



Registrierter Vermittler  
beim Bundesamt für  
Privatversicherungen  
(BPV) – Registernummer  
10592

## **Wunsch Wohneigentum** **Kann ich mir Wohneigentum leisten?** **Worauf zu achten ist – Finanzierung,** **Absicherung Eigenkapital – Risiken** **Reicht unser Einkommen jetzt und später?** **Vorsorgeplanung**



### **BJ CONSULTING**

Alfred Juntke  
Hofenstrasse 66  
8708 Männedorf  
Tel: 043 843 5663  
Fax: 043 843 5662  
E-Mail: [bjcon@bjcon.com](mailto:bjcon@bjcon.com)

■ **Vorsorgeplanung am Beispiel von Marcel und Erika Bühler** – Vorsorgeanalyse – kann ich mir den Kauf von Wohneigentum leisten? Wie hoch wird meine (unsere) zukünftige Altersrente aus heutiger Sicht. Was ist zu tun, um nach dem Kauf Wohneigentum in Ruhe finanziell abgesichert zu leben

Um die Links im nachfolgenden .pdf-file zu erhalten, empfehlen wir Ihnen unter Adobe – Reader diesen .pdf-file in einem Ordner mit dem Titel **BJ CONSULTING** zu speichern.

- Informationen zum Thema Finanzierung Wohneigentum, Hypotheken, Absicherung Eigenkapital, Tragbarkeitsanalyse
- Link <http://www.private-vorsorge.ch/wohneigentum.html>

### **Vorsorgeplanung – Wohneigentum? Beispiel: Marcel und Erika Bühler**

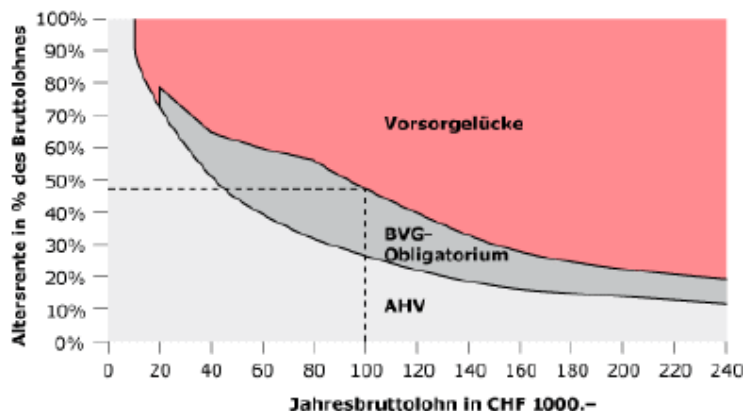
Marcel, geb. 01.06.1969, (43) und Erika Bühler, geb. 26.03.1973 (39) wohnhaft in Zürich versteuern gegenwärtig gemeinsam ein Einkommen von CHF 155'000.-. Sie sind verheiratet und haben zwei Kinder im Alter von 4 und 6 Jahren. Im Rahmen des möglichen Kaufs einer Eigentumswohnung möchten sie abklären, wie ihre finanzielle Situation später aussehen könnte. Deshalb erfolgt zunächst eine Vorsorgeanalyse auf heutiger Basis und die Beantwortung der Fragen: wie hoch wird meine Altersrente? Kann ich mir Wohneigentum leisten?

- wie sichere ich meine Familie oder meinen Partner oder wir uns gegenseitig ab, um im Falle eines Falles (Tod bzw. Erwerbsunfähigkeit) nicht finanziell in Schwierigkeiten zu gelangen? Wie kann ich steuerlich beim Kauf von Wohneigentum profitieren?
- soll Pensionskassengeld für Wohneigentum eingesetzt werden? – ist das sinnvoll? Link: <http://www.private-vorsorge.ch/vorsorgeplanung.html>

<http://www.private-vorsorge.ch/wohneigentum.html>

<http://www.private-vorsorge.ch/hypothek.html>

### **Einkommen im Alter - Berechnung der AHV- und BVG-Rente**



- Eine effektive **Berechnung der AHV- und BVG-Rente** ist erst kurz vor der Pensionierung möglich. Beide Rentensysteme unterliegen laufend Änderungen, wie aus den Medien zu entnehmen ist. Immerhin kann man an Hand der **Graphik " Einkommen im Alter"** die ungefähre Altersrente ( AHV + BVG) in Prozent des heutigen Bruttolohnes ermitteln. Ebenso zeigt die Graphik die ungefähre Vorsorgelücke an. Für eine genauere Bestimmung der Altersrente wird der „Rentenrechner“ benutzt, sowie es Marcel & Erika Bühler getan haben.
- <http://www.private-vorsorge.ch/altersrente.html>

