

Hauskauf – wie sinnvoll finanzieren?

Viele Lehrer und Lehrerinnen wünschen sich ein Eigenheim. Vor allem in jungen Jahren, wenn die Kinder klein und der Bedarf an Wohnraum gross ist. Rasch stellt sich jeweils die Frage, wie das Wohneigentum bestmöglich finanziert werden kann. Vorsicht ist geboten beim Vorbezug von Pensionskassengeldern!

Als «Faustregel» für den Eigenheimkauf gilt, dass mindestens 20 Prozent von den Gestehungskosten (Kaufpreis und Kauf-

Oliver Grob

nebenkosten von rund 2,5 Prozent) als Eigenkapital eingebracht werden müssen. Der Rest wird durch die Bank mittels Hypotheken finanziert. Woher die Eigenmittel stammen, ist nicht relevant. Es können Spargelder, Darlehen, Erbvorbezug, 3a-Gelder, Guthaben aus der BLVK oder auch eigenes Bauland sein.

Wenn unter Berücksichtigung einer genügend hohen Liquidität für Folgekosten (Reserve für Anschaffungen, Mobiliar etc. einrechnen) ausreichend Bargeld vorhanden ist, stellt sich die Frage nach dem «Wie viel – woher» weniger. Kniffliger ist es, wenn mit dem Einbezug von Geldern aus anderen Quellen gerechnet werden muss. Hier eine Übersicht der Möglichkeiten:

Erbvorbezug/Schenkungen/zinsloses Darlehen: Vorbezüge und Schenkungen müssen weder verzinst noch amortisiert werden und sind für die direkten Nachkommen im Kanton Bern steuerfrei. Ideal, wenn diese Möglichkeit besteht.

Verzinstes Darlehen

Oftmals klassische Win-win-Situation. Der vereinbarte Zinssatz ist tiefer, als der Zins bei



Oliver Grob ist eidg.dipl. Finanzplanungsexperte und Kaufmann HKG von Gläuser+Partner, dem offiziellen LEBE-Finanzberater. Weitere Infos: www.glauserpartner.ch

Bild zvg

der Bank für die Hypothek wäre, aber höher als der Zinssatz auf dem Sparkonto des Darlehensgebers. Die Marge der Bank wird sozusagen ausgeschaltet. Es empfiehlt sich, in einem Darlehensvertrag alle wichtigen Eckpunkte zu regeln (Höhe, Zins, Laufzeit, Kündbarkeit, Amortisation, Sicherheit etc.).

Säule 3a

Der Bezug von einem 3a-Konto eignet sich ebenfalls sehr gut. Wenn man über eine 3a-Police bei einer Versicherung verfügt, ist ein Rückkauf oftmals nicht ratsam, da einerseits ein Abzug

erfolgt und andererseits der Versicherungsschutz wegfällt. In diesem Fall kann es sich lohnen, in den Verhandlungen mit der Bank die Police als zusätzliche Sicherheit zu verpfänden und als «indirekte Amortisation» weiterzuführen.

Achtung! Ein Vorbezug von Pensionskassenkapital hat neben tieferen Alters- auch tiefere Invaliditäts- und Todesfalleistungen zur Folge. Daher sollte das Pensionskassenguthaben mit letzter Priorität in die Finanzierung einbezogen werden. Wie viele Versicherungsjahre wegfallen bzw. wie hoch die Reduktion der Versicherungsleistungen ausfällt, kann die BLVK vorgängig berechnen.

Sofern Lehrerinnen und Lehrer über Kapital auf dem individuellen Sparkonto bei der BLVK verfügen, wird die BLVK vorgängig dieses Kapital vom gewünschten Vorbezug in Abzug bringen und erst an zweiter Stelle Kapital aus der eigentlichen Pensionskasse ausbezahlen. Solange es sich beim Vorbezug um Kapital vom individuellen Sparkonto handelt, werden die Risikoleistungen bei Invalidität und Tod nicht reduziert.

Die BLVK verpfändet in diesem Fall das Altersguthaben an die Hypothekbank. Diese betrachtet das Kapital als Garantie und erhöht unter Umständen den Hypothekarkredit um die verpfändete Summe und/oder verzinst das gesamte Darlehen im Rahmen einer 1. Hypothek. Spätestens zum Zeitpunkt der Pensionierung muss die Hypothek um den verpfändeten Betrag reduziert werden.

LEBE-Finanzberatung für Fr. 60.–

Unser unabhängiger Finanzberater Oliver Grob bietet Ihnen eine **25-minütige Kurzberatung** auf der LEBE-Geschäftsstelle, Monbijoustrasse 36, in Bern an.

