung stattfinden kann.

wy

BSPV 

**EIN INSERAT IM
DIAGONAL ERREICHT
ÜBER 6000 MIT-
GLIEDER DES BSPV!**

**Interessiert? Auskunft erteilt:
Joanne Bisig/031 311 11 66/bisig@bspv.ch**