

HÜRDEN BEI HYPOTHEKARFINANZIERUNGEN AB ALTER 50

In unserer letzten mendo-info thematisierten wir die Situation der „Babyboomers“. Wie damals festgehalten handelt es sich hier um eine bedeutende Kundengruppe, die auch aus Sicht der Finanzinstitute interessant ist.

Wie sieht aber die Situation im Zusammenhang mit Hypothekenfinanzierungen für die Babyboomers aus? Mit der Verschärfung der Mindestrichtlinien zur Hypothekendarfinanzierung (Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekendarfinanzierungen – Juli 2014) hat sich die Situation für ältere Kunden verändert. Banken überprüfen heute bei Kunden ab Alter 50 (teils ab 55) verstärkt die Finanzierung im Hinblick auf die Pensionierung. Nach der Erwerbsaufgabe können zudem Kunden Schwierigkeiten mit der Tragbarkeit haben, was zu Unsicherheiten führt.

In den letzten Wochen haben wir bei unseren Mitgliedern des Mendo Pro Clubs eine Umfrage mit den folgenden Fragen durchgeführt:

1. *Wie regelmässig überprüft Ihr Institut die Dossiers bezüglich Anlagewert / Belehnung / Tragbarkeit?*
2. *Muss die Tragbarkeit nach der Pensionierung zwingend eingehalten sein, falls die Finanzierung im Rahmen einer 1. Hypothek liegt und es sich um bestehende Kundschaft handelt?*
3. *Ist eine Erhöhung einer Hypothek bei Ihrem Institut im Rahmen der 1. Hypothek möglich, falls es sich um die Finanzierung von Renovationskosten / Sanierung handelt? Auch wenn die Tragbarkeit nicht mehr gegeben ist?*
4. *Ist eine Erhöhung einer Hypothek bei Ihrem Institut im Rahmen der 1. Hypothek möglich, falls ein Kunde Liquidität zur Deckung seiner Lebenshaltungskosten benötigt? Auch wenn die Tragbarkeit nicht mehr gegeben ist?*
5. *Ist eine Neufinanzierung bei Ihrem Institut noch möglich für Personen nach der Pension? Falls ja, nur falls die Tragbarkeit erfüllt ist oder auch ohne Erfüllung der Tragbarkeitskriterien (im Rahmen der 1. Hypothek).*

Wir haben etliche Antworten erhalten (aus 9 unterschiedlichen Finanzinstituten). **Einen herzlichen Dank an dieser Stelle!** Die folgenden Schlüsse beziehen sich auf

die erhaltenen Antworten und zeigen natürlich nicht die Praxis aller Banken und Versicherungen auf. Zudem sind Einzelfallregelungen bei einigen Instituten möglich.

Generell kann festgehalten werden, dass die Tragbarkeit auch im Alter eingehalten werden sollte.

In der Reihenfolge der Fragen kann folgende Praxis zusammengefasst werden:

1. Die meisten Institute führen regelmässige Überprüfungen durch. In der Regel ca. alle 10 Jahre.
2. Bei den 5 Instituten muss die Tragbarkeit eingehalten sein. Liegt zu wenig Einkommen vor, wird teilweise ein individuelles Budget erstellt. Bei 4 Instituten ist eine Weiterführung von bestehenden Hypotheken im Rahmen des 1. Rangs auch dann möglich, wenn die Tragbarkeit nicht eingehalten werden kann. Um eine solche Situation möglichst zu vermeiden, werden die Kundendossiers häufig ab Alter 50 oder 55 bereits im Hinblick auf die Pension überprüft.
3. Eine solche Erhöhung ist in der Regel nicht möglich. Nur ein Institut lässt in einem solchen Fall eine Erhöhung zu, ohne dass die Tragbarkeit eingehalten ist.
4. Dito Punkt 3. Zudem ist dies bei einem Institut ist möglich, falls die künftigen Zinskosten reserviert werden.
5. Tragbarkeit muss gegeben sein, dann sind Neufinanzierungen möglich. Erneut ist bei einem Institut allenfalls gar ein Neugeschäft bei mangelnder Tragbarkeit möglich. Verlangt wird aber der Übertrag weiterer Vermögenswerte. Ein Institut gewährt bei erfüllter Tragbarkeit gar noch eine Hypothek im 2. Rang.

Fazit: Die Tragbarkeit sollte auch im Pensionsalter erfüllt sein. Dies müssen vor allem angehende Rentner beachten, die sich aus der Pensionskasse das Vorsorgeguthaben auszahlen lassen wollen.

Kunden und Kundinnen ab Alter 50 dürfen dies nicht unterschätzen. Im schlimmsten Fall muss sonst das Eigenheim im Alter gar verkauft werden.