### Vorsorgeplanung Marcel & Erika Bühler

Vorsorgeanalyse	Marcel Bühler - 43 Jahre			Erika Bühler - 39 Jahre		
	Einkommen monatlich	Alters- jährlich	Alters- guthaben	Einkommen monatlich	Alters- jährlich	Alters- guthaben
<b>a) heutiges Einkommen CHF</b>	<b>6667</b>	<b>80000</b>		<b>6250</b>	<b>75000</b>	
AHV-Rente im Alter 65/64 Jahre	2340	28080		2228	26738	
<b>b) AHV-Rente als Ehepaarrente - ca.</b>	3510	42120				
Altersguthaben Alter 65/64 Jahre, heutige Basis hochgerechnet, davon			420000			250000
<b>c) BVG - obligatorischer Anteil</b> im Alter 65/64 Jahre - UWS 6.4%	2133	25596	399938	2000	24000	
<b>d) BVG - überobligatorischer Anteil</b> im Alter 65/64 Jahre - UWS 5.8%	97	1164	20063			0
<b>e) angespartes Guthaben Säule 3a -</b> CHF 35'000 bzw. CHF 25'000 erbringen mit einem zukünftigen Zinsdurchschnittsatz von 2.0%pa bei Auszahlung CHF 57'421 bzw. CHF 41'835 abzüglich Steuern bei Auszahlung, d.h. netto ca.	246	2958	54777	180	2160	39995
<b>f) zukünftiges Einkommen aus heutiger</b> Vorsorgeanalyse b+c+d+e	5986			2180		
Marcel & Erika Bühler total	8166	<b>97992</b>				
bzw. in % vom heutigen Gesamteinkommen		<b>63</b>				

Das zukünftige Einkommen aus heutiger Sicht ist mit einigen Unsicherheitsfaktoren belastet. Es setzt voraus, dass die AHV-Leistungen in etwa gleich bleiben und die Altersguthaben bzw. Renten aus der 2. (BVG) und 3. Säule ebenfalls in dem ermittelten Umfang zur Auszahlung gelangen. Ferner wurde vorausgesetzt, dass Herr und Frau Bühler bis Alter 65 bzw. 64 Jahren erwerbstätig sein werden.

Wie bereits erwähnt, ist der Wunsch eine Liegenschaft zu kaufen, z.b. eine 4 bis 5 Zi-Eigentumswohnung im Betrag zwischen CHF 600'000 und 800'000.-. Aus einer Erbschaft bzw. Erbvorbezug stehen CHF 120'000 bis 160'000.- zur Verfügung. Alternativ kann Kapital aus der Pensionskasse entnommen werden, aber nur als Sicherheit bzw. Verpfändung, d.h. keine Entnahme. Letzteres hat den grossen Nachteil, dass das entnommene Altersguthaben nicht weiter verzinst wird und später für die Berechnung der Pensionskassenrente fehlt.

Basierend auf einen Kaufpreis von max. CHF 800'000.- (min. CHF 600'000.-) könnte die ETW folgendermassen finanziert werden: Eigenmittel CHF 160'000.-, (CHF 150'000.-) 1. Hypothek CHF 528'000.- (CHF 396'000.-), 2. Hypothek ca. CHF 112'000.- (CHF 54'000.-), rückzahlbar über 20 Jahre, d.h. jährliche Amortisation CHF 5'600.- ( CHF 2'700.-). Verschiedene Angebote bestätigen die Tragbarkeit der Finanzierung, d.h. die jährliche Belastung für beide Varianten.

Ein Budget über die heutigen Ausgaben und möglichen späteren Ausgaben wird erstellt. Familie Bühler möchte sicher sein, dass erstens im Falle eines Falles, (Tod bzw. Erwerbsunfähigkeit eines oder beider Partner) einer der Ehepartner bzw. die Kinder in keine finanziellen Schwierigkeiten kommen. Zweitens möchte Marcel Bühler sicher sein, dass die Rückzahlung der 2. Hypothek gesichert ist, d.h. letzteres auch im Falle, dass er infolge Krankheit oder Unfall erwerbsunfähig werden sollte. Gegenwärtig klären beide mit den zuständigen Pensionskassen ab, wie die Leistungen in den kommenden Jahren infolge Erwerbsunfähigkeit einzeln oder kumulativ aussehen würden.

Für die Rückzahlungspflicht der 2. Hypothek haben sie mit der finanzierenden Bank bzw. Versicherung die indirekte Amortisation vereinbart. Demzufolge schliesst Marcel Bühler eine fondsgebundene gemischte Versicherung mit garantierter Auszahlung im Todesfall oder Erlebensfall mit einer Laufzeit von 20 Jahren in der Säule 3a – gebundene Vorsorge ab. Durch die indirekte Amortisation spart Marcel Bühler weiter für die private Vorsorge und kann gleichzeitig doppelt jährlich Steuern sparen. Mögliche Produkte sind nachfolgend aufgeführt, ebenso der Link zu einer Vergleichstabelle.

