

Mündliche Prüfung

Vorsorge

Fall Nr. 1

Hauptprüfungsexperte

xx

X. / X. XXXXXXX XXXX

**Publizierte
Musterprüfung**

EXPERTEN-VERSION

Prüfungsmodus	Mündliche Prüfung
Prüfungsdauer	
Vorbereitungszeit	45 Minuten
Mündliche Prüfung	30 Minuten, aufgeteilt in
Präsentation	10 – 12 Minuten
Kundengespräch	18 – 20 Minuten
Punktemaximum	100 Punkte
Erlaubte Hilfsmittel	Siehe Kapitel «Hilfsmittel»

Kandidat

Experte 1

Experte 2

(in Blockschrift)

(in Blockschrift)

Zusammenzug	Max. Punkte	Erreichte Punkte
Fachkompetenz	60	
Prozess- und Methodenkompetenz	20	
Sozialkompetenz	20	
TOTAL	100	

Hinweise zur mündlichen Prüfung

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

Die Prüfungssituation ist ein Kundentermin zwischen Ihnen, Finanzberater¹ in der Firma X, und Ihrem Kunden (Experten). Die Prüfung besteht aus Ihrer Präsentation Ihrer Lösungsansätze von ca. 10 – 12 Minuten gemäss Vorbereitungsauftrag, gefolgt von einem Gespräch mit dem Kunden (Experten) zu Ihrer Präsentation sowie zu weiteren Fragen des Kunden. Das Gespräch erstreckt sich grundsätzlich über den gesamten Prüfungsstoff.

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

Bereich	Gewichtung
Fachkompetenz	60 Punkte
Prozess- und Methodenkompetenz	20 Punkte
Sozialkompetenz	20 Punkte

Hilfsmittel

Der Prüfungsfall inkl. Beilagen sowie die während der Vorbereitungszeit (vgl. unten) erstellte Kurzpräsentation. Im Übrigen: keine.

Im Vorbereitungsraum liegen Gesetzestexte zur Einsicht auf. Sie dürfen den eigenen Taschenrechner benutzen. Die offizielle Formelsammlung liegt im Vorbereitungsraum auf. Andere Formelsammlungen sind nicht zugelassen. Des Weiteren werden Ihnen leere Blätter, Stifte usw. für die Erstellung Ihrer Präsentation zur Verfügung gestellt. Im Prüfungsraum stehen ein Flipchart mit Buntstiften sowie ein Block und Schreibzeug zur Verfügung.

Für die Präsentation können Sie die vorbereiteten Notizen (wie z.B. Zeichnungen, Grafiken, Tabellen, Bullet Points) auf Papier einsetzen. Sie dürfen nur während der Vorbereitungszeit erarbeitete Notizen verwenden, d.h. Sie dürfen keine Notizen schon vor dem Prüfungstermin aufbereiten. Während dem Kundengespräch dürfen Sie auf einem Block weitere Notizen machen, Berechnungen vornehmen oder Visualisierungen erstellen.

¹ Zwecks einfacherer Lesbarkeit wird in diesem Dokument nur die männliche Form verwendet. Die weibliche Form ist immer auch mitgemeint.

Mit Ausnahme des Taschenrechners ist der Einsatz elektronischer Hilfsmittel (z.B. Laptop, Tablet) für die Vorbereitung und die Präsentation nicht zulässig. Es ist verboten, die Prüfungsunterlagen bildlich festzuhalten oder das Prüfungsgespräch aufzuzeichnen, bspw. mittels Kamera oder Mobiltelefon. Ein Verstoss gegen dieses Verbot gilt als Verwendung unerlaubter Hilfsmittel im Sinne von Art. 12 Ziff. 2 der Prüfungsordnung und hat den Ausschluss von der Prüfung zur Folge.

Handlungsrahmen für das Prüfungsgespräch

Ihr Arbeitskollege ist krank und hat Sie gebeten, einen Kundentermin an seiner Stelle wahrzunehmen. Sie wissen noch nicht, ob der Kunde oder die Kundin² zum Gespräch erscheinen wird. In 45 Minuten beginnt das Kundengespräch. Sie bereiten sich nun darauf vor.

