

Teure Festhypothek übernehmen:

Soll ein Hauskäufer die teure Festhypothek des Verkäufers übernehmen? Das kann sich für beide Seiten lohnen, wenn der Verkäufer mit dem Preis der Immobilie runtergeht. So spart er die hohe Entschädigung für die vorzeitige Kündigung der Festhypothek.

➤ Kurt und Helen Spieler aus Würenlos AG (Namen geändert) sind in der Zwickmühle. Das Ehepaar will seine Eigentumswohnung für 970 000 Franken verkaufen – doch da ist das Problem mit der laufenden Festhypothek. Bei einer vorzeitigen Kündigung verlangt die Bank eine happige Vorfälligkeitsentschädigung.

Einen Kaufinteressenten haben sie gefunden. Er wäre an der Immobilie interessiert und er würde auch den geforderten Preis zahlen. Doch die auf der Wohnung lastende Festhypothek will er nicht übernehmen. Das käme ihn teuer zu stehen, denn eine neue Festhypothek kostet ihn aktuell weniger als die Hälfte dessen, was Spielers jetzt noch für ihre laufende Hypothek zahlen.

K-Geld rechnet an diesem konkreten Beispiel vor: Wenn die Verkäufer mit dem Preis um 20 000 Franken runtergehen und der Käufer im Gegenzug die für ihn unattraktive Festhypothek über-

nimmt, fahren beide Seiten finanziell besser – und zwar je um fast 9000 Franken.

Das zeigt die Tabelle rechts:

■ Wenn das Ehepaar an der ursprünglichen Variante mit dem Verkaufspreis von 970 000 Franken festhält und die Hypothek kündigt, zahlt es 23 638 Franken Vorfälligkeitsentschädigung (siehe Tabelle unten) sowie eine Grundstücksgewinnsteuer von 87 080 Franken. So kommt ein Nettoverkaufserlös von 859 282 Franken zustande (siehe Tabelle «Rechnung aus der Sicht der Verkäufer»).

■ Bei der optimierten Variante hingegen wird die Wohnung zu 950 000 Franken verkauft. Der Käufer übernimmt dafür die laufende Festhypothek. So muss das Verkäuferpaar keine Vorfälligkeitsentschädigung abliefern, und die Grundstücksgewinnsteuer wird tiefer. Beim Nettoverkaufserlös von

868 200 Franken resultiert damit ein Plus von 8918 Franken gegenüber der ursprünglichen Variante.

■ Auch dem Käufer winkt so ein finanzieller Vorteil. Falls er den ursprünglich geforderten Preis von 970 000 Franken zahlt, die laufende Hypothek nicht übernimmt und dafür eine neue, günstigere Hypothek zu 1 Prozent abschliesst, kostet ihn die Hypothek für die gleiche Restlaufzeit von drei Jahren und fünf Monaten 7722 Franken. Damit zahlt er insgesamt 977 722 Franken (siehe Tabelle «Rechnung aus der Sicht des Käufers»).

■ Falls der Käufer aber für die Immobilie nur 950 000 Franken überweist und dafür die alte «über-teuerte» Hypothek übernimmt, hat er zwar die höhere Belastung von 18 848 Franken, aber unter dem Strich kostet ihn die Wohnung total nur 968 848 Franken (immer gerechnet für die Restlaufzeit der laufenden Hypothek). So spart er beim Kauf 8874 Franken gegenüber der ursprünglichen Variante.

Natürlich präsentiert sich diese Rechnung in jedem Einzelfall anders. Aber sie zeigt doch: Wenn sich Käufer und Verkäufer einig werden, können beide profitieren.

Vorfälligkeitsentschädigung: So wird sie berechnet

Die Banken verlangen bei einer vorzeitigen Auflösung einer Festhypothek den gesamten noch ausstehenden Zinsertrag bis zum Ablauf der Hypothek sowie eine Auflösungsgebühr. Hinzu kommt bei vielen Banken eine Entschädigung für den Negativzins (Details in K-Geld 4/2015). Im konkreten Fall Spieler (siehe Hauptbeitrag) sieht die Rechnung der Bank wie folgt aus:

Hypothekarschuld	226 000.–
Zinsausfall auf die Restlaufzeit von 3 Jahren und 5 Monaten zu 2,4 %	18 848.–
Auflösungsgebühr	400.–
Entschädigung für den Negativzins für 3 Jahren und 5 Monaten zu 0,559 %	4390.–
Total	23 638.–



Das kann sich lohnen

Weitere Details, die Sie bei dieser Thematik beachten sollten:

■ Der Käufer kann die bestehende Festhypothek nur übernehmen, wenn die Bank einverstanden ist. Für solvente Käufer, bei denen die Tragbarkeitsrechnung und die Höhe der Eigenmittel stimmen, sollte das kein Problem sein.

