

## Mein Haus, meine Altersvorsorge?

**Ältere Hauseigentümer sind gut beraten, sich rechtzeitig mit den Chancen und Risiken des Wohneigentums im Alter auseinanderzusetzen.**

(pd) Schweizer legen Wert auf ihre Altersvorsorge. Neben den obligatorischen Vorsorgebeiträgen verfügen viele Pensionierte über Guthaben in den Säulen 3a und 3b. Bei manchen kommt das Eigenheim als Kapitalanlage hinzu, welches sich als Altersvorsorge eignen kann.

Wie aber soll man am besten mit dem Eigenheim nach der Pensionierung verfahren? Diese Frage kann jeweils nur aufgrund der konkreten Umstände im Einzelfall beantwortet werden, es gilt jedoch verschiedene Punkte zu beachten.

### **Amortisation mit Pensionskassenguthaben**

Manche Hauseigentümer lassen sich ihr Pensionskassenguthaben als Kapital auszahlen, um so die Hypothek bei der Bank zurückzuzahlen. Sie hoffen dadurch „kostenlos“ wohnen und die übrigen Rentenleistungen für andere Zwecke verwenden zu können. Diese Überlegung greift oftmals zu kurz, denn die Hypothekarzinsen sind nicht die einzigen laufenden Kosten, welche mit dem Eigenheim verbunden sind. Es bestehen weitere Nebenkosten wie Strom, Heizkosten, Reparaturen und Rücklagen für den Unterhalt. Banken rechnen damit, dass dies 1 bis 2% des Verkehrswerts eines Objektes ausmacht. Im Zusammenhang mit der Rückzahlung der Hypothek ist überdies zu beachten, dass die Hypothekarzinsen jeweils von den Steuern abgezogen werden können. Bei einer vollständigen Amortisation fallen auch die Steuerabzüge weg, der Eigenmietwert muss jedoch weiter als fiktives Einkommen versteuert werden. „Kostenloses“ Wohnen ist somit mit der vollständigen Begleichung der Hypothek nicht möglich.

### **Bleiben oder verkleinern?**

Ein unterhaltsintensiver Umschwung, Treppen im Haus oder eine schlechte Anbindung an den öffentlichen Verkehr können im Alter plötzlich zu einer Belastung werden. Gegebenenfalls schickt es sich an, ein solches Objekt zu verkaufen, um mit dem freigewordenen Kapital eine kleinere, altersgerechte Liegenschaft zu erwerben.

Weiter wird der HEV Aargau oft gefragt, ob es möglich ist, ein Objekt mit einem lebenslangen Wohnrecht zu verkaufen. Die Eigentümer hoffen, dadurch möglichst lange im eigenen Zuhause bleiben und dennoch über das Kapital aus dem Verkauf verfügen zu können. Aus juristischer Sicht ist das möglich und zulässig. In der Praxis lassen sich solche Objekte jedoch nur selten tatsächlich vermitteln. In den meisten Fällen hat der Käufer ein Interesse daran, das Objekt entweder umgehend selbst zu beziehen oder zumindest eine Rendite daraus zu erzielen, was im Falle eines Wohnrechts in der Regel nicht möglich ist.