Teil 1: Erstellen Sie eine Präsentation (10-12 Minuten), anhand derer Sie die Ausgangslage und Ihre Lösungsvorschläge verständlich darstellen können. Die Präsentation richtet sich an den Kunden und soll diesem helfen, Ihre Lösung nachvollziehen zu können. Sie sollen

- **die Ist-Situation bzw. die Bedürfnisse des Kunden darlegen**
- **inhaltliche Lösungsansätze für die Bedürfnisse des Kunden definieren**
- **die Rahmenbedingungen (z.B. gesetzlicher Art) und Vorgaben des Kunden berücksichtigen**
- **soweit erforderlich konkrete Berechnungen machen**
- **und eine Schlussfolgerung mit Empfehlungen formulieren.**

Begründen Sie alle Ihre Ausführungen in der Präsentation plausibel und nachvollziehbar. Veranschaulichen Sie sie eventuell durch Zeichnungen, Grafiken oder Zahlenbeispiele. Machen Sie den Kunden auf allfällige Optimierungsmöglichkeiten oder Risiken aufmerksam.

Im Anschluss an die Präsentation wird der Kunde Ihnen Präzisierungsfragen zur Präsentation (**Teil 2**) und verschiedene Fachfragen zum Fall (**Teil 3**) stellen.

Im Dossier Ihres Arbeitskollegen haben Sie Informationen zur Ausgangslage, die konkreten Fragestellungen des Kunden, ergänzende Angaben sowie bereits vorbereitete Beilagen gefunden.

² Weibliche Expertinnen spielen stets die Kundin, d.h. die Ehefrau oder Partnerin des Kunden.

Ausgangslage und Sachverhalt

Peter Moser und seine Ehepartnerin Lydia Moser wünschen von Ihnen eine Vorsorgeanalyse. Das Paar ist seit 5 Jahren verheiratet und hat eine 8-jährige Tochter. Beide sind 48-jährig.

Herr Moser arbeitet als Fahrdienstleiter bei den SBB. Frau Moser arbeitet als Aushilfe bei einem Tierarzt im Teilzeitpensum (1 - 2 Mal morgens: total 6 Std. / Woche).

Die Familie Moser lebt in einem Wohnquartier in der Nähe von Bern in einem neueren Einfamilienhaus.

Herr und Frau Moser machen sich Gedanken über ihre Risikoversorge. Zudem möchten sie gerne ihre Steuern und ihre Altersvorsorge optimieren. Herr Moser hat Ihrem Arbeitskollegen bereits seinen Pensionskassen-Leistungsausweis zugestellt mit der Bitte, diesen zu studieren. Schliesslich verunsichert die in den Medien diskutierte SBB-Pensionskassen-Unterdeckung das Paar zunehmend.

Einkommen	CHF
Peter Moser brutto	126'000
Lydia Moser brutto	20'120

1. Säule	CHF
Peter Moser: durchschnittliches massgebendes Einkommen (Skala 44)	80'980
Lydia Moser: durchschnittliches massgebendes Einkommen (Skala 44)	50'760

2. Säule	CHF
Peter Moser: Pensionskasse der SBB	Siehe Beilage
Lydia Moser: FZG-Konto bei der UBS	54'000
Beide: Lohnfortzahlung: 3 Monate 100%, danach 80% bis zum 24. Monat bei Krankheit und Unfall	

Säule 3a	CHF
Peter Moser: Gemischte Lebensversicherung	
Versicherungssumme	100'000
EU-Rente bei Krankheit mit Wartefrist 24 Monate	12'000
Jahresprämie	5'833
Lydia Moser: keine	

Säule 3b	CHF
Peter Moser: Liquidität (Privatkonto)	52'000
Lydia Moser: Liquidität (Privatkonto)	38'000

Immobilien	CHF
Einfamilienhaus: Verkehrswert	1'000'000
Hypothekarbelastung	500'000
Amortisation: indirekt via LV von Peter Moser – LV ist verpfändet	100'000

Güter- und erbrechtliche Vorkehrungen
Es ist kein Ehe-/Erbvertrag vorhanden.

