

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

**Vorgaben für Realwert-, Finanzierungs- und
 Tragbarkeitsberechnungen für selbstbewohntes Wohneigentum**

Anbieter von Hypotheken wenden für Realwert-, Finanzierungs- und Tragbarkeitsberechnungen unterschiedliche Regeln an. Für die Prüfungen zum/zur dipl. Finanzberater/in IAF und zum/zur Finanzplaner/in mit eidg. Fachausweis gelten jedoch folgende Vorgaben, sofern in der Aufgabenstellung nichts anderes angegeben ist. Richtwerte für Ferien- oder Renditeobjekte werden soweit notwendig in der Aufgabenstellung festgehalten.

Realwert	Als korrekt betrachtet werden die folgenden beiden Berechnungswege: <table><tr><td>Gebäudeneuwert</td></tr><tr><td>- Altersentwertung (1% vom Gebäudeneuwert pro Altersjahr des Gebäudes)</td></tr><tr><td>= Gebäudezeitwert</td></tr><tr><td>+ Umgebungs- und Baunebenkosten (10% vom Gebäudezeitwert)</td></tr><tr><td>+ Landwert</td></tr><tr><td>= Realwert</td></tr><tr><td> </td></tr><tr><td>Gebäudeneuwert</td></tr><tr><td>+ Umgebungs- und Baunebenkosten (10% vom Gebäudeneuwert)</td></tr><tr><td>= Gebäudeneuwert inkl. Umgebungs- und Baunebenkosten</td></tr><tr><td>- Altersentwertung (1% vom Gebäudeneuwert inkl. Umgebungs- und Baunebenkosten pro Altersjahr des Gebäudes)</td></tr><tr><td>= Zeitwert vom Gebäude und den Umgebungs- und Baunebenkosten</td></tr><tr><td>+ Landwert</td></tr><tr><td>= Realwert</td></tr></table>	Gebäudeneuwert	- Altersentwertung (1% vom Gebäudeneuwert pro Altersjahr des Gebäudes)	= Gebäudezeitwert	+ Umgebungs- und Baunebenkosten (10% vom Gebäudezeitwert)	+ Landwert	= Realwert		Gebäudeneuwert	+ Umgebungs- und Baunebenkosten (10% vom Gebäudeneuwert)	= Gebäudeneuwert inkl. Umgebungs- und Baunebenkosten	- Altersentwertung (1% vom Gebäudeneuwert inkl. Umgebungs- und Baunebenkosten pro Altersjahr des Gebäudes)	= Zeitwert vom Gebäude und den Umgebungs- und Baunebenkosten	+ Landwert	= Realwert
Gebäudeneuwert															
- Altersentwertung (1% vom Gebäudeneuwert pro Altersjahr des Gebäudes)															
= Gebäudezeitwert															
+ Umgebungs- und Baunebenkosten (10% vom Gebäudezeitwert)															
+ Landwert															
= Realwert															
Gebäudeneuwert															
+ Umgebungs- und Baunebenkosten (10% vom Gebäudeneuwert)															
= Gebäudeneuwert inkl. Umgebungs- und Baunebenkosten															
- Altersentwertung (1% vom Gebäudeneuwert inkl. Umgebungs- und Baunebenkosten pro Altersjahr des Gebäudes)															
= Zeitwert vom Gebäude und den Umgebungs- und Baunebenkosten															
+ Landwert															
= Realwert															
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.														
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 nur bei Tragbarkeitsberechnungen auf Basis der Altersrenten (AHV-Renten, Pensionskassenrenten, Leibrenten etc.) angewendet.
--------------------	--

Hinweis:

Dieses Merkblatt ist an den Prüfungen zum/zur dipl. Finanzberater/in IAF und zum/zur Finanzplaner/in mit eidg. Fachausweis nicht als Hilfsmittel zugelassen.

Zürich, 9. Juli 2026 / LGG