

**MUSTERPRÜFUNG
PUBLIZIERT**

Verbandsprüfung 23. Durchführung

Dipl. Finanzberater/in IAF

Mündliche Prüfung

**Immobilien
Fall 3**

Prüfungsautor: Jürg Bätcher

05. / 06. November 2015

EXPERTEN VERSION

Prüfungsmodus: Mündliche Prüfung

Prüfungsdauer: Vorbereitungszeit 45 Minuten
Mündliche Prüfung 30 Minuten aufgeteilt in
10-12 Minuten Präsentation
18-20 Minuten Fragen und Antworten

Punktemaximum: 100 Punkte

Erlaubte Hilfsmittel: Siehe „Hinweise zur mündlichen Prüfung“

Kandidat _____

Experte1 _____ **Experte 2** _____

(in Blockschrift)

(in Blockschrift)

Zusammenzug	Max. Punkte	Erreichte Punkte
Teil 1 Aufgaben und Fragen zur Präsentation	30	
Teil 2a Vertiefungsfragen zu Teil 1 / Fallstudie	10	
Teil 2b Allgemeine Fragen zu diversen Themen	30	
Sozial- und Methodenkompetenz	30	
TOTAL	100	

HINWEISE ZUR MÜNDLICHEN PRÜFUNG

Sie erhalten während der Vorbereitungszeit (vgl. unten) einen schriftlichen Fall mit einer Ausgangslage sowie mehreren Aufgaben und einem Präsentationsauftrag.

Der Kontext der Prüfungssituation ist eine Vorbereitungssitzung auf einen Kundentermin zwischen Ihnen, Finanzberater in der Firma X, und Ihrem Vorgesetzten (Experten). Die Prüfung besteht aus Ihrer Präsentation Ihrer Lösungsansätze von ca. 10 – 12 Minuten gemäss Vorbereitungsauftrag, gefolgt von einem Gespräch mit dem Vorgesetzten (Experten) zu Ihrer Präsentation sowie zu den weiteren Aufgaben. Das Gespräch erstreckt sich jedoch grundsätzlich über den gesamten Prüfungsstoff.

Ihre Leistungen an der mündlichen Prüfung werden nach diesen zwei gewichteten Bereichen bewertet:

Bereich	Gewichtung
Fachkompetenz	70%
Sozial- und Methodenkompetenz	30%

Bewertung

Im Bereich der Fachkompetenz werden Ihre Leistungen während der Präsentation und den Vertiefungsfragen zum Fall nach diesen Kriterien bewertet:

1. Ist-Analyse des Kunden: Sie erfassen die IST-Situation umfassend, erkennen die Bedürfnisse des Kunden und legen die Ausgangslage nachvollziehbar dar.
2. Inhaltliche Eignung des Lösungsansatzes: Sie leiten aus der Problemstellung einen inhaltlich geeigneten Lösungsansatz ab. Die Kundenbedürfnisse sind im Lösungsansatz umfassend berücksichtigt. Die Begründung des gewählten Lösungsansatzes ist inhaltlich plausibel.
3. Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen: Sie berücksichtigen bei der Lösung alle vorhandenen Informationen. Sie respektieren gesetzliche Vorschriften. Sie stimmen die Lösung auf die Rahmenbedingungen ab.
4. Korrektheit der Berechnungen: Sie setzen den Lösungsansatz korrekt in eine konkrete Berechnung/eine korrekte rechnerische Aufstellung um. Sie wenden die richtigen Formeln/den richtigen Berechnungsweg an. Das errechnete Resultat/die Schlussfolgerung aus der Aufstellung ist korrekt.
5. Nachvollziehbarkeit der Schlussfolgerung: Sie ziehen in der Präsentation plausible und nachvollziehbare Schlussfolgerungen. Sie formulieren für den Kunden geeignete Empfehlungen. In den Empfehlungen schenken Sie Optimierungsmöglichkeiten oder Risiken genügend Aufmerksamkeit.

Bei den allgemeinen Fragen wird Ihre Fachkompetenz anhand dieser Leitfrage bewertet:

Sind Ihre Antworten fachlich korrekt?

