

## WIE KANN MAN EINE EIGENE HYPOTHEK MIT VORSORGEGELDERN FINANZIEREN?

Kurz vor Weihnachten 2014 hat die OBERAUFSICHTSKOMMISSION DER 2. SÄULE (OAK) eine Weisung zu den sogenannten „Eigenhypotheken“ erlassen. Noch im Jahre 2011 waren sie vom Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV) als unzulässig erklärt worden. Nun hat sich aber das Blatt mit der Weisung der OAK vom 28.11.2014 definitiv gewendet.

Eigenhypotheken entsprechen somit den geltenden Gesetzen in der Vorsorge. Sie sind zulässig in der 2. Säule (inkl. Freizügigkeitskonten) und der Säule 3a.

### Wie funktioniert eine Eigenhypothek?

Von einer Eigenhypothek wird dann gesprochen, wenn der Entscheid über die Vermögensanlage faktisch durch den Versicherten getroffen wird und er mit seinem eigenen Vorsorgevermögen sich selber eine Hypothek gewährt. Obwohl rechtlich betrachtet immer die Stiftung Hypothekargläubigerin und der Versicherte Hypothekarschuldner ist, wird aus ökonomischer Sicht das Guthaben des Versicherten für die Vergabe der Hypothek an den Versicherten – also sich selber - verwendet.

### In welchen Situationen kann ein Versicherter selber über die Vermögensanlagen entscheiden?

Versicherte Personen können nicht in allen Fällen über die Anlage ihrer gebundenen Vorsorgevermögen entscheiden. Wie vorstehend dargelegt, ist dies aber eine Bedingung, damit solche Eigenhypotheken überhaupt eingesetzt werden können.

Bei den folgenden Vorsorgeguthaben können Versicherte über ihre Anlagen entscheiden:

- Guthaben der Säule 3a
- Guthaben auf Freizügigkeitskonten und –policen
- Zum Teil im Rahmen von Kaderplänen

Bei den individualisierten Vorsorgeguthaben der Säule

3a sowie Freizügigkeitskonten/-policen ist weitgehend bekannt, dass der Versicherte Anlageentscheidungen tätigen kann.

Weniger bekannt sind die Möglichkeiten, die sich im Rahmen von Kaderplänen anbieten. Seit dem Jahre 2006 können Versicherte in sogenannten „Vorsorgeplänen 1e“ selber über die Anlage ihrer Vorsorgeguthaben entscheiden (BVV2 Art. 1e). Solche Vorsorgepläne versichern Lohnanteile, welche über dem 1,5-fachen des oberen Grenzbetrags BVG liegen (derzeit ab CHF 126'900). Mehrere Anbieter sind spezialisiert auf solche Kaderpläne (zB. Pensflex, Elite Vorsorgestiftung etc.).

### Welches sind die Vorteile einer Eigenhypothek?

Bei einer Eigenhypothek erteilt sich der Versicherte mit seinem eigenen Vorsorgeguthaben eine Hypothek. Damit nimmt der Versicherte den bezahlten Zins als Ertrag bei seiner Vorsorgestiftung ein, womit sein Vorsorgevermögen (steuerfrei) anwächst.

Andererseits sind bezahlten Schuldzinsen im steuerbaren Einkommen und die Hypothekarschuld im steuerbaren Vermögen abzugsfähig. Daraus resultiert eine steuerliche Optimierung.

### Die Grenzen bei der Erteilung von Eigenhypotheken

Damit von dieser interessanten Möglichkeit profitiert werden kann, muss die Vorsorgeeinrichtung eine solche Option anbieten. Bei weitem nicht alle Vorsorgeeinrichtungen bieten dies an. Die Anzahl der Anbieter nimmt aber zu. Die OAK beschränkt den Anteil der möglichen Eigenhypothek pro Versicherten auf maximal 10% des Vorsorgevermögens. Dies bedeutet somit:

- Säule 3a: Max. 10% des Kontosaldo darf in Eigenheimhypotheken investiert werden.
- Freizügigkeitskonto: Max. 10% des Kontosaldo darf in Eigenheimhypotheken investiert werden.
- Kaderplan: Max. 10% des Vorsorgeguthaben im Kaderplan darf in Eigenheimhypotheken investiert werden.

## Zinsabzug auf Eigenkapital von Selbstständigerwerbenden

Bei der Ermittlung der AHV-Beiträge für Selbstständigerwerbende können die Beitragspflichtigen einen Zinsabzug auf dem eingesetzten Eigenkapital vornehmen. Dies reduziert das AHV-pflichtige Einkommen eines Selbstständigerwerbenden.