Neues Kinderunterhaltsrecht ab 1.1.2017

Kinder unverheirateter Eltern haben künftig beim Unterhalt dieselben Rechte wie Kinder von Ehepaaren. Der Bundesrat hat im vergangenen November entschieden, die entsprechende Änderung des ZGB auf den 1. Januar 2017 in Kraft zu setzen. Die Bestimmungen betreffend Massnahmen zur Sicherung von Vorsorgeguthaben bei Vernachlässigung der Unterhaltspflichten sowie die Verordnung über die Inkassohilfe werden zu einem späteren Zeitpunkt in Kraft gesetzt.

Das neue Unterhaltsrecht beseitigt die Ungleichbehandlung von Kindern verheirateter beziehungsweise geschiedener und von Kindern unverheirateter Eltern. Nach geltendem Recht sind Kinder unverheirateter Eltern benachteiligt. Künftig werden die Kosten für die Kinderbetreuung durch den betreuenden Elternteil bei der Bemessung des Unterhaltsbeitrags für das Kind berücksichtigt.

Der Unterhalt minderjähriger Kinder hat zudem künftig Vorrang vor den übrigen familienrechtlichen Unterhaltspflichten. Weiter haben die Gerichte beim Entscheid über die Obhut die Möglichkeit einer alternierenden Obhut zu prüfen, wenn die elterliche Sorge gemeinsam ausgeübt wird und ein Elternteil oder das Kind dies verlangt.

Um sicherzustellen, dass ein Kind die ihm zustehenden Unterhaltsbeiträge auch tatsächlich erhält, ist dem Bundesrat mit der Gesetzesrevision die Kompetenz zur bundesweiten Regelung der Inkassohilfe im Scheidungs- und Kindesrecht übertragen worden. Der Bundesrat wird nun eine Verordnung erlassen, die eine einheitliche Inkassohilfe für Unterhaltsbeiträge gewährleistet. Künftig wird es auch nicht mehr möglich sein, dass sich jemand Vorsorgekapital auszahlen lässt und gleichzeitig seine Unterhaltspflichten vernachlässigt. Die Inkassohilfestellen können den Pensionskassen und den Freizügigkeitseinrichtungen Personen melden, die ihre Unterhaltspflicht vernachlässigen. Die Pensionskassen und Freizügigkeitseinrichtungen werden ihrerseits verpflichtet, die Inkassohilfestellen umgehend zu informieren, wenn Vorsorgekapital ausbezahlt werden soll. Damit diese Meldepflichten reibungslos eingeführt werden können, sind Präzisierungen notwendig, welche im Rahmen der Verordnungsarbeiten zur Inkassohilfe geregelt werden. Um die gesamte Revision nicht zu verzögern, werden die entsprechenden Bestimmungen zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit der Verordnung zur Inkassohilfe in Kraft gesetzt.

Kräftige Zunahme bei Online-Hypotheken

Im vergangenen Jahr konnten die Anbieter von Online-Hypotheken einen kräftigen Volumenschub verzeichnen. Gemäss einer Umfrage des Kompetenzzentrums E-Foresight der Swisscom und des Instituts für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) wurden im letzten Jahr Hypotheken von insgesamt CHF 2,4 Mrd online abgeschlossen oder initiiert. Das Gesamtvolumen von ausstehenden Hypotheken, die online abgeschlossen wurden, lag per Ende 2015 bei rund CHF 4,8 Mrd. In 2015 sind die Neuabschlüsse um rund 125% gewachsen. Trotzdem bleibt der Anteil an online abgeschlossenen Hypotheken (noch) klein: 1,6% der Neuabschlüsse erfolgten online (in 2014: 0,8% und in 2013: 0,6%).

Derzeit bestehen am Markt 11 Angebote im Onlinebereich. Weitere Anbieter werden voraussichtlich hinzukommen. Banken erwarten, dass in rund 5 Jahren die Verlängerung von Hypotheken über den Onlinekanal Standard sein wird.

Umqualifizierung von Dividenden zu Lohn durch Ausgleichskasse

Mit den steuerlichen Anpassungen durch die Unternehmenssteuerreform II, welche seit einigen Jahren in Kraft sind, ist es heute für Unternehmer/innen sehr interessant, einen möglichst hohen Anteil des Einkommens in Dividendenform zu beziehen. Keine Freude daran haben die AHV-Ausgleichskassen, da auf Dividenden keine Sozialversicherungsbeiträge erhoben werden. So qualifizierten Ausgleichskasse in den letzten Jahren teilweise Dividenden in Lohnzahlungen um und erhoben dadurch Beiträge. Einige Bundesgerichtsurteile haben in dieser Sachfrage aber inzwischen eine Rechtssicherheit geschaffen: Falls ein Unternehmer / eine Unternehmerin einen marktgerechten Lohn bezieht, können weitere Leistungen problemlos in Dividendenform bezogen werden.

Ein branchenüblicher Lohn kann anhand des offiziellen Lohnrechners „Salarium“ errechnet werden:

<https://www.gate.bfs.admin.ch/salarium/public/index.html>