■ Es lohnt sich, im Voraus nach der Höhe der mutmasslichen Vorfälligkeitsentschädigung für die vorzeitige Kündigung der Festhypothek zu fragen. Beachten Sie, dass nicht alle Banken eine zusätzliche Entschädigung für den Negativzins verlangen wie im konkreten Beispiel in der Tabelle unten links.

■ In der Tabelle rechts nicht berücksichtigt ist ein positiver Steuereffekt beim Käufer. Falls er die laufende Hypothek (hier zu 2,4 Prozent) übernimmt, kann er einen höheren Schuldzinsabzug machen als mit einer neuen Hypothek zu 1 Prozent. Bei einem Grenzsteuersatz von 30 Prozent sind das immerhin 3200 Franken (ebenfalls gerechnet auf die erwähnten drei Jahre und fünf Monate Restlaufzeit).

■ Auf der anderen Seite steigt für den Käufer die latente Grundstückgewinnsteuer. Denn bei einem künftigen Verkauf wird der tiefere Kaufpreis von 950 000 Franken als Berechnungsgrundlage beigezogen. Der tiefere Kaufpreis und der höhere Schuldzinsabzug kompensieren diesen Nachteil aber bei weitem.

■ In den meisten Kantonen haben Verkäufer und Käufer noch einen kleinen Zusatznutzen bei der hälftig zu bezahlenden Handänderungssteuer: Da sie sich am (tieferen) Verkaufspreis bemisst, fällt diese Abgabe so ebenfalls tiefer aus.

Fredy Hämmerli

Preisreduktion und Weitergabe der Hypothek: So profitieren beide Parteien

Rechnung aus der Sicht der Verkäufer		
	Ursprüngliche Variante (ohne Weitergabe der Hypothek)	Optimierte Variante (mit Weitergabe der Hypothek)
Brutto-Verkaufspreis	970 000.–	950 000.–
Vorfälligkeitsentschädigung ¹	– 23 638.–	0.–
Grundstückgewinnsteuer ²	– 87 080.–	– 81 800.–
Nettoverkaufserlös	859 282.–	868 200.–
Zusatzerlös dank Optimierung		8918.–

Rechnung aus der Sicht des Käufers		
	Ursprüngliche Variante (ohne Weitergabe der Hypothek)	Optimierte Variante (mit Weitergabe der Hypothek)
Kaufpreis	970 000.–	950 000.–
Zins neue Hypothek ³	7722.–	
Zins für Restlaufzeit laufende Hypothek ⁴		18 848.–
Kaufpreis inkl. Zins⁵	977 722.–	968 848.–
Kaufpreisminderung dank Optimierung		8874.–

¹ Siehe Tabelle links unten ² Haltedauer 7 Jahre, Kaufpreis plus wertvermehrende Investitionen 670 000.–, Gemeinde Würenlos AG ³ 1 Prozent auf 226 000.– für 3 Jahre und 5 Monate ⁴ 2,4 Prozent auf 226 000.– für 3 Jahre und 5 Monate ⁵ Zinsbelastung für 3 Jahre und 5 Monate

➤ Aufgefallen



«Der Kunde ist für die Bank da»

Sture Credit Suisse. Thomas Buser aus Lausen BL störte sich an den Gebühren der CS. Deshalb begann er, seine Vermögenswerte auf eine andere Bank umzuschichten.

Einen einzigen Fonds beliess er bei der Credit Suisse – sowie ein Privat- und ein Sparkonto. Da ihm die CS für die Führung des Privatkontos jeden Monat fünf Franken abzwackte, wollte er auch dieses auflösen. Die Bank eröffnete ihm aber, die Auszahlung der Fondserträge auf das Sparkonto sei nicht möglich, dazu brauche es zwingend ein Privatkonto.

Die Kommunikationsabteilung der Grossbank bestätigt, dass ein Sparkonto als Depotverbindung nicht möglich sei. Das ist nicht nachvollziehbar: Bei UBS, Raiffeisen, Migros-Bank oder Zürcher Kantonalbank sind Fonds-Ausschüttungen auf ein Sparkonto kein Problem. Also nochmals nachgefragt: Weshalb geht das bei der Credit Suisse nicht? Antwort: «Als Verbindungskonto mit einem Depot ist bei uns nur das Privatkonto – und nicht das Sparkonto – möglich.» Basta!

Buser ärgert sich über so viel Sturheit: «Diese Bank ist nicht für die Kunden da, sondern der Kunde ist für die Bank da.» bsi