Vom im Betrieb investierten Eigenkapital per 31. Dezember des Beitragsjahres wird ein Zins abgezogen. Der Zinssatz betrug in den Jahren 2000 bis 2002 3,5 %, 2003 und 2004 2,5 %, 2005 2 %, 2006 2,5 %, 2007 3,0 %, 2008 3,5 %, 2009 2,5 %, 2010 und 2011 2,0 %, 2012 1,0 %, 2013 1,5 %. Für das Jahr 2014 wurde dieser Zinssatz auf 1 % festgelegt. Dieser Zinssatz wird jedes Frühjahr für das vergangene Jahr neu festgesetzt.

## Babysitting ohne AHV-Beiträge bis zu 3000 Franken im Jahr

Für Babysitting bis zu einem Jahreslohn von 3000 Franken sollen keine AHV-Beiträge mehr entrichtet werden müssen. Dieser Ansicht ist die Kommission für soziale Sicherheit und Gesundheit des Nationalrates (SGK). Mit 14 zu 10 Stimmen bei 1 Enthaltung hat sie sich am 23.1.2015 für eine parlamentarische Initiative von Nadja Pieren (SVP/BE) ausgesprochen. Die Mehrheit der Kommission anerkennt den Bedarf, Babysitting von bürokratischen Hürden zu befreien.

Erst vor kurzem ist eine neue Regelung in Kraft getreten: Seit Anfang Jahr müssen Jugendliche, die hin und wieder für ein Taschengeld Kinder hüten, keine AHV-Beiträge zahlen, sofern sie nicht mehr als 750 Franken pro Jahr verdienen. Auch die Eltern der beaufsichtigten Kinder müssen keine Arbeitgeberbeiträge mehr zahlen.

Die Nationalratskommission möchte nun weiter gehen und das Babysitting bis 3000 Franken im Jahr im sozialversicherungsrechtlichen Sinne generell nicht mehr als Erwerbstätigkeit betrachten. Stimmt die Schwesterkommission des Ständerates zu, kann die Nationalratskommission eine Gesetzesänderung ausarbeiten.

## Fallgrube Festhypothek bei sinkendem Immobilienwert

Bei den aktuell sehr tiefen Zinsen binden Kunden ihre Finanzierung gerne via Festhypotheken an. Damit schützen sich Kunden vor allfällig steigenden Zinssätzen in der näheren oder mittleren Zukunft. Das Zinsniveau dürfte aber angesichts der aktuellen Lage noch sehr lange äusserst tief bleiben, womit dieses Risiko über die nächsten Jahre gering sein dürfte.

Ein anderer Aspekt könnte aber in den Vordergrund rücken. Sollte die Schweiz aufgrund der Währungssituation und der wirtschaftlichen Lage einiger Nachbarländer in eine Rezession rutschen, so dürfte dies auch die Zuwanderung drosseln. Letztlich werden auch Massnahmen in Kraft treten, um dem Volksbegehren nach Annahme der Masseneinwanderungsinitiative gerecht zu werden. All dies könnte zur Folge haben, dass die Immobilienpreise nach der jahrelangen Hausse zu sinken beginnen. Was geschieht aber mit einer Festhypothek, wenn der Wert einer Liegenschaft sinkt?

Sobald das Pfandobjekt an Wert verliert, kann in der Regel die Hypothek einseitig durch die Bank (oder Versicherung) gekündigt werden. Entscheidend dazu sind der einzelne Hypothekervertrag sowie die Allgemeinen Geschäftsbedingungen – die meisten Kunden werden sich dessen kaum bewusst sein. In einem solchen Fall müsste ein Kunde einen Teil der Hypothek amortisieren. Zu bedenken gilt auch, dass seit letztem Herbst das Niederstwertprinzip gilt. Die Finanzierung muss somit zum niedrigeren Wert erfolgen (Kaufpreis versus Schätzung durch die Bank). Schätzungen der Schweizerischen Nationalbank gehen davon aus, dass heute bei rund 12% - 15% der Wohneigentümer die gängigen Tragbarkeitsregeln nicht eingehalten sind. Das Unternehmen Moneypark schätzt, dass rund 1/3 der Schuldner ein Eigenkapital von 20% - 25% angelegt haben, der Rest ist fremdfinanziert.

Falls nun Immobilien (ob aufgrund mangelnden Unterhalts oder einem allgemeinen Preisrückgang am Markt) 5% - 10% korrigieren, dürften bereits etliche Wohneigentümer in Not geraten – vorallem solche, welche in den letzten 4, 5 Jahren Wohneigentum erworben haben. Es bleibt zu hoffen, dass die Finanzinstitute nicht gleich Zwangsverkäufe anstreben.