Im Bereich der Sozial- und Methodenkompetenz werden Ihre Leistungen anhand folgender Kriterien bewertet:

1. **Struktur der Präsentation:** Sie gliedern Ihre Präsentation sinnvoll und setzen einen klaren Anfang bzw. ein klares Ende. Sie ziehen einen „roten Faden“ durch die Präsentation. Sie halten die Zeitvorgabe mit einem selbstständigen Zeitmanagement ein.
2. **Präsentationstechnik und Medieneinsatz:** Sie präsentieren den Lösungsansatz zuhörerorientiert mit angemessenem Blickkontakt. Sie setzen die verfügbaren Medien zielführend und unterstützend ein. Die Visualisierungen sind sinnvoll und unterstützen die Aussagen.
3. **Sprachliche Verständlichkeit der Aussagen:** Ihre Aussagen sind sprachlich deutlich. Ihr Sprechtempo ermöglicht ein gutes Verfolgen der Aussagen. Ihre Lautstärke ist angenehm.
4. **Inhaltliche Verständlichkeit der Aussagen:** Sie belegen Ihre Aussagen durch Begründungen oder Beispiele nachvollziehbar. Ihre Aussagen sind prägnant und präzise. Sie wenden die Fachsprache korrekt an.
5. **Verständlichkeit der Aussagen im Frageteil „Anschlussfragen/Fachwissen“:** Sie verwenden eine geeignete und verständliche Fachsprache. Sie antworten prägnant (d.h. nicht ausschweifend). Sie begründen Ihre Antworten strukturiert (roter Faden).

Hilfsmittel

Die während der Vorbereitungszeit (vgl. unten) erstellte Kurzpräsentation. Im Übrigen: keine.

Im Vorbereitungsraum liegen Gesetzestexte zur Einsicht auf. Sie dürfen den eigenen Taschenrechner benutzen. Eine Formelsammlung wird durch die Prüfungsleitung abgegeben. Andere Formelsammlungen sind nicht zugelassen.

Des Weiteren werden leere Folien, Stifte usw. für die Erstellung der Präsentation zur Verfügung gestellt. Der Einsatz elektronischer Hilfsmittel (z.B. Laptops) für die Präsentation ist nicht zulässig.

Vor der Prüfung

Sie haben Gelegenheit, sich direkt vor der Prüfung während 45 Minuten in einem geschlossenen Vorbereitungsraum auf das Prüfungsgespräch **vorzubereiten**. Sie erhalten einen schriftlichen Fall mit einer Ausgangslage sowie mehreren Aufgaben und einem Präsentationsauftrag. Bereiten Sie somit Ihre Präsentation auf. Es ist Ihnen überlassen, welche der zulässigen Präsentationsmittel Sie dabei einsetzen wollen.

- Bitte schalten Sie Ihr Mobiltelefon aus.
- Nach Ablauf der Vorbereitungszeit werden Sie Ihrem Expertenteam zugeteilt.

Am Ende der Prüfung

Alle Unterlagen sind am Schluss des Prüfungsgesprächs den Experten abzugeben. Sie dürfen **keine** Unterlagen und/oder Notizen mitnehmen.

AUSGANGSLAGE UND SACHVERHALT

Kundensituation

Familien- und Personenangaben:

Ehegatten Paul Röthlisberger-Kiefer, geb. 10.02.1971, und
Nicole Röthlisberger-Kiefer, geb. 17.05.1973

Die Ehegatten Paul und Nicole Röthlisberger sind seit 10 Jahren verheiratet und haben 2 minderjährige Kinder (Noah, geb. 23.07.2010, und Lara, geb. 29.01.2013).

Sie bewohnen eine 4 ½ Zimmerwohnung in Winterthur, die sie monatlich CHF 2'200.-- kostet (ohne Nebenkosten). Die aktuelle Wohnsituation befriedigt die Familie Röthlisberger wegen Platzproblemen nicht mehr, weshalb sie sich bereits seit einiger Zeit nach einem Einfamilienhaus umsehen.

Sie haben nun erfahren, dass die Stadt Winterthur an einer bevorzugten Wohnlage Bauland besitzt, welches sie an jüngere Familien im Baurecht abgibt.

Nach einem ersten Gespräch mit Vertretern der Stadt konnte die Familie Röthlisberger nun folgende Bedingungen für das Baurecht in Erfahrung bringen:

- Laufzeit: 75 Jahre, vom Zeitpunkt der öffentlichen Beurkundung des Baurechtsvertrages an gerechnet
- Parzellen: jeweils mit 500 m² Grundfläche
- Baurechtszins: zum Zinssatz von variablen 1. Hypotheken der Zürcher Kantonalbank auf Wohnbauhypotheken (2,50 % p.a.) mit jährlicher Anpassung an den Landesindex für Konsumentenpreise und alle 10 Jahre Anpassung an den Preis für Baulandparzellen an vergleichbaren Lagen, Basispreis CHF 750.-- pro m²
- Heimfall: zum dannzumaligen Verkehrswert der Baute

Ein der Familie bekannter Architekt schätzt die Kosten für den Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses mit 750 m³ auf CHF 750.-- pro m³.

