

ATGforum

Ausgabe 3, 2009

Das ATG Forum erscheint 4x jährlich. Wiedergabe von Beiträgen nur mit Genehmigung.



René Müller
Geschäftsführer
ATG Allfinanz &
Treuhand Group

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser,

„Sollten wir unser Leben planen?“ Sicher haben Sie es auch schon erlebt, dass Ihnen das Leben ein Strich durch die Rechnung gemacht hat. In solchen Situationen hören wir oft die Volksweisheit „Erstens kommt es anders und zweitens als du denkst“. Egal wie gut wir planen, das Leben hat immer eine Überraschung für uns bereit. Ein Zitat sagt „Leben ist das, was passiert, während du andere Pläne schmiedest“. Macht es überhaupt Sinn Pläne zu schmieden, wenn nachher doch alles ganz anders kommt? Ich denke, dass es in gewissen Bereichen auf jeden Fall Sinn macht. Auch wenn die Realität unsere Pläne oft durcheinander würfelt, sind sie trotzdem sehr nützlich. Pläne helfen uns, unsere Zukunft oder unsere Aufgaben genauer zu durchdenken und viele Probleme und Engpässe bereits im Vorfeld zu erkennen. Pläne erfordern eine bewusste Entscheidung von uns, bringen unser Leben in Bewegung und verhindern, dass wir stehen bleiben. Durch die Umsetzung eines Planes verfolgen wir in der Regel ein klares Ziel, an dem wir uns ausrichten. Dies gibt uns ein Gefühl der Klarheit. Ebenso bewahren uns Pläne vor unnötiger Arbeit (z.B. doppelt einkaufen gehen, weil keine Einkaufsliste gemacht wurde).

Besonders bei komplexen Themen in unserem Leben wie Pensionierung, Erbrecht, Finanzen und Einkommensabsicherung macht es Sinn zu planen, weil uns hier die Unterlassung einer Planung viel Geld kosten kann.

Für die Geschäftsleitung

René Müller

Die Hypothekarzinsen sinken! Wird jetzt die Miete günstiger?

Seit über einem Jahr sinken die Hypothekarzinsen stetig. Doch die Mieten bewegen sich nicht. Wie kann das sein?

Bis vor kurzem galt als Basis für die Mietzinsfestsetzung der Zinssatz einer variablen Hypothek der Kantonalbanken. War der Zinssatz der Kantonalbank gestiegen, hiess dies auch, dass die Mieten angehoben werden durften. Bei einer Senkung des variablen Hypothekarzinsatzes hätten auch die Mieten sinken müssen. Da jedoch schweizweit nur noch rund 20% aller Mietliegenschaften mit einer variablen Hypothek finanziert sind und die Kantonalbanken zeitweise gar keinen klaren Zinssatz mehr publizierten (sondern nur noch Bandbreiten), drängte sich eine Änderung auf. Seit dem 10. September 2008 wird zur Berechnung der Miete neu ein Referenzzinssatz herangezogen. Dieser ist nicht nur vom Hypothekarzinsatz abhängig, sondern von mehreren Faktoren.

Der Referenzzinssatz wird neu durch die Nationalbank ermittelt und ist somit nicht mehr von den Kantonalbanken abhängig. Dieser Satz ist für die ganze Schweiz gleich, wodurch regionale Schwankungen eliminiert wurden. Des Weiteren wird nicht nur der Satz einer variablen Hypothek als Bemessungsgrundlage herangezogen, sondern auch der Durchschnittszinssatz aller inländischen Hypothekforderungen. Dies hat den Vorteil, dass bei einem Anstieg des variablen Zinssatzes nicht automatisch der Referenzzinssatz ansteigt, sondern erst wenn der Durchschnitt aller schweizerischen Hypotheken gesamthaft ansteigt. Erst dann erhöhen sich die Mieten. Dies ergibt eine starke Glättung der Mietzinsen. Im umgekehrten Fall, wenn die Hypothekarzinsen

fallen, reagiert dieses System natürlich auch träger. Auf dem Markt sind dann noch viele Festhypotheken, welche erst nacheinander neu zu einem tieferen Satz fixiert werden können. Diese Methode zeigte erstmals im vergangenen Quartal seine Wirkung. Der Satz wurde von 3,5% auf 3,25% gesenkt. Dies hat zur Folge, dass die Nettomietzinsen umgerechnet um 2,91% reduziert werden müssten.

Die Frage ist nun, wer tatsächlich Anrecht auf eine Mietzinssenkung hat?