Steuerinformationen
Grenzsteuersatz: 35%

Fragestellungen

1. Stellen Sie die Ausgangslage dar.
2. Erstellen Sie eine Vorsorgeanalyse für Herrn Moser für den Fall einer Erwerbsunfähigkeit infolge Krankheit und Unfall.
Gehen Sie davon aus, dass die Tochter ab Alter 18 eine Erstausbildung beginnen wird.
Der Bedarf bei Erwerbsunfähigkeit von Herrn Moser beträgt 90% des Bruttoeinkommens von Herrn Moser.
3. Das Thema Steueroptimierung beschäftigt das Ehepaar Moser. Nennen Sie mindestens drei mögliche Steueroptimierungsmassnahmen in der Vorsorge und umschreiben Sie diese.
4. Die Pensionskasse der SBB hat derzeit einen Deckungsgrad von 89%.
Erklären Sie Herrn/Frau Moser, was eine Unterdeckung der Pensionskasse ist.
Nennen Sie Sanierungsmassnahmen, die die Pensionskasse im Falle einer Unterdeckung anordnen kann.
5. Fassen Sie Ihre Schlussfolgerungen und Empfehlungen aus den vorgängigen Aufgaben für Herrn/Frau Moser zusammen und leiten Sie ins weitere Gespräch mit Herrn/Frau Moser über.

Umrechnungsfaktoren und Steuersätze

- Kapital-Verrentung: 5%
- Kapitalisierung: Faktor 20
- Besteuerung von Vorsorgekapitalien: 10%

Beilagen

1. Skala 44
2. PK-Leistungsausweis für Peter Moser

Teil 1: Präsentation (max. 35 Fachkompetenz-Punkte)

Hinweis für die Experten:

Bitte unterbrechen Sie den Kandidaten während der Präsentation (10-12 Minuten) nicht.

Frage 1

6 Punkte

Stellen Sie die Ausgangslage dar.

Musterlösung	Max. Punkte
<p>Persönlich</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Ehepaar, beide 48-jährig, seit 5 Jahren verheiratet b. Eine 8-jährige Tochter c. Besitzer eines Eigenheims d. Er ist angestellt bei den SBB, sie arbeitet Teilzeit (weniger als 8 Std. pro Woche!) bei einem Tierarzt. 	2
<p>Finanziell</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Erwerbseinkommen brutto CHF 126'000 (Mann); CHF 20'120 (Frau) b. Liquidität = CHF 90'000 (alles auf Konti) c. Einfamilienhaus: Verkehrswert CHF 1 Mio., Hypothek CHF 500'000, Säule 3a ist verpfändet d. Er ist einer PK angeschlossen. Sie hat ein Freizügigkeitskonto. e. Säule 3a: Er hat eine gemischte Lebensversicherung mit einer EU-Rente bei Krankheit (verpfändet!). Sie hat keine Säule 3a. 	2.5
<p>Fragen/Kundenwünsche:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Risikovorsorge b. Steueroptimierung c. Fragen rund um die Pensionskasse 	1.5

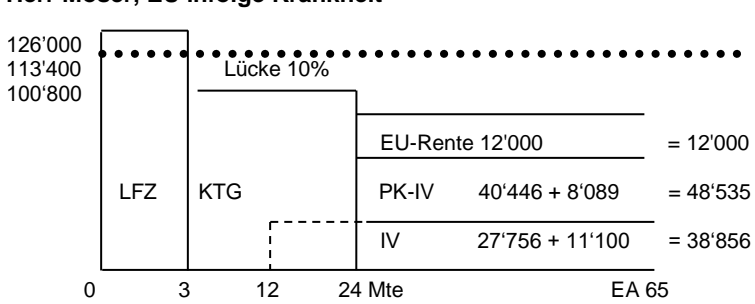
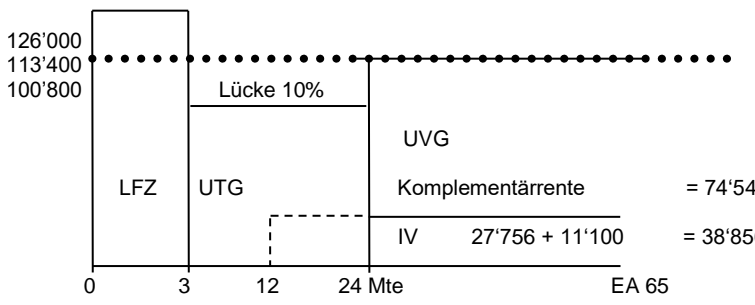
Frage 2

12 Punkte

Erstellen Sie eine Vorsorgeanalyse für Herrn Moser für den Fall einer Erwerbsunfähigkeit infolge Krankheit und Unfall.