Zusätzlich sollen Kosten für eine Garage von CHF 35'000.-- und für einen Aussen-Pool von CHF 50'000.-- in den Kostenvoranschlag aufgenommen werden.

Die Ehegatten Paul und Nicole Röthlisberger sind sich nicht im Klaren, ob sie sich das Eigenheim leisten sollen oder nicht. Insbesondere die Baurechtskonstruktion und deren Auswirkungen auf die Finanzierung und die Tragbarkeitsberechnung kennen sie nicht.

Deshalb sollen Sie mit Ihren umfassenden Kenntnissen anlässlich eines persönlichen Gespräches die Fragen der Interessenten beantworten.

Lohn-, Renten- und weitere Einkommen

Einkommen	CHF
Paul Röthlisberger, CFO der Hertig Elektromechanik AG, 100 %	175'000.--
Nicole Röthlisberger, Physiotherapeutin beim Kantonsspital Winterthur, 30 %	30'000.--

2. Säule

Auszug aus dem Pensionskassenausweis	CHF
Paul Röthlisberger, Freizügigkeitsguthaben per 01.01.2015	425'735.--
Nicole Röthlisberger, Freizügigkeitsguthaben per 01.01.2015	115'693.--

3. Säule: Säule 3a

Aktueller Stand	CHF
Paul Röthlisberger, gebundene Vorsorgepolice Generali, Rückkaufswert	75'600.--
Nicole Röthlisberger, Sparen3-Konto Zürcher Kantonalbank	23'865.--

3. Säule: Säule 3b

Aktueller Stand	CHF
Wertschriftendepot Credit Suisse	125'000.--
diverse Privat- und Sparkonti bei Credit Suisse, Postfinance und Zürcher KB	25'000.--

Güterrechtliche und erbrechtliche Vorkehrungen

Aktueller Stand
keine

Teil 1: Aufgaben und Fragen zu Ihrer Präsentation (30 Punkte)

Ihr Vorgesetzter hat entschieden, dass Sie den nächsten Kundentermin ohne ihn wahrnehmen werden. Er möchte, dass Sie den Kundentermin gut vorbereiten und vor dem Treffen mit ihm besprechen.

Er hat Sie beauftragt, Ihren Lösungsansatz in einer Präsentation (10-12 Minuten) verständlich darzustellen. Die Präsentation richtet sich an die Kunden und soll diesen helfen, Ihre Lösung nachvollziehen zu können. Sie sollen

- **die Ist-Situation bzw. die Bedürfnisse des Kunden darlegen,**
- **einen inhaltlichen Lösungsansatz für das Bedürfnis des Kunden definieren,**
- **die Rahmenbedingungen (z.B. gesetzliche Rahmenbedingungen) und Vorgaben des Kunden berücksichtigen,**
- **soweit erforderlich konkrete Berechnungen machen,**
- **und am Schluss eine Schlussfolgerung mit einer Empfehlung formulieren.**

Sie sollen alle Ihre Ausführungen in der Präsentation plausibel und nachvollziehbar begründen und den Kunden auf allfällige Optimierungsmöglichkeiten oder Risiken aufmerksam machen.

Im Anschluss an die Präsentation will Sie Ihr Vorgesetzter zudem fit machen für allfällige Anschlussfragen des Kunden.

Sie haben mit Ihrem Vorgesetzten vereinbart, dass Sie sich in 45 Minuten treffen. Sie sollen dann Ihrem Vorgesetzten einerseits die Lösung kundengerecht präsentieren und andererseits seine Fragen beantworten.

1. Aufgabe und Frage

1. Erklären Sie anhand dieses Falles, was das Modell „Baurecht“ beinhaltet.
2. Welche wichtigen Einflussfaktoren muss ein Baurechtsnehmer beachten, wenn er eine Liegenschaft im Baurecht erwirbt? Welche Auswirkungen könnten sich daraus oder aus allfälligen Veränderungen zum Nachteil der Baurechtsnehmer ergeben?
3. Wie hoch sind die Anlagekosten für die Familie Röthlisberger, wenn der Neubau abgeschlossen ist?