- Wie optimiere ich meine Steuersituation? • Wie lese ich die Schreiben der Bernischen Lehrerversicherungskasse BLVK?
- Was muss ich tun, wenn ich mich frühzeitig pensionieren lassen will? • Was tun mit meinem individuellen Sparkonto bei der BLVK? • Wo erhalte ich einen günstigen Hypothekarkredit? • Unbezahlter Urlaub – wie versichere ich mich richtig?

Eine Kurzberatung kostet Fr. 60.– für LEBE-Mitglieder / Fr. 100.– für Nichtmitglieder. Nach der Anmeldung erhalten Sie eine Bestätigung. Eine umfassende Beratung kann weiterhin gebucht werden. Siehe www.lebe.ch Rubrik Dienstleistungen.

Datum: Samstag, 17. Oktober 2009, 9–16 Uhr. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an doris.hochheimer@lebe.ch oder 031 326 47 49.

Anmeldung bis 3. Oktober 2009 an LEBE, Postfach 7163, 3001 Bern

Vorname, Name _____

Adresse _____

Tel. _____

E-Mail-Adresse _____

LEBE-Mitglied-Nr. _____

Nichtmitglied: Geb.-Datum _____

Lässt sich ein Vorbezug aus der BLVK nicht vermeiden, empfiehlt sich eine seriöse Planung, wie das vorbezogene Pensionskassengeld wieder zurückbezahlt werden kann. Schliesslich will man ja auch im Alter das Wohneigentum geniessen können. Oftmals geht vergessen, dass es sich bei der Lücke nicht nur um den vorbezogenen Betrag handelt, sondern auch um die entgangenen Zinsen. Die tieferen Risikoleistungen bei Erwerbsunfähigkeit und im Todesfall können mit dem Abschluss einer privaten Risikoversicherung kompensiert werden. Dadurch ergeben sich aber auch zusätzliche Kosten.

Fazit: Eine sinnvolle Finanzierung von Wohneigentum setzt zwingend auch eine Analyse der Vorsorgesituation voraus. Das wird in der Praxis nicht selten zu wenig beachtet.

Finanzierung durch BLVK lohnt sich nicht

Aus finanzieller Sicht lohnt es sich nicht, für einen Vorbezug Kapital aus der BLVK zu beziehen. Das Kapital bei der BLVK ist im Vergleich zu den heutigen Kosten für eine Hypothek wesentlich besser verzinst. Der heute gültige Technische Zinssatz beträgt 4 Prozent und auch der neu beschlossene Zinssatz von 3,25 Prozent liegt höher als beispielsweise der Zinssatz für eine variable Neuhypothek, die bei der BLVK zu 2,25 Prozent abgeschlossen werden kann. Damit ein Nettovergleich vorgenommen werden kann (der Zins bei der BLVK unterliegt ja nicht der Einkommenssteuer), müsste von den 2,25 Prozent auch noch die Steuereinsparung von rund 30 Prozent in Abzug gebracht werden. Somit kostet die Hypothek netto also «nur» rund 1,58 Prozent. Bei der PK erhält die Lehrerin und der Lehrer aber auch auf dem individuellen Sparkonto – mit derzeit 2 Prozent – mehr.

Wohneigentumsförderung (WEF) mit Vorsorgegeldern

- Guthaben aus PK oder 3a werden direkt an die Hypothekbank überwiesen. Die anfallende Kapitalsteuer muss mit anderen Mitteln beglichen werden.
- Mindestbetrag für Bezug und Rückzahlung: Fr. 20000.–.
- Vorbezug kann nur alle fünf Jahre geltend gemacht werden.
- Kapitalsteuer kann bei Rückzahlung zurückgefordert werden.
- Bis Alter 50 kann diese gesamte Austrittsleistung bezogen werden. Anschliessend die Hälfte, maximal aber das Guthaben mit Alter 50.
- Letztmals drei Jahre vor Erreichen des ordentlichen Rücktrittsalters möglich – spätestens bis zum 62. Altersjahr. Bisher bis zum 57. Altersjahr – siehe BLVK-Info «Nexus» 1/2009.
- Vorbezug (Veräusserungsbeschränkung) wird im Grundbuch eingetragen.
- Siehe Infos und Merkblatt BLVK unter: www.blvk.ch WEF / Hypotheken

Was bleibt, ist das bange Hoffen auf den Kanton

Die Finanzkrise hinterlässt Spuren: Jede vierte Pensionskasse muss saniert werden, so auch die Bernische Lehrerversicherungskasse (BLVK). Der erheblichen Reduzierung des verfügbaren Vermögens folgte ein erneuter Abfall des Deckungsgrades der Kasse.

