

**Prüfungen zum/zur Finanzplaner/in mit eidg. FA
 und zum/zur dipl. Finanzberater/in IAF**

**Richtwerte für Finanzierungs- und Tragbarkeitsberechnungen für
 selbstbewohntes Wohneigentum**

Anbieter von Hypotheken wenden für Finanzierungs- und Tragbarkeitsberechnungen unterschiedliche Regeln an. Für die schriftlichen und mündlichen Prüfungen gelten jedoch einheitlich folgende Richtwerte, sofern in der Aufgabenstellung nichts anderes angegeben ist. Richtwerte für Ferien- oder Renditeobjekte werden soweit notwendig in der Aufgabenstellung festgehalten.

Eigenmittel	Mindestens 20% des Belehnungswertes Mindestanteil an Eigenmitteln, welche nicht aus Guthaben der 2. Säule (Vorbezug und Verpfändung) stammen: 10 % des Belehnungswertes Zusätzlich ist eine allfällige Differenz zwischen höherem Kaufpreis (bzw. höheren Anlagekosten) und tieferem Belehnungswert vollständig aus Eigenmitteln zu finanzieren, welche nicht aus der 2. Säule stammen. Verzinste und / oder rückzahlungspflichtige Darlehen bilden nicht Bestandteile der Eigenmittel des Kunden.
1. Hypothek	Als korrekt betrachtet wird eine maximale 1. Hypothek in der Höhe von 65% bis 66 2/3 % des Belehnungswertes. Kalkulatorischer Zinssatz: 5%
2. Hypothek	Im Maximum die Differenz zwischen 80 % des Belehnungswertes und der 1. Hypothek Kalkulatorischer Zinssatz: 5% Die 2. Hypothek muss innerhalb von 15 Jahren amortisiert werden.
Nebenkosten	Kalkulatorische Nebenkosten: 1% des Belehnungswertes
Tragbarkeit	Als korrekt betrachtet wird eine maximale kalkulatorische Belastung des massgebenden Bruttoeinkommens von 33 1/3 % bis 35%. Als korrekt betrachtet wird eine maximale kalkulatorische Belastung des massgebenden Nettoeinkommens von 40%. Dieser Satz wird bei Tragbarkeitsberechnungen auf Basis der Altersrenten (AHV-Renten, Pensionskassenrenten, Leibrenten etc.) angewendet.
Verrentung von freien Vermögenswerten Säule 3b	Kalkulatorischer Rentenumwandlungssatz: 4%

Zürich, 10. September 2019 / UBU