Gehen Sie davon aus, dass die Tochter ab Alter 18 eine Erstausbildung beginnen wird.

Der Bedarf bei Erwerbsunfähigkeit von Herrn Moser beträgt 90% des Bruttoeinkommens.

Musterlösung	Max. Punkte
<p>Herr Moser, EU infolge Krankheit</p>  <p>126'000 113'400 100'800</p> <p>Lücke 10%</p> <p>LFZ KTG</p> <p>EU-Rente 12'000 = 12'000 PK-IV 40'446 + 8'089 = 48'535 IV 27'756 + 11'100 = 38'856</p> <p>0 3 12 24 Mte EA 65</p> <p>Unterversicherung 14'009</p> <p>Bedarf 113'400 IST 99'391</p> <p>Wegfall Kinderrente mit 18/25 sollte dargestellt werden oder mündlich erklärt werden. Die Tochter wird nach Alter 18 weiterhin in Ausbildung sein.</p>	6
<p>Herr Moser, EU infolge Unfall</p>  <p>126'000 113'400 100'800</p> <p>Lücke 10%</p> <p>LFZ UTG</p> <p>UVG Komplementärrente = 74'544 IV 27'756 + 11'100 = 38'856</p> <p>0 3 12 24 Mte EA 65</p> <p>Bedarf 113'400 IST 113'400</p> <p>Wegfall Kinderrente mit 18/25 sollte dargestellt werden oder mündlich erklärt werden. Die Tochter wird nach Alter 18 weiterhin in Ausbildung sein.</p>	6

Frage 3

6 Punkte

Das Thema Steueroptimierung beschäftigt das Ehepaar Moser. Nennen Sie mindestens drei mögliche Steueroptimierungsmassnahmen in der Vorsorge und umschreiben Sie diese.

Musterlösung	Max. Punkte
<p>Herr Moser, Säule 3a:</p> <p>Herr Moser hat eine LV Säule 3a mit Jahresprämie von CHF 5'833. Damit nutzt er den Maximalbetrag in der Säule 3a nicht voll aus. Ergänzend bis zum Maximalbetrag von CHF 6'826 könnte ein 3a-Konto bei der Bank eröffnet oder die LV aufgestockt werden.</p>	2
<p>Herr Moser, Pensionskasse:</p> <p>Gemäss Leistungsausweis besteht kein WEF-Vorbezug. Er hat ein Einkaufspotential von CHF 40'288.20. Mit der bestehenden Liquidität könnte ein Einkauf getätigt werden, idealerweise verteilt über mehrere Jahre.</p>	2
<p>Frau Moser, Säule 3a:</p> <p>Sie könnte eine 3a-Lösung führen sowohl als Bank- oder als Versicherungslösung. Achtung: Sie verdient weniger als die BVG-Eintrittsschwelle von CHF 21'330. Somit besteht kein Pensionskassenanschluss. Sie kann 20% von ihrem Netto-Erwerbseinkommen in die Säule 3a einzahlen.</p>	2
<p>Experten: Nicht abschliessende Aufzählung!</p>	

Frage 5

6 Punkte

Fassen Sie Ihre Schlussfolgerungen und Empfehlungen aus den vorgängigen Aufgaben für Herrn/Frau Moser zusammen und leiten Sie ins weitere Gespräch mit Herrn/Frau Moser über.