Musterlösung

1. Die Baurechtsgeberin Stadt Winterthur stellt der Familie Röthlisberger eine Parzelle mit 500 m² Bauland zur Verfügung. **Die Familie erhält damit das Recht, darauf ein Einfamilienhaus nach ihren eigenen Vorstellungen zu erstellen, ohne dafür das Land kaufen zu müssen.**
Tiefere Finanzierungskosten, wobei tiefere Zinskosten <-> zusätzliche Kosten Baurecht.
 Als Entschädigung erhält die Stadt Winterthur im Gegenzug jährlich **einen Baurechtszins, der anfänglich CHF 9'375.- beträgt.**
Dieser Baurechtszins wird später jährlich an den Landesindex für Konsumentenpreise und alle 10 Jahre an den Preis für vergleichbare Baulandparzellen angepasst.
 Stadt bleibt Landeigentümerin <-> spätere Wertsteigerung.
Nach Ablauf der Baurechtsdauer fällt das Einfamilienhaus (wenn nichts anderes vereinbart wird) ins Eigentum der Baurechtsgeberin. Diese entschädigt die Baurechtsnehmer mit der Heimfallentschädigung, in unserem Fall mit dem dannzumaligen Verkehrswert.
2. **Laufzeit:**
 Eine kurze Laufzeit bewirkt, dass hohe Amortisationen auf der Finanzierung geleistet werden müssen oder (Lzf. unter 30 Jahren) kein selbständiges Baurecht im Grundbuch eingetragen werden kann (keine selbständige Finanzierung möglich)
Baurechtszins:
 Die Anpassung des Baurechtszinses kann zu empfindlichen Mehrkosten führen, wenn der Index oder der zugrunde liegende Landpreis stark steigen.
Heimfall:
 Es kann auch keine Heimfallentschädigung oder gar der Rückbau des Gebäudes vereinbart werden.
 Damit geht die Baute entschädigungslos in das Eigentum des Baurechtsgebers über bzw. müssen noch Abbruchkosten und die Wiederherstellung des Geländes bezahlt werden.
3. Anlagekosten Gebäude 750 m³ x CHF 750.-- = CHF 562'500.--, zuzüglich 10 % Umgebungsarbeiten und Baunebenkosten CHF 56'250.--, sowie Garage CHF 35'000.-- und Aussen-Pool CHF 50'000.--, insgesamt entstehen also Anlagekosten von CHF 703'750.--.

2. Aufgabe und Frage

1. Die Familie Röhliberger hat im Hinblick auf den Erwerb des Eigenheimes ansehnliche eigene Mittel angespart.

Wie könnte die Finanzierung konstruiert werden, sodass den Kunden noch eine Reserve von CHF 25'000.-- für Unvorhersehbares bzw. als Reserve an liquiden Mitteln für die spätere Einrichtung des Einfamilienhauses verbleibt?

2. Zeigen Sie den Kunden auf, wie die Tragbarkeit aus Sicht einer Bank berechnet wird.

Dies nun unter der Annahme, dass die Eltern von Frau Nicole Röhliberger ein zinsloses Darlehen über CHF 30'000.-- gewähren, welches jährlich mit CHF 3'000.-- zurückgeführt werden soll.

Gehen Sie davon aus, dass entsprechend weniger Eigenmittel beigebracht werden müssen.

Musterlösung

1.

125'000.00	Eigene Mittel aus Liquidation des Wertschriftendepots Credit Suisse
15'750.00	Eigene Mittel aus Rückkauf geb. Vorsorgepolice oder Vorbezug aus Sparen3-Konto ZKB
140'750.00	Total Eigene Mittel (20 % der Anlagekosten)
469'000.00	1. Hypothek (66 2/3 %)
94'000.00	2. Hypothek (13 1/3 %)
703'750.00	Total Anlagekosten

Experten: Falls aus Frage 1 falsche Anlagekosten übernommen, Antworten auf Basis des übernommenen Betrags bewerten. – Alternativ ist auch ein Teilbezug aus den Pensionskassen-Guthaben möglich und / oder die Verpfändung von Pensionskassenguthaben zur Verbilligung der 2. Hypothek

2.

28'150.00	kalkulatorische Zinskosten 1. + 2 Hypothek (5 % v. CHF 563'000.--)
6'267.00	kalk. Amortisationskosten (CHF 94'000.-- / 15 Jahre)
3'000.00	Rückzahlung des Darlehens der Eltern der Nicole Röhliberger
9'375.00	Baurechtszins (2,50 % von CHF 375'000.--)
7'037.50	Unterhaltskosten (1 % der Anlagekosten von CHF 703'750.--)
53'829.50	Total kalkulatorische Totallasten pro Jahr

Tragbarkeit vom Einkommen von zusammen CHF 205'000.-- => 26.26 % Tragbarkeit gut gegeben

Alternativ kann für die 2. Hypothek mit 6 % gerechnet werden, da die Tragbarkeitsberechnung im Skript noch teilweise so dargestellt wird.