Wenn Sie einen Mietvertrag haben, welcher auf einer Basis von 3,5% abgeschlossen wurde, haben Sie grundsätzlich das Recht, eine Reduktion zu verlangen.



Es kann jedoch sein, dass Ihr Vertrag schon seit einiger Zeit besteht, beispielsweise mit einem Zinssatz von 3,25% ermittelt wurde, aber nie eine Anpassung nach oben gemacht wurde. Dann ist eine Forderung der Reduktion nicht möglich. Den für Sie gültigen Zinssatz finden Sie in der Regel im Mietvertrag oder über Ihren

Vermieter. Weiter kann der Vermieter die aufgelaufene Teuerung seit der letzten Mietzinsanpassung mit 40% weiterverrechnen, und wertsteigernde Investitionen geltend machen (z.B. besser isolierende Fenster, neue Küchen mit einem höheren Komfort etc.). Wenn die allgemeinen Kosten für den Unterhalt seit der letzten Mietzinsanpassung gestiegen sind, können auch diese weiterverrechnet werden. Somit ist zu erwarten, dass viele Mieter «leer» ausgehen werden.

Wie vorgehen, wenn Sie wissen möchten, ob Sie von der Senkung des Referenzzinssatzes profitieren können? Schauen Sie auf Ihrem eigenen Mietvertrag nach, auf welcher Basis Ihr Mietzins errechnet wurde. Ist dies 3,5%, nehmen Sie mit Ihrem Vermieter Kontakt auf, und fordern eine Senkung Ihres Mietzinses. Ist der Vermieter uneinsichtig, können Sie ihm einen eingeschriebenen Brief zustellen. Der Vermieter muss dann innert 30 Tagen Stellung nehmen, und die Ablehnung begründen (Möglichkeiten des Vermieters sind oben beschrieben). Falls Ihr Vermieter nicht reagiert oder Sie mit seiner Begründung nicht einverstanden sind, haben Sie immer noch die Möglichkeit, Ihre Forderung bei der Schlichtungsbehörde vorzutragen. Ihre zuständige Schlichtungsbehörde finden Sie im Internet. Ob sich der Aufwand lohnt, muss aber vorher gut abgeschätzt werden.



Patrick Bühner
Dipl. Finanzberater
IAF
ATG Allfinanz &
Treuhand Group

Vererben als kinderloses Konkubinats- oder Ehepaar

Auf der einen Seite schreibt uns das Erbschaftsgesetz in der Schweiz vieles vor. Andererseits gibt es Lücken und teilweise zu grosse Spielräume, als dass wir alles dem Zufall überlassen können.

Ein eher unangenehmes Thema

Das Thema «Erben» wird in unserer Gesellschaft oft sehr stiefmütterlich behandelt. Nicht zuletzt, weil es doch auch immer damit zu tun hat, dass eine uns mehr oder weniger nahestehende Person versterben könnte, oder wir uns selbst mit unserem eigenen Tod auseinandersetzen müssen. Trotzdem geht es uns nicht besser, wenn wir alles im Unklaren und Ungewissen belassen.

Lücken und Irrtümer

Das Konkubinatsrecht wird im heutigen Gesetz in Bezug auf das Thema Erben schlichtweg ignoriert. Wenn der Partner stirbt, entsteht also kein rechtlicher Anspruch auf dessen Vermögen. Pflichtteilsgeschützte Erben gehen nicht nur vor, sie erben den gesamten Nachlass, sofern nicht vorher eine andere Regelung getroffen wurde. Genau hier besteht bei vielen kinderlosen Paaren ohne Trauschein der Irrglaube, dass ohne eigene Nachkommen auch keine Pflichtteile zu berücksichtigen sind. Es wird ein eigenhändiges Testament erstellt, welches den Partner als Alleinerben vorsieht, und die Sache scheint geregelt zu sein. Dies ist zwar allemal besser als nichts zu tun, denn so weist man dem Partner wenigstens den Teil der Erbmasse zu, welcher nicht zum Pflichtteil gehört (die frei verfügbare Quote). Das Schweizerische Parentelensystem (Reihenfolge der Erbberechtigten) sieht nämlich vor, dass bei fehlenden Nachkommen zwar nicht die Geschwister, wohl aber die Eltern pflichtteilsgeschützt sind. Diese und andere Irrtümer können dann schnell zu Existenzbedrohenden Problemen für den überlebenden Partner werden, wenn dieser von den vermeintlich gemeinsamen Vermögenswerten abhängig ist. Auch Ehepaare ohne Kinder sind sich oft nicht bewusst, dass ihre Eltern



einen, wenn auch nur geringen, Anspruch auf einen gesetzlichen Erb- bzw. Pflichtteil haben.