Musterlösung	Max. Punkte
<p>Risikovorsorge</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Kurzfristige Lücke bei Erwerbsunfähigkeit durch Krankheit und Unfall: Diese Lücke könnte durch die finanziellen Reserven, durch eine Erhöhung des Arbeitspensums der Frau oder durch eine Taggeldversicherung abgedeckt werden. b. Langfristige Lücke bei Erwerbsunfähigkeit durch Krankheit: Evtl. Erwerbsunfähigkeitsrente versichern c. Bei Erwerbsunfähigkeit durch Unfall keine langfristige Lücke 	1.5
<p>Steuroptimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Säule 3a voll ausschöpfen bei ihm und bei ihr b. Evtl. PK-Einkauf tätigen 	1.5
<p>Pensionskasse SBB</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Anbieten, dass man die Pensionskasse der SBB näher unter die Lupe nimmt b. Je nach Ergebnis evtl. keinen PK-Einkauf tätigen 	1.5
<p>Überleitung</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Welche Verständnisfragen hat der Kunde? b. Welche Fragen beschäftigen ihn sonst noch? 	1.5

Teil 2: Präzisierungsfragen zur Präsentation (max. 5 Fachkompetenz-Punkte)

Hinweise für die Experten:

Nach Abschluss der Präsentation (10-12 Minuten) stellen Sie dem Kandidaten bitte drei Präzisierungsfragen zur Präsentation. Wählen Sie dazu drei Fragen aus dem untenstehenden Fragekatalog aus.

Achten Sie darauf, dass Sie die Fragen möglichst gut auf die Präsentation des Kandidaten abstimmen. Überleitungen im Sinne von «Ich bin nicht sicher, ob ich das richtig verstanden habe. Wieso...?» sind erwünscht.

Mögliche Fragen:

- a) Bis wann hätten wir bei Erwerbsunfähigkeit Anrecht auf eine Kinderrente?

Mindestens bis Alter 18, danach weiterhin, solange die Tochter noch in Ausbildung sein wird, aber maximal bis Alter 25.

- b) Wieso hätten wir bei Erwerbsunfähigkeit durch Krankheit eine Lücke, aber bei Unfall nicht?

Bei Unfall richtet das UVG eine Komplementärrente aus, die 90% des Einkommens deckt. Die IV-Rente der PK hingegen ergänzt nicht komplementär bis zu einem bestimmten Anteil des Einkommens.

- c) Wieviel könnte meine Frau/ich (=Lydia Moser) in die Säule 3a einzahlen?

Resp.: Wieso könnte meine Frau/ich (=Lydia Moser) nicht auch CHF 6'826 in die Säule 3a einzahlen?

Da sie keiner PK angeschlossen ist, kann sie eine sogenannte grosse Säule 3a führen. Sie darf aber nur maximal 20% ihres Netto-Einkommens in die Säule 3a einzahlen.

- d) Ergeben PK-Einkäufe trotz dieser Unterdeckung Sinn?

U.U. nicht. Die Gesamtsituation muss betrachtet werden (Gesundheit der PK insgesamt, steuerbares Einkommen, Alternativen für die Verwendung der Liquidität usw.).

- e) Was ist denn eine Vollversicherung?

Resp.: Mein Bruder ist einer Vollversicherung angeschlossen. Könnte dort auch eine Unterdeckung entstehen?

Bei einer Vollversicherung sind die Vorsorgeleistungen stets zu 100% garantiert.

Frage 1**2 Punkte**

--

Antworten Kandidat	Max. Punkte
	2

Frage 2**1.5 Punkte**

--

Antworten Kandidat	Max. Punkte
	1.5

Frage 3

1.5 Punkte

Antworten Kandidat	Max. Punkte
	1.5

Teil 3: Fachfragen zum Fall (max. 20 Fachkompetenz-Punkte)

Hinweise für die Experten:

Bitte stellen Sie dem Kandidaten nach den Präzisierungsfragen die folgenden Fachfragen. Diese beziehen sich stets auf den konkreten Kundenfall.

Fragen, die aus Zeitgründen nicht gestellt werden konnten, bitte durchstreichen und auf der farbigen Sichtmappe notieren.

Bitte gestalten Sie die Überleitung beim Wechsel zu anderen Themengebieten möglichst wie in einem echten Kundengespräch im Sinne von «Jetzt habe ich noch eine Frage zu xxx.».

