

Eigenheim wird zur Hypothek

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

FREDY HÄMMERLI

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 Badezimmerplättli ist man sich einig geworden. Alles perfekt.

Alles perfekt? Nur selten überlegen sich angehende Eigenheimbesitzer, dass gut 40 Prozent aller Ehen und weit über die Hälfte aller Lebensgemeinschaften ohne Tauschein 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.

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 häufigeren Fall des Miteigentums gehört die Wohnung oder das Haus beiden gemäss einer vereinbarten Quote, üblicherweise je hälftig. Ehepaare deklarieren den Wert ihres Wohneigentums als Vermögen in ihrer gemeinsamen Steuererklärung, Konkubi-

natspaare je gemäss ihrer Quote. Das muss noch nichts über die effektive Finanzierung aussagen: Konkubinatspartner können auch bei je hälftigem Miteigentum beispielsweise vereinbaren, dass die Hypothekenschuld 20 zu 80 verteilt wird. Entsprechend nehmen sie dann auch den Schuldzinsabzug bei den Einkommenssteuern gemäss den tatsächlichen Gegebenheiten vor.

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

zählt in diesem Fall trotzdem das hälftige 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 200 000 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 Strafbühe 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 Platfond erreicht ist und beim Verkauf eines «Scheidungshauses» (Branchenjargon) nicht mehr einfach mit einem Erlösgewinn 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 Familienwohnung 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 auszuscheiden, 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 Miteigentums einer verkaufsunwilligen Partei nur einen Teil davon kaufen kann.



Ehepartner: Wer bekommt das Haus?

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 neu 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 Zufluss. Ob dies eine Trendwende darstellt, ist unklar. Aus ETF, die den Schweizer Aktienmarkt abbilden, wurden im September Gelder abgezogen. Bezüglich 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 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