

Eigenheim wird zur Hypothek

Immobilien Ehe- und Konkubinatspaare sollten frühzeitig regeln, was bei einer Trennung mit dem gemeinsamen Haus geschieht.

FREDY HÄMMERL

Die Vorfreude auf das gemeinsame Zusammenleben ist gross, die Finanzierung für das Haus oder die Eigentumswohnung steht, selbst bei der Wahl der Türgriffe und der Badezimmerpläti ist man sich eingeworden. Alles perfekt.

Alles perfekt? Nur selten überlegen sich angehende Eigenheimbesitzer, dass gut 40 Prozent aller Ehen und weit über die Hälfte aller Lebensgemeinschaften ohne Trauschein in die Brüche gehen. Doch das sollte bereits beim Erwerb von Wohneigentum bedacht und geregelt werden. Das beginnt schon bei der Frage, wer wie viel zum gemeinsamen Heim beiträgt.

ANZEIGE

Intelligent anlegen.

LGT. Ihr Partner für Generationen. LGT Bank (Schweiz) AG

www.lgt.ch

 Private Banking

Nur der einfachste Fall, dass einer der beiden Partner Alleineigentümer von Haus oder Wohnung wird, ist rasch geregelt: Das Wohneigentum bleibt normalerweise im Eigentum des betreffenden Ehepartners. Konkubinatspartner ohne Beteiligung am Wohneigentum sollten einen Mietvertrag abschliessen, der die Rechte und Pflichten der beiden Lebenspartner festhält und der dann auch den normalen Kündigungsregeln bei einer Auflösung der Wohngemeinschaft unterliegt.

Mit- oder Gesamteigentum

Dies ist zwar die einfachste, doch bei weitem nicht die häufigste Form des Zusammenlebens in einem Eigenheim. Wollen beide Partner zur Finanzierung beitragen, so ist zwischen Miteigentum und Gesamteigentum zu wählen. Im häufigsten Fall des Miteigentums gehört die Wohnung oder das Haus beiden gemäss einer vereinbarten Quote, üblicherweise je halb. Ehepaare deklarieren den Wert ihres Wohneigentums als Vermögen in ihrer gemeinsamen Steuererklärung, Konkubinatspaare je gemäss ihrer Quote. Das muss noch nichts über die effektive Finanzierung aussagen: Konkubinatspartner können auch bei je häufigem Miteigentum beispielsweise vereinbaren, dass die Hypothekarschuld 20 zu 80 verteilt wird. Entsprechend nehmen sie dann auch den Schulzdinnsatz zugunsten des Einkommenssteuerern gemäss den tatsächlichen Gegebenheiten vor.

Der Nachteil dieser Regelung: Kommt es zu einer Scheidung oder Trennung,

zählt in diesem Fall trotzdem das hälfte Miteigentum. Ist der Wert des Wohneigentums inzwischen gestiegen, profitiert der „schwächere“ Partner davon. Hat es aber an Wert verloren, so muss er den halben Wertverlust mittragen. Die „stärkere“ Partei geniesst für einen Teil ihrer Investition (die Quote, welche die Hälfte übersteigt, in diesem Beispiel also 30 Prozent) eine Nennwertgarantie. Sie kann diesen Teil also ungeschmälert von der anderen Partei einfordern.

Entscheidet man sich hingegen für das Gesamteigentum, so kann man selbst vereinbaren, in welchem Ausmass die beiden Partner bei einer Auflösung der Gemeinschaft an Wertzuwachs und Wertverlust partizipieren. Voraussetzung dafür ist die vorgängige Gründung einer einfachen Gesellschaft.

Absicherung für den Todesfall

Stirbt einer der beiden Partner, stellt sich die Frage, ob der überlebende Partner

die Belastung für das Wohneigentum künftig alleine tragen kann. Bestehen Zweifel daran, so lohnt sich der Abschluss einer Todesfallrisikoversicherung. Auf diesem Weg lässt sich vergleichsweise günstig die teilweise oder vollständige Amortisation der Hypothek absichern. Pro 2000 Franken ist mit einer Jahresprämie von rund 500 Franken zu rechnen (35-jähriger Nichtraucher mit einer Laufzeit von 20 Jahren). So lässt sich oft ein Notverkauf verhindern.

