

## Ratgeber Nr. 5

### Finanzierungstipps für Junge

Eigentlich ist es paradox. Die Menschen, die am längsten in den eigenen vier Wänden wohnen können, haben in der Regel kein Geld, um sich diesen Traum zu verwirklichen. Wie können junge Menschen Wohneigentum finanzieren, wenn sie noch zu wenig gespart und vorgesorgt haben?



*Wie können junge Menschen Wohneigentum finanzieren, wenn sie noch zu wenig gespart und vorgesorgt haben?*

Wer Wohneigentum kaufen will, braucht Eigenkapital. Und zwar mindestens 20 %. Das sind Fr. 120'000 für eine Eigentumswohnung, die Fr. 600'000 kostet, oder sogar Fr. 200'000 für ein Einfamilienhaus, das Fr. 1'000'000 kostet. Viel Geld. Besonders für junge Familien, weil nur wenige genügend Geld auf der hohen Kante haben, Wertschriften verkaufen beziehungsweise verpfänden können oder genügend Kapital in der 2. beziehungsweise 3. Säule angespart haben, das sie vorbezahlen oder verpfänden können.

## Alternative 1: Erbvorbezug oder Schenkung

Wenn Ihre Eltern vermögend sind, können sie Ihnen das Eigenkapital ganz oder teilweise als Erbvorbezug oder Schenkung überlassen. Bei dieser sinnvollen Alternative sind einige wichtige Punkte unbedingt zu berücksichtigen:

- Erbvorbezug und Schenkung müssen ausgeglichen werden, damit keine Erben benachteiligt werden. Ausser, die Eltern schliessen diese Ausgleichspflicht schriftlich aus.
- Erbvorbezug und Schenkung sind steuerpflichtig. Allerdings verzichten fast alle Kantone auf die Erbschafts- oder Schenkungssteuer, wenn direkte Nachkommen begünstigt sind.
- Die anderen Erben können eine Schenkung bis zu fünf Jahre nach Abschluss anfechten, einen Erbvorbezug aber nicht.
- Geraten die Eltern nach dem Erbvorbezug oder der Schenkung in eine finanzielle Notlage, kann sich das Sozialamt auf die Verwandtenunterstützungspflicht berufen und beispielsweise einen monatlichen Beitrag an die Kosten für das Pflegeheim verlangen.
- Erbvorbezug oder Schenkung werden bei der Erbteilung zum Gegenwert (ohne Zinsen und Teuerung) angerechnet und dürfen die Pflichtteile anderer Erben nicht verletzen.
- Verletzt ein Erbvorbezug oder eine Schenkung Pflichtteile, können die benachteiligten Erben ihren Pflichtteil verlangen beziehungsweise einklagen.

## Alternative 2: Darlehen von Verwandten oder Freunden

Falls Ihre Eltern Ihnen das Eigenkapital weder als Erbvorbezug noch als Schenkung überlassen können oder wollen, können Sie ein Darlehen von jemandem aus Ihrer Familie oder aus Ihrem Freundeskreis aufnehmen. In der Regel sind die Zinsen vergleichsweise tief, manchmal werden Darlehen in der Familie oder unter Freunden sogar zinsfrei vergeben. Auch hier sind einige Punkte zu beachten:

- Setzen Sie einen Darlehensvertrag auf, der mindestens Betrag, Laufzeit, Zins und Fälligkeit festhält. Sinnvoll ist es, einen Notar oder Anwalt den Vertrag prüfen zu lassen.
- Wenn es um viel Geld geht, lohnt es sich, das Darlehen als Grundpfandverschreibung im Grundbuch an zweiter oder dritter Stelle eintragen zu lassen. Sollte das Wohneigentum verkauft oder versteigert werden müssen, weil Sie zahlungsunfähig sind, kann der Darlehensgeber seine Forderung gleich nach der Bank geltend machen.
- Sie als Schuldner können Darlehen und Zinsen in Ihrer Steuererklärung abziehen, Ihr Gläubiger muss das Darlehen als Vermögen und die Zinsen als Einkommen versteuern.
- Geld kann eine Beziehung oder Freundschaft belasten, wenn Sie zum Beispiel die Zinsen nicht zahlen oder das Kapital nicht wie vereinbart amortisieren können.
- Im Extremfall finanzieren Sie Haus oder Wohnung mit 100 % Fremdkapital. Dadurch steigt die finanzielle Belastung durch Zinsen und Amortisation. Das muss die Bank, die ja bis zu 80 % finanzieren soll, in ihrer Tragbarkeitsrechnung berücksichtigen.