Frau Erika Bühler ist sich nicht sicher, ob sie bis zur Pensionierung berufstätig sein will. Aus der weiteren Vorsorgeplanung ist allerdings ersichtlich, dass beide weiterhin einzeln bzw. gemeinsam in die private Vorsorge einzahlen müssen. Zur Absicherung der Familie im Falle eines Falles schliesst Frau Erika Bühler eine reine Risikoversicherung ab, und zwar mit einer Versicherungssumme von CHF 300'000.- über eine Laufzeit von 25 Jahren (Endalter 64 Jahre). Auf dieser Basis setzen Sie Ihre Vorsorgeplanung fort:

### Vorsorgeplanung Marcel & Erika Bühler

Vorsorgeplanung	Marcel Bühler - 43 Jahre			Erika Bühler - 39 Jahre		
	monatlich	jährlich	Altersguthaben	monatlich	jährlich	Altersguthaben
a) heutiges Einkommen CHF	6667	80000		6250	75000	
<b>f) zukünftiges Einkommen</b> aus heutiger						
Vorsorgeanalyse b+c+d+e	5986	0		2180		
Marcel & Erika Bühler <b>total</b>	8166	<b>97992</b>				
bzw. in % vom heutigen Gesamteinkommen		<b>63</b>				
<b>g)</b> Lebensversicherung Endalter 63 Jahre - Abschluss in Säule 3a z.b. AXA Winterthur – Protect Plan, Zürich Life Fund – Vorsorge Premium, oder Helvetia Garantieplan – Prämie CHF 6'739.-, Laufzeit 20 Jahre, Garantierte Erlebensfallsumme CHF 127'261.-, prognostizierte Auszahlung bei 3.25% Rendite CHF 155'700.- abz. Steuern CHF 8'200.-, d.h. netto CHF 147'500.- abzüglich Tilgung 2. Hypothek CHF 112'000.-, d.h. Rest			35500			
daraus Zusatzeinkommen auf Basis Rente o. ä.	139	1662				
<b>h)</b> Säule 3b - zukünftige Einzahlung von Marcel ab Alter 55 CHF 5000.-/Jahr plus ab 60 zusätzlich CHF 5'000/Jahr bis Alter 65 Zinsdurchschnitt 2%pa erbringt CHF 82'385.- abzüglich Steuern bei Auszahlung, d.h. netto ca.			78543			
daraus Rente bzw. Entnahmeplan	306	3678				
<b>i)</b> mögliche Erhöhung des Altersguthabens im überobligatorischen Bereich durch Einkaufsbeiträge und/oder Reallohnerhöhungen, Annahme CHF			50000			
daraus Finanzierung höhere PK-Rente - UWS 5.8%	242	2900				
<b>j)</b> Säule 3a bzw. 3b - zukünftige Einzahlung von Erika ab Alter 45 CHF 5000.-/Jahr plus ab 55 zusätzlich CHF 3'000/Jahr bis Alter 64 Zinsdurchschnitt 2%pa erbringt CHF 146'336.- abzüglich Steuern bei Auszahlung, d.h. netto ca.						138792
daraus Finanzierung Rente bzw. Entnahmeplan ca.				542	6499	

	687	8240	542	6499
<b>k) weitere Einkünfte</b> total (g+h+i+j)	1228	14738		
<b>l) zukünftiges Gesamteinkommen</b>	9394	112730		
<b>(f+k) bzw. in % zum heutigen Einkommen</b>		<b>72</b>		

Wie beurteilen Marcel und Erika Bühler das zukünftige Gesamteinkommen in 22 Jahren von CHF 112'730.- in bezug auf das heutige gemeinsame Einkommen von CHF 155'000.-?

Nach der Pensionierung im Alter von 65 / 64 Jahren und Erhalt der Altersrente (AHV + BVG) werden keine Prämien mehr für AHV und BVG (Pensionskasse) aus heutiger Sicht gezahlt. Die ungefähre Einsparung beträgt 12..14%, zusätzlich entfallen die Prämien für die Lebensversicherung (Vorsorgeschutz plus indirekte Amortisation 2. Hypothek), sowie Einzahlungen in die dritte Säule, insgesamt ca. 16%, d.h. total ca. 28 bis 30% vom heutigen Einkommen. In der Annahme der gleiche Lebensstandard soll beibehalten werden, würden sie mit 70% vom heutigen Einkommen auskommen. Diese Summe berücksichtigt aber noch nicht die mögliche generelle Veränderung der Umwelt und Inflation bis zur Pensionierung. Immerhin kann davon ausgegangen werden, dass wie in der Vergangenheit wohl auch zukünftig in Zeiten mit Inflation letztere durch Salärerhöhungen weitgehend kompensiert werden. Somit steigt das durchschnittliche Einkommen über die Zeit, welche massgebend zur Festlegung der AHV-Rente ist. Ebenso würde das Altersguthaben in der Pensionskasse steigen, allerdings würde eine weitere Reduktion unter einen UWS von 6.4% zu einer zusätzlichen Reduktion der PK-Rente führen.