Erbmasse oder nicht?

Vor der erbrechtlichen steht immer die güterrechtliche Auseinandersetzung, welche die zu vererbenden Vermögenswerte ermittelt. Die meisten Eheleute leben in der Schweiz im ordentlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung. Dieser entsteht von selbst, wenn bei der Eheschliessung kein zusätzlicher Ehevertrag abgeschlossen wird. Nach diesem Güterstand gehört fast alles, was während der Ehe an Vermögenswerten aufgebaut wird, beiden je hälftig. Es ist also meist nicht sehr schwer die Erbmasse zu berechnen. Ungleich schwerer dürfte dies bei vielen langjährigen Konkubinatspaaren sein. Wer kann nach Jahren noch genau beurteilen, wer denn nun was genau für den gemeinsamen Haushalt erworben hat? Welche kleineren oder grösseren Anschaffungen mit dem eigenen oder dem gemeinsamen Geld beglichen wurden? Vielleicht hat der eine den grösseren Teil an Eigenkapital in das gemeinsame Ei-

genheim eingebracht, der andere dafür mehr ins Haushaltbudget investiert. Alle diese Unklarheiten können im Extremfall in einen unangenehmen und langen Streit mit den gesetzlichen Erben münden, der dann nicht selten vor Gericht endet. Als Überlebender wünscht man sich dann, das Thema doch schon vorher diskutiert und gelöst zu haben, sei es als Thema noch so unangenehm.

Tote kann man nicht mehr nach ihrem Willen befragen

Es ist also wichtig, sich zu Lebzeiten über seine Möglichkeiten, seinen letzten Willen, und die vorhandenen Regelungen und Gesetze zu informieren. Für sich und seinen Partner einen Weg zu finden, mit dem alle Beteiligten leben können. Dies ohne Vorkenntnisse und im Alleingang zu tun, ist zeitraubend und birgt Fehlerquellen, die sich erst zeigen wenn es zu spät ist. Es bietet sich also an, professionelle Hilfe in Anspruch zu nehmen. Dies kann ein Anwalt, ein Notar oder ein unabhängiger Finanzplaner sein. Eine solche Person ist oft auch in der Lage zwischen den Parteien zu vermitteln,

wenn bereits gewisse Unstimmigkeiten vorherrschen. Wichtig ist: Je konkreter Ihre Vorstellungen bereits sind, desto einfacher ist es, deren Durchführbarkeit zu prüfen und alles in einem Vertrag festzuhalten. Solche Lösungen sind nicht allzu teuer, so dass sich dieser Schritt auch für weniger Vermögende lohnt. In vielen Kantonen gibt es auch öffentliche Notariate, die Standardlösungen preiswert anbieten.

Machen Sie sich frühzeitig Gedanken, was mit Ihrem Vermögen und Ihren Gütern nach Ihrem Tod geschehen soll. Ihr Partner und die übrigen Hinterbliebenen werden es Ihnen danken.



Daniel Müller
Dipl. Finanzberater
IAF
ATG Allfinanz &
Treuhands Group

Und plötzlich ist er nur noch zuhause...

Teamsitzungen, Meetings, Projektstress und all die alltäglichen Arbeiten im Berufsleben. Tag für Tag und Woche für Woche. Genauer gesagt, schon über 40 Jahre lang. Und plötzlich ist man(n) von heute auf morgen pensioniert. Was nun tun mit der lieben Zeit und diesem dritten, wertvollen Lebensabschnitt?

Wie schön und erfüllt diese restlichen Jahre und Jahrzehnte auf dieser Welt sein werden, hängt vor allem von einem ab: von der ganz

persönlichen Einstellung und Denkweise zu diesem Thema. Ich möchte den angehenden und bereits aktiven Pensionärinnen und Pensionären deshalb einmal mit einigen Ideen und Gedanken Unterstützung geben, das Beste aus diesem Lebensabschnitt zu machen.

Der Motor und die Basis für fast alle unsere Aktivitäten ist unser Körper. Gesundheit und Achtsamkeit sind deshalb im steigenden Alter besonders wichtig. Aus diesem Grund

haben wir auch in den meisten Ausgaben des ATG-Forums sinnvolle und einfache Gesundheitstipps wie Trinken, Ernährung, Bewegung, etc. integriert.

