WEGE ZUM EIGENKAPITAL FÜR DEN IMMOBILIENKAUF

Wohneigentum mit unter 30 – wie finanzieren?

Der Weg zu den eigenen vier Wänden ist für jüngere Menschen möglich, aber nicht ohne Hindernisse. Foto: zvg

Jüngere Menschen haben meist zu wenig Vermögen und Altersvorsorge angespart, um Wohneigentum zu kaufen. Oft bestehen jedoch Möglichkeiten – in der Familie oder unter Freunden – ans benötigte Eigenkapital zu kommen.

Wer Wohneigentum kaufen will, braucht mindestens 20 % Eigenkapital. Das sind z. B. 150 000 Franken bei einem Kaufpreis von 750 000. Viel Geld, zumal sich auf der hohen Kante bei jungen Menschen meist noch wenig angesammelt hat. Hier gängige Optionen, um dennoch zu Eigenkapital zun kommen.

Erbvorbezug oder Schenkung

Vermögende Eltern können das Eigenkapital ganz oder teilweise als Erbvorbezug oder Schenkung überlassen. Diese Punkte sind unbedingt zu berücksichtigen:

- Erbvorbezug und Schenkung müssen ausgeglichen werden, damit keine Erben benachteiligt werden. Ausser, die Eltern schliessen diese Ausgleichspflicht schriftlich aus.
- Andere Erben können eine Schenkung bis zu 5 Jahre nach Abschluss anfechten.
- Erbvorbezug oder Schenkung werden bei der Erbteilung zum Gegenwert angerechnet und dürfen die Pflichtteile anderer Erben nicht verletzen.
- Verletzen Erbvorbezug oder Schenkung Pflichtteile, können benachteiligten Erben ihren Pflichtteil verlangen bzw. einklagen.
- Erbvorbezug und Schenkung sind im Kanton Bern für Nachkommen und Ehegatten steuerfrei.
- Geraten Eltern später in eine finanzielle Notlage, kann sich das Sozialamt auf die Verwandtenunterstützungspflicht berufen und beispielsweise einen monatlichen Beitrag an die Kosten für das Pflegeheim verlangen.

Darlehen von Verwandten oder Freunden

Falls die Eltern nicht aushelfen können, ist ein Darlehen aus dem Familien- oder Freundeskreis eine Alternative. In der Regel sind die Zinsen tief, manchmal wird auf sie sogar verzichtet. Folgende Punkte sind zu beachten:

- Der Darlehensvertrag soll mindestens Betrag, Laufzeit, Zins und Fälligkeit festhalten. Die Prüfung des Vertrags durch einen Notar oder Anwalt ist sinnvoll.
- Wenns um viel Geld geht, lohnt es sich, das Darlehen als Grundpfandverschreibung im Grundbuch an 2. oder 3. Stelle einzutragen. Sollte das Wohneigentum verkauft oder versteigert werden müssen, weil Sie zahlungsunfähig sind, kann der Darlehensgeber seine Forderung gleich nach der Bank geltend machen.
- Darlehen und Zinsen sind in der Steuer abzugsberechtigt, der Gläubiger muss andererseits das Darlehen als Vermögen und die Zinsen als Einkommen versteuern.

Selber sparen

Wer keine Aussicht auf Erbvorbezug, Schenkung oder Darlehen hat, muss sparen. Also nur noch kaufen, was man wirklich braucht, und wenn, dann im Ausverkauf. Verzicht auf teure (und ungesunde!) Abhängigkeiten, zum Beispiel das Rauchen. Günstigere Ferien, im Winter keine hohe Zimmertemperatur, und Wäsche waschen in der Nacht, wenn der Strom günstiger ist. Ob die strenge Spar-Variante die Lebensqualität nicht zu sehr belastet, bleibt eine individuelle Entscheidung.

jak

Quelle: hausinfo, der neutrale Online-Ratgeber zu allen Themen rund ums Haus.
hausinfo.ch

20 Jahre hausinfo