3. Aufgabe und Frage

Die Familie Röthlisberger fragt sich nun, ob sie das Projekt realisieren soll, weil die kalkulatorischen Totallasten doch wesentlich höher sind als die aktuelle Miete von CHF 2'200 pro Monat. Erklären Sie den Kunden die Vor- und Nachteile von Miete und Wohneigentum und zeigen Sie auf, mit welchen Kosten im aktuellen Zinsumfeld (am Beispiel einer Festhypothek mit 5jähriger Laufzeit über den gesamten Betrag mit einem Zinssatz von 1.30 %) sie effektiv zu rechnen haben. Dies unter der Annahme, dass die Eltern von Frau Nicole Röthlisberger ein zinsloses Darlehen über CHF 30'000.-- gewähren, welches jährlich mit CHF 3'000.-- zurückgeführt werden soll.

Musterlösung

<u>Vorteile Miete</u>	<u>Vorteile Wohneigentum</u>
<ul style="list-style-type: none"> • monatlich kalkulierbare Mietkosten • nur kurzfristige Bindung am Wohnort • Transparente Abrechnung der Nebenkosten • Beschädigte Geräte und deren Ersatz sowie Beschädigungen am Bau müssen vom Vermieter getragen werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten (Hyp.-Produkte) • freie Gestaltungsmöglichkeit gemäss Bauordnung • Flexibilität bei Grundrissen und Einrichtungen • Zins- und Unterhaltskosten steuerlich abzugsfähig • indirekte Amortisation steuerlich begünstigt • evtl. Wertsteigerung auf eigenem Land • Einsatz von Vorsorgegeldern möglich • Wohnsituation kann von niemandem gekündigt werden

Vorteile Miete sind entsprechend Nachteile beim Wohneigentum und umgekehrt

Effektive Kosten:

7'319.00	effektive Zinskosten 1. + 2 Hypothek (1.30 % v. CHF 563'000.--)
6'267.00	effektive Amortisationskosten (CHF 94'000.-- / 15 Jahre)
3'000.00	Rückzahlung des Darlehens der Eltern der Nicole Röthlisberger
9'375.00	Baurechtszins (2,50 % von CHF 375'000.--)
7'037.50	Unterhaltskosten (1 % der Anlagekosten von CHF 703'750.--)
32'998.50	Total effektive Kosten pro Jahr (CHF 2'750.-- pro Monat)

4. Aufgabe und Frage

Die Kunden Röthlisberger fragen Sie an, ob sie den Bau mit einem Generalunternehmer realisieren sollen. Sie haben im Internet gelesen, dass man damit erheblich Zeit und Geld einsparen kann.

Was sind die Vor- und Nachteile bei einem Bau mit einem Generalunternehmer?

Nennen Sie mindestens 3 Vor- und 3 Nachteile.

Musterlösung

Vorteile:

- genau umschriebene Leistungen gemäss Werkvertrag
- Fixpreisgarantie (Risiko von Kostenüberschreitungen beim Generalunternehmer)
- Verhandlungen mit Bauhandwerkern übernimmt der Generalunternehmer
- einheitlicher Ansprechpartner gegenüber dem Bauherren für alle Gewerke
- meist schlüsselfertige Erstellung von A - Z
- meist tranchenweise Bezahlung der Baukosten nach Baufortschritt, keine Fremdfinanzierung des Generalunternehmers notwendig

Nachteile:

- kein Einfluss auf die Qualität von Materialien und die Auswahl von Bauhandwerkern
- Bonitätsprobleme des GUs mit Zweckentfremdung von Mitteln können im schlimmsten Fall zu Doppelzahlungen führen (Anzahlungen der Bauherren fallen in die Konkursmasse des GUs)
- preislich meist etwas teurer, da auch der Generalunternehmer mitverdienen will
- Preise der Handwerker sind meist stark gedrückt, damit können sich Qualitäts- und Zeitprobleme ergeben
- nachträgliche Ausbauwünsche der Bauherren können zu massiven Mehrkosten für die Bauherren führen (je nach vertraglicher Vereinbarung mit dem GU)
- personelle und fachliche Abhängigkeit vom Generalunternehmer
- Problematik nicht gelöschter Bauhandwerker-Pfandrechte, die mit dem Erwerb der Immobilie auf den neuen Eigentümer übergehen

Teil 2a: Vertiefungsfragen zur Präsentation (10 Punkte)

1. Vertiefungsfragen	5 Punkte
<p>1. Es wäre auch denkbar, dass die Familie Röthlisberger zu einem späteren Zeitpunkt das Bauland von der Baurechtsgeberin Stadt Winterthur erwerben möchte.</p> <p>Was könnte schon im Zeitpunkt der Baurechtsbegründung vorgekehrt werden, dass die Kunden später nicht über den Preis mit der Stadt Winterthur neu verhandeln müssen?</p>	
<p>2. Angenommen, Röthlisbergers wollen zu einem späteren Zeitpunkt die Baute verkaufen: Kann die Stadt Winterthur den Verkauf an eine dritte Partei verhindern?</p>	
<p>3. Die Familie Röthlisberger ist an einer Festhypothek mit einer Laufzeit von 5 Jahre interessiert. Welche Vor- und Nachteile bietet dieses Produkt gegenüber einer Geldmarkt- oder LIBOR-Hypothek?</p>	