Was fange ich aber nun mit den 1440 Minuten pro Tag alles an? Nun, da wäre doch einmal ein reichhaltiges, leckeres und gesundes Frühstück ein idealer Start in den Tag! Man sagt ja so schön, «Morgenstund hat Gold im Mund» – und weiter behaupte ich «was gutes im Magen». Die wichtigste Mahlzeit des Tages in Ruhe geniessen, vielleicht mit Musik, oder mit anschliessendem genüsslichen Lesen der gesamten Tageszeitung. Oder wie wäre es einmal wieder mit Frühstück im Bett? Keine Angst wegen den Marmeladeflecken auf der Bettdecke, denn Zeit für eine Wäsche hat man ja. Eine Runde mit dem Hund, etwas Golf und Tennis, oder ein ausgedehnter Spaziergang einem Fluss entlang. Bewegung und frische Luft sind Gold wert. Und öfters einmal eine kürzere oder ausgiebigere Wanderung in Bergen und Natur sind besonders schön, wenn

man sich nach dem Wetter richten kann und viel Zeit hat. Sich mit Herzen und ohne auf die Uhr schauen zu müssen, um die Kinder und Enkel zu kümmern, oder älteren Personen etwas Gutes zu tun. Freunde und Kollegen geniessen, gemeinsam Zeit haben und verbringen. So oft Sie mögen, und mit einer guten Balance zwischen Ruhe und Aktivität.

Und zuletzt das Thema Reisen: Wieviel von der Welt und unserem Planeten Erde hat man denn wirklich schon gesehen? Und wie viele Städte, Länder und Kulturen wären da noch zu entdecken.

Ach, wie schön ist es doch pensioniert zu sein.



Carlo Strupler

Finanzplaner mit eid. FA
ATG Allfinanz & Treuhand Group

Attraktives Zinsniveau für Eigentümer von Liegenschaften

Wie profitieren Wohneigentümer möglichst lange vom aktuell historischen



Zinsniveau? Seit einiger Zeit sind wir aufgrund der globalen Entwicklung der Wirtschaft mit einem historisch tiefen Zinsniveau konfrontiert. Fremdkapital war selten so preiswert wie in den letzten Monaten. Dies bietet Eigentümern eine ideale Möglichkeit, ihre Festhypotheken zu attraktiven Konditionen längerfristig anzubinden. Doch welche Option bleibt Ihnen, wenn Sie, wie viele Haushalte,

aktuell in Festhypotheken mit kurz- und mittelfristigen Restlaufzeiten investiert sind? Werden diese tiefen Zinssätze in einem bis drei Jahren für Sie am Markt noch erhältlich sein? Es spricht zwar einiges dafür, dass die Zinsen nicht von heute auf morgen auf ein neues Rekordhoch ansteigen werden. Betrachten wir die letzten 30 Jahre, lag der durchschnittliche Hypothekenzins jedoch bei etwa 5% pro Jahr.

Eine interessante Überlegung könnte sein, Ihre bestehenden Festhypotheken mit Restlaufzeiten von einem bis drei Jahren gegen längere Festhypotheken «einzutauschen». Ihre Bank rechnet dabei, wenn sie fair und kundenfreundlich arbeitet, einen «Wideranlagesatz» ein. Dies bedeutet, dass

in den meisten Fällen bis zum Ablauf der aktuellen Festhypotheken in etwa ein finanzielles Nullsummenspiel entsteht. Idealerweise «verlängert» man seine Festhypotheken um mindestens vier bis fünf Jahre. Eine noch längere Laufzeit kann je nach individueller Situation noch interessanter sein. Das heisst, aus einer heutigen, noch laufenden Festhypothek bis Ende 2011 würde zum Beispiel eine Festhypothek bis Ende 2016 werden.

Für Ihre Überlegungen, ob dieses Modell auch bei Ihrer Eigenheimfinanzierung sinnvoll ist und welche Laufzeiten für Festhypotheken sich in Ihrer individuellen Situation auszahlen, empfehlen wir Ihnen ein persönliches Gespräch mit Ihrem ATG Berater.



Christoph Göldi

Finanzplaner mit eid. FA
ATG Allfinanz & Treuhand Group

Impressum

Redaktion

carlo.strupler@atgroup.ch

Lektorat

gabriele.aleva@alevatranslations.ch

Gestaltung

flavio.fuerbek@bluewin.ch

Druck

.binkert.ch | 5080 Laufenburg

GEDRUCKT AUF PAPIER MIT FSC-ZERTIFIKAT FÜR NACHHALTIGE WALDBEWIRTSCHAFTUNG.

Binkert Druck AG druckt Klimaneutral mit zertifiziertem Umweltmanagement, ISO 14001.