Diskussionsstoff der 111. Delegiertenversammlung der BLVK vom 20. Mai 2009 bot nicht nur die schwerwiegende

David Fogal

Unterdeckung der Kasse, sondern auch die nach Ansicht der Delegierten ungleiche Behandlung des Staatspersonals. Die Rede ist von einer «Zweiklassengesellschaft». Die rund 22 000 Versicherten der Bernischen Lehrerversicherungskasse zahlen höhere Prämien als jene bei der Schwesterkasse, der Bernischen Pensionskasse (BPK), müssen zudem für eine volle Rente länger arbeiten und bei vorzeitiger Pensionierung die Überbrückungsrente zurückzahlen. Die siebzig anwesenden Delegierten verabschiedeten entsprechend einstimmig einen Antrag, der von Vertretern der Stadt Bern eingebracht wurde. Er fordert eine «umgehende Gleichbehandlung» der Versicherten beider Kassen. «Die öffentlichen Angestellten des Kantons Bern leben in einer Zweiklassengesellschaft. Die Lehrerschaft wird gegenüber den Staatsbeamten in nicht zu rechtfertigender Weise diskriminiert», heisst es in den Unterlagen.

Kommt die kantonale Finanzspritze?

Weit grösseren Unmut löste allerdings das gravierende Finanzloch der Kasse aus. Wegen dubiosen Geschäftsgebarens, Börsenverlusten, nicht finanzierten Leistungen und Risikoanlagen klaffte in der Kasse schon vor fünf Jahren ein Loch von einer Milliarde Franken. Zur Sanierung wurden die Beiträge der Versicherten und des Kantons erhöht, die Leistungen nach unten korrigiert und die Staatsgarantie wieder eingeführt. Die Folgen des Anlagedebakels der Pensionskasse der Berner Lehrkräfte sind noch spürbar, da ziehen bereits wieder dunkle Wolken auf: Die Finanzkrise traf die Kasse schwer, es fehlen nun bereits 1,6 Milliarden Franken. Die Leitung der BLVK erwartet nun vom Kanton als Arbeitgeber 554 Millionen, um einen Teil der Deckungslücke zu stopfen, und jährlich 70 Millionen, um den Rest zumindest verzinsen zu können. Weitreichender ist die Forderung der Delegierten. Sie verlangen vom Kanton eine vollständige Ausfinanzierung der Kasse, was inklusive Wertschwankungsreserven 2,2 Milliarden Franken kosten würde. Eine solche Forderung hat jedoch kaum eine Chance. Allerdings: «Ohne Ausfinanzierung oder Verzinsung der

Deckungslücke durch den Kanton müssen wir die Leistungen kürzen», sagte Markus Dübendorfer, Präsident der Verwaltungskommission. Als mögliche Leistungskürzung nannte Dübendorfer die Senkung der Renten, die heute 65 Prozent des zuletzt versicherten Lohns betragen. Dieser denkbare Rentenabbau wurde von einigen Delegierten im Berner Rathaus harsch kritisiert. Betroffen seien nicht nur die Pensionierten, sondern alle Lehrer und Lehrerinnen, da auch diese in Zukunft nicht wüssten, wie hoch ihr Rentenansatz sein werde. In der Rentenverkürzung infolge einer Mithilfe der Sanierung der Kasse durch die Rentner sehen sie eine grosse Gefahr. Zumindest eine Erhöhung der Beiträge sei kein Thema, erklärte Dübendorfer. Diese hätten die Schmerzgrenze bereits erreicht.

Unsere Sozialwerke – ein kostbares Gut

Um wenigstens die Unterdeckung nicht noch grösser werden zu lassen, will die BLVK-Führung den technischen Zinssatz von heute 4 auf 3,25 Prozent absenken. Entsprechende Gesuche wurden bei der bernischen Regierung eingereicht. Die Verlängerung der Sanierungsfrist ist eine weitere mögliche Massnahme zur Verbesserung der schwierigen finanziellen Lage. Eine andere liegt in der Fusion der beiden Kassen, wobei ein Delegierter mit Blick auf die Schwesterkasse nachdrücklich erklärte, bezüglich der Leistungen dürfe keine Nivellierung nach unten angestrebt werden. Ob ein Zusammenschluss zustande kommt, ist mehr als fraglich. Beide Kassen wollen jedoch in Zukunft vermehrt zusammenarbeiten und ihre Kräfte bündeln. Das Augenmerk der BLVK-Leitung richtet sich momentan allerdings klar auf die Ausbilanzierung und die Verzinsung der Deckungslücke durch den Kanton.

Kurzfristige Verbesserung nicht in Sicht

Gefordert ist nun jedoch nicht nur die Politik, sondern auch die Führung der Kasse. Ein konstruktiver, auf Konsens bedachter Dialog, und eine längerfristige und nachhaltige Lösung müssen gefunden werden. Ganz im Sinne der Aussage eines Delegierten, es müsse Sorge zu unseren Sozialwerken getragen werden. Eine kurzfristige und rasche Verbesserung der Finanzlage der Kasse ist kaum in Sicht. Die erneute Sanierung braucht ihre Zeit und wohl wiederum ein massives finanzielles Eingreifen des Kantons.