Frage 1

4 Punkte

Auf welche Leistungen hätte die Familie Anspruch, wenn ich/mein Mann (= Peter Moser) aufgrund einer Krankheit versterben würde? Könnten Sie mir diesen Fall auch noch kurz erläutern? Sie müssen mir keine konkreten Zahlen nennen und auch keine Grafik aufzeichnen. Ich möchte nur wissen, mit welchen Leistungen die Familie rechnen könnte.

Eine Annahme, die Ihr Arbeitskollege notiert hat, ist allerdings leider nicht korrekt. Wir haben erst vor zwei Jahren geheiratet. Ändert das etwas an der Situation?

Musterlösung	Max. Punkte
AHV: „5 Jahre verheiratet“ und 45 Jahre alt ist nicht erfüllt, aber es ist ein Kind vorhanden und somit fliessen Witwenrente und Waisenrente aus der AHV. Wegfall Waisenrente mit 18/25 sollte erwähnt werden. Die Tochter wird nach Alter 18 weiterhin in Ausbildung sein.	2
Pensionskasse: Da ein Kind vorhanden ist, werden die üblichen Leistungen Ehegattenrente und Waisenrente fällig. Wegfall Waisenrente mit 18/25 sollte erwähnt werden. Die Tochter wird nach Alter 18 weiterhin in Ausbildung sein.	2

Antworten Kandidaten

Frage 2

2 Punkte

Meine Frau/ich (=Lydia Moser) arbeite/t ja Teilzeit in einer Tierarztpraxis, immer abwechselnd ein, resp. zwei Vormittage pro Woche. D.h. sie/ich arbeite/t einmal 4 Stunden und in der nächsten Woche 8 Stunden. Ist sie/Bin ich somit überhaupt unfallversichert?

Musterlösung	Max. Punkte
Somit arbeitet sie im Schnitt nur 6 Stunden pro Woche und ist folglich nicht obligatorisch für Nichtberufsunfall versichert. Arbeitsunfälle und Unfälle auf dem direkten Arbeitsweg sind somit versichert, Unfälle in der Freizeit hingegen muss sie selber bei ihrer Krankenkasse versichern.	2

Antworten Kandidaten

Frage 3

2 Punkte

Ich habe gehört, dass man auch für Kinder Erwerbsunfähigkeitsrenten versichern sollte. Ergibt dies tatsächlich Sinn?

Musterlösung	Max. Punkte
<p>Kinder werden zwar selten invalid, aber wenn sie es werden...</p> <ul style="list-style-type: none"> a. haben sie schlechte Chancen auf ein gutes Einkommen und b. keine Möglichkeit mehr, eine Lebensversicherung abzuschliessen, c. zudem belasten sie die Eltern u.U. längerfristig finanziell. <p>Insofern können Erwerbsunfähigkeitsversicherungen für Kinder tatsächlich Sinn ergeben.</p>	2

Antworten Kandidaten

Frage 4

4 Punkte

1. Ich habe gelesen, man sollte aufgrund des sehr tiefen Zinsniveaus besser in Fremdwährungsobligationen investieren, die höhere Zinsen zahlen? Wie sehen Sie das?
2. Soll man denn im heutigen Zinsumfeld überhaupt in Obligationenfonds investieren? Wenn ja, worauf müssen wir achten?

Musterlösung	Max. Punkte
<p>Zusätzliches Währungsrisiko!</p> <p>Rendite = Zinsen +/- Kursgewinn oder -verlust auf Fremdwährung</p> <p>Zinsen sind steuerbares Einkommen.</p> <p>Ein Kursverlust (aber auch ein Kursgewinn) kann (muss) steuerlich nicht geltend gemacht werden.</p> <p>Experten: Bei Bedarf nachhaken bzgl. den steuerlichen Auswirkungen.</p>	2
<p>Risiko bei Obligationenfonds:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Steigende Zinsen führen zu Kursverlusten im Fonds. b. Die Duration zeigt das Risiko, d.h. den Kursverlust bei einem Anstieg der Zinsen um 1%. <p>Experten: Nachfragen bzgl. der Duration («Woran erkenne ich denn, wie hoch das Risiko ist?»)</p> <p>Kosten des Fonds im Vergleich zur Rendite der im Fonds enthaltenen Obligationen beachten.</p> <p>Vorteile von Obligationenfonds:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Diversifikation b. Fondsmanager kann Duration beeinflussen <p>Empfehlung:</p> <p>Fonds mit kurzer Duration wählen</p>	2