Musterlösung:	Punkte
<p>1. Vereinbarung und Eintragung eines limitierten, allenfalls befristeten oder unbefristeten Kaufrechts im Grundbuch auf der Stammparzelle (Bauland) inkl. Vorfixierung des Preises.</p>	1
<p>2. Die Stadt Winterthur hat von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht am Gebäude. Wenn also Röthlisbergers die Baurechtsparzelle verkaufen sollten, kann die Stadt Winterthur ihr Vorkaufsrecht ausüben und anstelle des Dritten zum vereinbarten Preis in den Vertrag eintreten.</p>	2
<p>3. <u>Vorteile:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Fester Zinssatz für die gesamte Laufzeit (Budgetsicherheit) • keine Zinserhöhungen bei steigendem Zinsniveau • keine Kündigung bei Ablauf notwendig, es kann neu verhandelt oder gewechselt werden <p><u>Nachteile:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Zinssenkung bei sinkenden Zinsen • bei normaler Zinskurve teurer als die Geldmarkt- oder LIBOR-Hypothek • keine ausserordentliche Amortisationsmöglichkeiten 	2

2. Vertiefungsfrage	5 Punkte
1. Gemäss Aussagen der Vertreter der Stadt Winterthur soll sich die in Frage kommende Parzelle an einer bevorzugten Wohnlage befinden. Welche Möglichkeiten haben Sie, um sich über die Lage ein Bild zu machen?	
2. Welche Emissionen könnten die Qualität der Lage entscheidend negativ beeinflussen?	
3. Wie können Sie sich beim Kauf von Bauland vor Altlasten schützen?	

Musterlösung:	Punkte
1. Nachfrage bei Baukommission, Befragung eines Immobilienspezialisten vor Ort oder von künftigen Nachbarn, elektronische Informationen (Google-Maps, Swisgeo, Mapsearch, Geoportale, etc.), Besichtigung vor Ort.	2 ½
2. Lärm und Geruchsemissionen von Strassen-, Tram-, Schienen- oder Flugverkehr, Hochspannungsleitungen, Schiesslärm, Landwirtschaft, eingeschränkte Besonnung, Hanglage, Bebauungsbeschränkungen z.G. der Nachbarparzellen, Altlasten, etc.	1 ½
3. Beim Verdacht auf Altlasten kann die zuständige Behörde angefragt werden oder im schlimmsten Fall ein geologisches Gutachten über die Beschaffenheit des Untergrundes verlangt oder in Auftrag gegeben werden.	1

Teil 2b: Anschlussfragen / Fachwissen (30 Punkte)

1. Frage – Vorsorge	5 Punkte
1. Erklären Sie den Begriff „Prämienbefreiung“ bei einer herkömmlichen Lebensversicherung der Säule 3a oder 3b.	
2. Erläutern Sie, was eine widerrufliche und was eine unwiderrufliche Begünstigung im Rahmen einer Lebensversicherung der Säule 3b ist.	
3. Ist ein vorzeitiger Bezug der AHV-Rente für Mann oder Frau möglich? Was sind allfällige Konsequenzen?	

Musterlösung:	Punkte
1. Der Versicherer zahlt nach einer definierten Wartezeit die Prämie für den Versicherten infolge einer Erwerbsunfähigkeit infolge Unfall oder Krankheit, oder Todesfall infolge Unfall oder Krankheit weiter.	1
2. Der Versicherungsnehmer kann eine beliebige Person als begünstigte Person bezeichnen, welche die Leistungen im Erlebens-, im Todes- und im Invaliditätsfall erhalten soll. Die Begünstigung ist widerruflich, wenn der Versicherungsnehmer bis zur Fälligkeit der Versicherungsleistung die Begünstigung ändern kann . Sie ist unwiderruflich , wenn der Versicherungsnehmer in der Police mit seiner Unterschrift auf den Widerruf der Begünstigung verzichtet und die Originalpolice dem Begünstigten übergibt . Diese Begünstigungsform kann nur mittels Einverständnis des unwiderruflich Begünstigten verändert werden.	2
3. AHV-Renten können maximal 2 Jahre vor ordentlichem AHV-Endalter bezogen werden, also Männer mit Alter 63 und Frauen mit Alter 62. Pro vorbezogenes Jahr erfolgt eine Rentenkürzung lebenslang von 6,8% (bei 2 Jahren 13,6%).	2