Kommt es wegen einer Scheidung oder Trennung doch dazu, so kann dies gravierende Folgen haben, besonders wenn sich das Paar mit einer langjährigen Festhypothek gebunden hat. Muss es wegen der Trennung vorzeitig aus der Hypothek aussteigen, werden eine Vorfälligkeitsent-

Rund 30 Prozent aller Hypotheken müssen wegen Trennungen reorganisiert werden.

schädigung sowie eine Strafgebühr fällig. Das kann leicht Tausende oder gar Zehntausende Franken kosten. „Rund 30 Prozent aller abgeschlossenen Hypotheken müssen wegen einer Trennung oder Scheidung reorganisiert werden“, schätzt Stefan Heitmann, Chef des Finanzberatungsunternehmens Moneypark. Das ist umso gravierender, als nach über 15 Jahren Preisanstieg seit einiger Zeit ein Pfand erreicht ist und beim Verkauf eines „Scheidungshauses“ (Branchenjargon) nicht mehr einfach mit einem Erlös gewinn gerechnet werden darf.

Bleiben darf meistens die Frau

Und letztlich stellt sich die Frage, wer im gemeinsamen Haus oder der gemeinsamen Eigentumswohnung bleiben darf, wenn es zum Bruch kommt. Die naheliegende Vermutung: es sei jener Partner, dem das Wohneigentum mehrheitlich oder gar vollständig gehört, ist oft unzutreffend. Entscheidend ist vielmehr, wer stärker auf die gemeinsame Familieneigentum angewiesen ist. Und das ist in den meisten Fällen – vor allem, wenn Kinder vorhanden sind – die Frau. Sie darf gemäss Scheidungsurteil oder Trennungsvereinbarung häufig in der bisherigen Wohnung bleiben, muss dem Partner aber einen angemessenen Mietzins bezahlen.

Weigert sich der ehemalige Partner, einem Verkauf zuzustimmen und freiwillig auszu ziehen, kann die Trennung sehr langwierig werden: Das Mietverhältnis unterliegt den üblichen Schutzbestimmungen, eine Kündigung kann angefochten und vom Mietgericht auch mehrfach aufgeschoben werden. Und wer mag schon ein Haus oder Stockwerkeigentum erwerben, wenn er wegen Mieteigentums einer verkaufsunwilligen Partei nur einen Teil davon kaufen kann.



Ehepartner: Wer bekommt das Haus?

BRUNO GÖTZ/PHOTOPRESS

VERMÖGENSALLOKATIONS-AMPEL

USA bleibt Taktgeber für die Finanzmärkte

Der US-Aktienmarkt liegt im Trend. Von Anfang Jahr bis Ende September hat er sich besser entwickelt als die Börsen der meisten Industrieländer. Im September flossen rund 830 Millionen Franken net in US-Aktien-ETF – seit sieben Monaten sind jeden Monat deutlich positive Zuflüsse zu verzeichnen. „Offensichtlich setzen viele Investoren auf einen nachhaltigen Aufschwung der US-Wirtschaft, unabhängig vom Ausgang der Präsidentschaftswahl“, sagt Roger Bootz, ETF-Experte von Deutsche AM. Tatsächlich sollten die USA beim Wirtschaftswachstum 2017 die anderen grossen Industrieländer übertreffen, so Bootz.

Einen entgegengesetzten Trend zeigen Anlagen in ETF auf den europäischen Aktienmarkt. In diesem Jahr zogen Anleger nahezu jeden Monat Kapital ab. Zwar gab es im September erstmals seit langem einen kleinen Zufuss. Ob diese eine Trendwende darstellt, ist unklar. Aus ETF, die den Schweizer Aktienmarkt abbilden, wurden im September Gelder abgezogen. Bezuglich Staatsanleihen sieht der Anlageausblick der Deutschen AM weiterhin Anlagen ausserhalb der Euro-Zone im Vorteil. Und sowohl bei Unternehmensanleihen wie auch bei Schwellenländerbonds sei der kurzfristige Ausblick positiv, erklärt Bootz. Dasselbe gelte für den US-Bondmarkt.



Negative Aussichten



Neutrale Aussichten



Positive Aussichten

CIO Ausblick für die kommenden ein bis drei Monate

Aktien Schwellenländer

Aktien Schwellenländer	
Aktien Schwellenländer weltweit	●
Aktien Asien ohne Japan	●
Aktien China	●
Aktien Russland	●
Aktien Südkorea	●
Aktien entwickelte Märkte	
Aktien weltweit	●
Aktien USA	●
Aktien Schweiz	●
Aktien Euro-Zone	●
Aktien Japan	●

Geldmarkt

Geldmarkt Euro	●
Geldmarkt Dollar	●
Obligationen	
Staatsanleihen USA	●
Staatsanleihen Deutschland	●
Staatsanleihen Euro-Zone	●
Unternehmensanleihen Europa Investment Grade	●
Unternehmensanleihen Europa High Yield	●
Commodities	
Gold	●
Rohöl	●

QUELLE: DEUTSCHE ASSET MANAGEMENT