Antworten Kandidaten



Frage 5

8 Punkte

Wir möchten gerne eine kleine Ferienwohnung im Tessin kaufen. Wir haben eine konkrete Wohnung in Aussicht, welche wir für CHF 300'000 kaufen könnten.

1. Dazu möchte ich/mein Mann (=Peter Moser) gerne einen Teil meines/seines PK-Guthabens vorbeziehen oder verpfänden. Kann ich/er das?
2. Wie könnten wir die Ferienwohnung denn sonst finanzieren?
3. Oder könnten wir die Hypothek auf unserem Einfamilienhaus um den Preis der Ferienwohnung erhöhen? Können Sie mir sagen, wie die Formel zur ungefähren Berechnung der Tragbarkeit lautet?

Musterlösung	Max. Punkte
Nein, bei der Liegenschaft muss es sich um selbstgenutztes Wohneigentum handeln. Für Ferienobjekte können die Vorsorgemittel nicht eingesetzt werden.	1
Bei Ferienwohnungen werden in der Regel nur 50-70% des Liegenschaftswertes durch eine Hypothek fremdfinanziert. Es müssten somit Eigenmittel in der Höhe von mindestens 30% (= CHF 90'000) eingebracht werden. Dafür müsste alles liquide Vermögen eingesetzt werden, was nicht sinnvoll wäre. Eine gewisse Liquiditätsreserve sollte stets beibehalten werden. Eine Alternative wäre ein Darlehen, ein Erbvorbezug oder eine Schenkung von den Eltern.	3
Hypothek * 5% (kalk. Zinssatz) + Hypothek * 1% (Amortisation) + Verkehrswert * 1% (Unterhalts- und Nebenkosten) < 1/3 vom Einkommen Summe Hypothek = 500'000 + 300'000 = 800'000 Summe Verkehrswert Eigenheim und Ferienwohnung = 1'000'000 + 300'000 = 1'300'000 Überschlagsmässig: $800'000 * 5\% + 800'000 * 1\% + 1'300'000 * 1\% = 61'000 * 3 = 183'000$ notwendiges Einkommen Oder mit genauer Amortisation auf 2/3 innerhalb von 15 Jahren: $800'000 * 5\% + (800'000 - 666'667)/15 + 1'300'000 * 1\% = 61'889 * 3 = 185'667$ notwendiges Einkommen Die beiden Einkommen sind zu tief, um die Hypothek wesentlich zu erhöhen. Somit ist zurzeit vom Kauf einer Ferienwohnung abzuraten, sofern keine zusätzliche Finanzquelle (z.B. Darlehen, Erbvorbezug oder Schenkung von den Eltern) erschliessbar ist. Experten: <ul style="list-style-type: none"> - Die überschlagsmässige Berechnung ohne genaue Amortisation genügt für die volle Punktzahl. - Als korrekt betrachtet wird eine maximale kalkulatorische Belastung des massgebenden Bruttoeinkommens von 33 1/3 % bis 35%. Die Resultate können und dürfen daher leicht von den obenstehenden Musterlösungen abweichen. - Andere Berechnungswege und Resultate können auch korrekt sein, z.B. der teilweise Einsatz der vorhandenen Liquidität als Eigenmittel und die Aufteilung der zusätzlich benötigten Hypothek auf das Eigenheim und die Ferienwohnung, so dass die Tragbarkeit u.U. sogar knapp gegeben wäre. - Bitte nachhaken, falls der Kandidat die Tragbarkeit nicht fallspezifisch berechnet, sondern nur die Formel erläutern. - Bitte nachhaken, falls ein zu hoher Anteil der Liquidität als Eigenmittel eingesetzt wird. 	4

Antworten Kandidaten