2. Frage – Vermögen	7 Punkte
1. Was ist ein Anlagefonds? Nennen Sie die Merkmale eines Anlagefonds.	
2. ETF sind eine spezielle Form der Anlagefonds. Nennen Sie die Hauptunterschiede zum „klassischen“ Anlagefonds.	
3. SMI und SPI sind die bekanntesten Schweizer Börsen-Indizes. Was bedeuten die beiden Begriffe, was ist der Unterschied zwischen dem SMI und dem SPI?	
4. Bei Immobilien Fonds hört man den Begriff des Agios resp. des Disagios. Was ist damit gemeint?	

Musterlösung:	Punkte
1. Es handelt sich um ein Sondervermögen , das von den Anlegern zum Zwecke der kollektiven Kapitalanlage auf Grund öffentlicher Werbung aufgebracht worden ist, das gemäss den Bestimmungen des Fondsvertrages durch die Fondsleitung auf Rechnung der Anleger (Fremdverwaltung) - <i>in der Regel</i> nach dem Grundsatz der Risikoverteilung - verwaltet wird, und bei welchem der Anleger grundsätzlich jederzeit das Recht hat, seine Anteile zurückzugeben (Kündigungs- resp. Rückgaberecht).	2
2. Ein ETF kann jederzeit (kostengünstig) an der Börse zum jeweils aktuellen Kurs gekauft und verkauft werden. Es gibt keine Ausgabe- oder Rücknahmekommission, aber Courtage. ETF werden passiv verwaltet (Indexnah) → tiefere Verwaltungskosten	1
3. SMI = Swiss Market Index = 20 Aktien (die grössten Aktien, BlueChips) SPI = Swiss Performance Index = über 200 Aktien (breiter Index) <i>Experten: ungefähre Grösse reicht</i> SMI = Marktindex = Dividende wird nicht berücksichtigt und geht im Index „verloren“ (-> Kursindex) SPI = Performance Index = Dividendenzahlungen werden berücksichtigt und im Index reinvestiert <i>Experten: nachhaken</i>	1 1
4. Das Agio (Aufgeld) oder Disagio (Abgeld) ist bei Anlagefonds die Differenz zwischen dem Börsenkurs und dem NAV (Net Asset Value, Nettoinventarwert). Bei einem Agio ist der Investor bereit, für den Fonds einen höheren Preis als der NAV zu bezahlen, bei einem Disagio liegt der Preis tief er als der NAV.	2

3. Frage – Steuern	6 Punkte
<p>Peter Heim lebt seit über zehn Jahren mit Simone Bürgi im Konkubinat. Sie sind Eltern der minderjährigen Töchter Andrea und Susanne. Peter möchte Simone für den Fall seines Ablebens absichern. Er prüft verschiedene Versicherungslösungen.</p>	
<p>1. Welche Steuerfolgen ergeben sich für Prämien und Todesfall-Leistung, falls Peter Heim eine gemischte Lebensversicherung mit einer Jahresprämie von CHF 4'000 im Bereich der Säule 3a abschliesst?</p>	
<p>2. Nach welchem Tarif, Alleinstehende oder Verheiratete, muss Simone die Kapitalleistung versteuern?</p>	
<p>3. Welche Steuerfolgen ergeben sich für Prämien und Todesfall-Leistung, falls Peter Heim eine gemischte Lebensversicherung mit einer Jahresprämie von CHF 4'000 im Bereich der Säule 3b abschliesst?</p>	
<p>4. Welche Steuerfolgen ergeben sich unter diesen Vorzeichen bei einer Säule 3a bzw. einer Säule 3b Versicherung, wenn Peter Heim und Simone verheiratet wären?</p>	