**Fazit:**

Marcel und Erika Bühler beschliessen, eine Eigentumswohnung bis zu einem maximalen Betrag von CHF 800'000.- zu kaufen. Diesen Betrag werden sie aber nur dann ausgeben, wenn sich die Wohnung an bevorzugter Lage befindet und mit einer Wertsteigerung zu rechnen ist. Sonst werden sie sich für eine Wohnung im Bereich von CHF 600'000.- entscheiden.

Wie beurteilen Sie das Konzept dieser **Vorsorgeplanung**? Bitte schicken Sie uns ein [E-Mail](mailto:bjcon@bjcon.com): [bjcon@bjcon.com](mailto:bjcon@bjcon.com)

**Unser Ziel ist es, die Vorsorgeplanung weiter zu optimieren. Helfen Sie uns dabei mit Ihrem Feedback.**  
 Note gut >> bin zufrieden mit dem Inhalt, habe aber noch Fragen.

Haben Sie Fragen zur obigen Vorsorgeplanung oder wünschen eine persönliche Beratung? Schicken Sie uns ein [E-Mail](mailto:bjcon@bjcon.com): [bjcon@bjcon.com](mailto:bjcon@bjcon.com) . Wir treten umgehend mit Ihnen in Kontakt für Ihre Vorsorgeplanung.

# Eigentumswohnung – „Finanzielle Absicherung der Eigenen Mittel“ – Vorsorgeschutz für die Familie /Partner – indirekte Amortisation 2. Hypothek – Steuroptimierung

## 1. Fondsgebundene gemischte Lebensversicherungen

Aus den vorerwähnten Überlegungen holt Marcel Bühler verschiedene Offerten über fondsgebundene gemischte Lebensversicherungen ein. Alle Produkte garantieren beim Ableben von Marcel Bühler eine Todesfallsumme und im Erlebensfall eine garantierte Summe plus einen nicht garantierten Überschuss. Letzterer ist zunächst nicht garantiert, wird aber, je nach Produkt, während der Laufzeit der Police in eine garantierte Summe bei Auszahlung gewandelt. Ferner ist eine Prämienbefreiung bei Erwerbsunfähigkeit infolge Krankheit oder Unfall eingeschlossen.

Eine **Vergleichstabelle** dieser Produkte ist mit folgendem Link abrufbar:

<http://www.private-vorsorge.ch/lebensversicherung.html>

**Bitte beachten Sie, dass diese Produkte laufend verbessert, aktualisiert und durch andere bessere Produkte ersetzt werden. Deshalb lassen Sie sich beraten und schicken Sie uns Ihre Anfrage.** Link zum Antragsformular:

[http://www.private-vorsorge.ch/anfrage\\_vorsorge3a.html](http://www.private-vorsorge.ch/anfrage_vorsorge3a.html)

BJ CONSULTING, als unabhängiger registrierter Vermittler arbeitet mit verschiedenen Versicherungen zusammen



Fondsgebundene

**Lebensversicherungen**

<http://www.private-vorsorge.ch/lebensversicherung.html>

---

**Ihr Berater für private Altersvorsorge**

**Vorsorgeplanung & Pensionsplanung:**

BJ CONSULTING

Alfred Juntke,

Hofenstrasse 66,

8708 Männedorf

**Tel: 043 843 5663**

E-Mail: [bjcon@bjcon.com](mailto:bjcon@bjcon.com)

Web\_Site: <http://www.altersrente.ch>

<http://www.private-vorsorge.ch>

**Rechtlicher Hinweis:** Aus formellen Gründen muss ich Sie darauf aufmerksam machen, dass alle Angaben im Rahmen der Beratung für persönliche Altersvorsorge für Personen mit Wohnsitz in der Schweiz erfolgen. In keinem Fall übernimmt BJ CONSULTING – Alfred Juntke irgendeine direkte oder indirekte Verantwortung für den Inhalt in den erwähnten Broschüren, Fact-Sheets etc. **Alle** Angaben sind rein informativ, historische Daten können nicht als Garantie für zukünftige Performance betrachtet werden. Es besteht keine Aufforderung seitens BJ CONSULTING zum Kauf eines dieser Produkte oder Abschluss einer Lebensversicherung.

**Copyright © 2013** – Alle Rechte vorbehalten