Musterlösung:	Punkte
<p>1. Er darf die Prämien von seinem Einkommen abziehen. Im Todesfall muss Simone Bürgi die Kapitalzahlung als Einkommen versteuern, wobei das Kapital separat vom übrigen Einkommen, mit der Einkommenssteuer (Vorsorgebesteuerung) besteuert wird.</p>	1
<p>2. Da Simone gemeinsame Kinder mit dem verstorbenen Peter hat, kommt der Verheirateten Tarif zur Anwendung.</p>	1
<p>3. Die Prämien fallen unter den sogenannten Pauschalabzug, zusammen mit Beiträgen an die Krankenkasse und Zinsen. Dieser Pauschalabzug ist in der Regel sehr gering ist und mit den Krankenkassenprämien bereits „aufgebraucht“. Im Todesfall unterliegt die Todesfallsumme der kantonalen Erbschaftssteuer. Im Fall von Konkubinatspaaren wird je nach Kanton der höchste Steuersatz angewendet. Beim Bund bleibt die Todesfall-Leistung steuerfrei, weil der Bund keine Erbschaftssteuer kennt.</p>	2
<p>4. Für die Säule 3a kann auf die Antwort 1 verwiesen werden. Als Ehefrau muss Simone ein Todesfallkapital aus einer Säule 3a separat als Einkommen (Vorsorgebesteuerung) versteuern. Verglichen mit dem Konkubinat gibt es keinen Unterschied in steuerlicher Hinsicht. Im Bereich der Säule 3b dagegen würde Simone in ihrer Eigenschaft als Ehefrau von der Erbschaftssteuer befreit werden. Experten: Lediglich Antwort "steuerfrei" darf nicht als richtig bewertet werden.</p>	2

4. Frage – Recht I	6 Punkte
Ihr Kunde hat Fragen zur Ehe und zur eingetragenen Partnerschaft.	
1. Wie wird die Adoption bzw. Stiefkindadoption in den zwei Modellen geregelt?	
2. Was gilt im Normalfall in Bezug auf den Güterstand für die Ehe und für die eingetragene Partnerschaft?	
3. Gibt es zwischen der Ehe und der eingetragenen Partnerschaft Unterschiede hinsichtlich der Wirkungen des Erbrechts?	

Musterlösung:	Punkte
1. Bei der Ehe ist die Adoption bzw. Stiefkindadoption zugelassen, dies im Gegensatz zur eingetragenen Partnerschaft.	2
2. Im Rahmen der Ehe ist die Errungenschaftsbeteiligung der ordentliche Güterstand. Es sind zwei vertragliche Güterstände möglich: Gütertrennung und Gütergemeinschaft. Die eingetragene Partnerschaft sieht ein anderes Modell vor: Gütertrennung ist das Grundmodell. Es besteht die Möglichkeit der vertraglichen Vereinbarung einer besonderen Regelung, allerdings unter Beachtung der Pflichtteile allenfalls vorhandener Nachkommen. Insbesondere kann die Teilung des Vermögens gemäss den Bestimmungen über die Errungenschaftsbeteiligung vereinbart werden. Gütergemeinschaft ist als Güterstand nicht wählbar.	2
3. Die Ehe und die eingetragene Partnerschaft werden im Erbrecht grundsätzlich gleich behandelt (Wirkungen).	2

5. Frage – Recht II	6 Punkte
<p>Ein Kunde hat Sie mit einer Anlageberatung mandatiert. Da Sie zu ausgelastet sind (keine Zeit...), überlegen Sie sich, ob Sie das Mandat selber bearbeiten wollen oder ob Sie einen Substituten oder eventuell eine Hilfsperson beiziehen bzw. das Mandat ganz extern umsetzen lassen wollen. Nehmen Sie Stellung, ob die untenstehenden Aussagen richtig oder falsch sind.</p>	
1. Es ist egal, ob Sie das Mandat selber ausführen oder einen Substituten oder eine Hilfsperson einsetzen. Ihre Haftungssituation verändert sich nicht.	
2. Sie können das Mandat in jedem Fall an einen anderen Berater (andere Firma) weiter vergeben und mit diesem abrechnen. In diesem Fall haften Sie nicht für Fehler des Dritten.	
3. Eine Hilfsperson dürfen Sie nur einsetzen, wenn der Auftraggeber vorgängig ausdrücklich zugestimmt hat.	
4. Wenn Sie mit der Zustimmung des Auftraggebers einen Substituten einsetzen, dann haften Sie nur für dessen Auswahl und Instruktion. Sie brauchen den Substituten nicht speziell zu überwachen.	

Musterlösung:	Punkte
1. Aussage ist falsch, die Haftungssituation verändert sich, je nachdem, ob ein Substitut (befugt oder unbefugt) bzw. eine Hilfsperson am Mandat mitarbeitet.	1.5
2. Aussage ist falsch, Weitergabe an einen Dritten ist im Regelfall eine unbefugte Substitution (Art. 399 OR) mit entsprechender Folge in Bezug auf die Haftung „Haftung für dessen Handlungen wie wenn es seine eigenen wären“).	1.5
3. Aussage ist falsch, Hilfspersonen arbeiten unterstützend und sind in die Organisation des Beauftragten integriert. Hilfspersonen dürfen ohne vorgängige Einwilligung eingesetzt werden.	1.5
4. Aussage ist korrekt, siehe Art. 399 Abs. 2 OR).	1.5