

**MUSTERPRÜFUNG
PUBLIZIERT**

Prüfung / **Lösungen**

Eidg. dipl. KMU-Finanzexperte / 15. Durchführung
KMU-05

Modul 10

Private Finanzplanung

Subthema: Immobilien

Hauptprüfungsexperte:
Otto Frei

29. Juni 2012

- Prüfungsmodus** schriftliche Klausur
- Prüfungsdauer** Total 120 Minuten
wovon 30 Minuten für dieses Subthema (Empfehlung)
- Punktemaximum:** 100, wovon 30 für dieses Subthema
- Erlaubte Hilfsmittel:** Taschenrechner, ZGB und OR

Kandidatennummer

Erstkorrektur:

Zweitkorrektur:

Erreichte Punkte:

Note:

Hinweise zur schriftlichen Klausur

Die Prüfung gliedert sich in 3 Teile:

Teil 1: Basiswissen (Warm-up)	6 Punkte
Teil 2: Prozesswissen	6 Punkte
Teil 3: Fallanwendung	18 Punkte
Total	30 Punkte

Die Prüfung ist mit Kugelschreiber oder Tintenhalter zu schreiben (nicht mit Bleistift).

Viel Erfolg an der Prüfung!

I. PRÜFUNGSAUFGABEN ZUM THEMA Immobilien

1. Aufgabe und Frage

1 Punkt

Was sind ‚natürliche Früchte‘ im Immobiliengeschäft?

Die Erträge der Sache, z.B. Feld- und Baumfrüchte, Kies aus der Kiesgrube, Miet- oder Pachtzinsen

2. Aufgabe und Frage

2 Punkte

Sie sind Alleineigentümer eines Einfamilienhauses, das Sie vor 20 Jahren zu ledigen Zeiten erworben haben. Sie sind inzwischen verheiratet und bewohnen es zusammen mit Ihrem Ehepartner. Sie möchten das Haus verkaufen. Benötigen Sie dafür die Zustimmung Ihres Ehepartners?

Ja / (nein)

Begründen Sie Ihre Antwort: **Das Familienrecht will den Ehepartner / Partner bei eingetragener Partnerschaft davor schützen, dass er / sie plötzlich auf der Straße steht.**

3. Aufgabe und Frage

3 Punkte

Neben dem Kauf einer Liegenschaft gibt es noch andere Möglichkeiten, Eigentümer einer solchen zu werden. Nennen Sie drei weitere Möglichkeiten und den Zeitpunkt, wann Sie Eigentümer werden.

Beispiel Erwerbsart:

Eigentumszeitpunkt:

Kauf einer Liegenschaft

mit Eintragung im Grundbuch

Erbgang

mit dem Tod des Erblassers

Zwangsvollstreckung

mit dem Zuschlag an der Steigerung

Begründung / Aufhebung Gütergemeinschaft

mit dem Vertragsabschluss

Enteignung

mit Auszahlung der Entschädigung

Ersitzung

mit dem Ablauf der Ersitzungsfrist

Aneignung

mit Besitznahme

Richterliches Urteil

mit rechtskräftiger Zusprechung

4. Aufgabe und Frage

2 Punkte

In vielen Hypothekarkreditverträgen ist festgehalten, dass die Zinsberechnung auf der Basis der Usanz 365/360 erfolgt. Sie haben einen Kredit über Fr. 600'000.-, für den Sie jährlich 1.5 % Zins bezahlen müssen. Wie hoch ist die Zinsbelastung für das Jahr 2012 und für das Jahr 2013?

- Zins für das Jahr 2012: **Fr. 9'150.-**
- Zins für das Jahr 2013: **Fr. 9'125.-**

5. Aufgabe und Frage**2 Punkte**

Ihr Kunde hat im Juni 2009 eine fünfjährige Festhypothek zu einem Zinssatz von 2.65% abgeschlossen. Im Mai 2012 könnte er eine solche zu 1.3 % abschliessen. Er will sein Haus verkaufen und möchte von Ihnen wissen, wie hoch die Ausstiegsentschädigung wäre, wenn er den Kredit genau zwei Jahre vor Ablauf vorzeitig zurückbezahlt. Seine Bank wendet die traditionelle Schweizerische Zinsusanz für die Festhypothek an, hat ihm aber mitgeteilt, dass der Wiederanlagesatz momentan bei 0.05 % liege! Wie hoch wäre auf der Basis dieser Daten die Ausstiegsentschädigung für den Kredit über Fr. 500'000.-?

Fr. 26'000.-

6. Aufgabe und Frage**2 Punkte**

Ausser der Zinsusanz, dem Zinssatz und der Marge können sich Offerten für einen Hypothekarkredit von Bank zu Bank unterscheiden. Nennen Sie zwei solcher Unterschiede:

Zinstermine (1/4 jährlich, 1/2 jährlich, jährlich)

Gebühren / Belehnungshöhe / Aufteilung 1. + 2. Hypothek

7. Aufgabe und Frage**4 Punkte**

Ihr Kunde hat sich von einem Architekten sein Traumhaus projektieren lassen und dazu folgende Informationen: 800 m³ umbauter Raum zu Fr. 750.- / m³. Das Grundstück kostet Fr. 1'500.- / m². Es ist 400m² gross. Mit welchen Kosten muss Ihr Kunde rechnen? Berechnen Sie den Realwert dieser Liegenschaft.

800 x 750.- = 600'000.- Neubauwert
+ je 5 % Baunebenkosten und Umgebungsarbeiten = Fr. 60'000.-
+ 400 x 1'500.- = Fr. 600'000.- Landwert
= total Fr. 1'260'000.- Realwert Liegenschaft

8. Aufgabe und Frage**5 Punkte**

Ihr Kunde möchte von Ihnen wissen, wie viel Eigenmittel er für die Realisierung seines Hauses gemäss Aufgabe 7 mindestens einsetzen müsste, und wie hoch die Wohnkosten dafür wären. Zeigen Sie ihm die aktuellen Wohnkosten bei 2 % für die erste und 3 % für die zweite Hypothek mit dem minimalen Eigenmittelbedarf auf.

Eigenmittel mindestens 20 % = Fr. 252'000.- (1 Punkt)

1. Hypothek 65 % = Fr. 819'000.- zu 2 % = Fr. 16'380.- (1/2 Punkt)

2. Hypothek 15 % = Fr. 189'000.- zu 3 % = Fr. 5'670.- (1/2 Punkt)

Amortisation 2. Hypothek innert 20 Jahren = Fr. 9'450.- (1 Punkt)

Wohnnebenkosten 1 % des Kaufpreises = Fr. 12'600.- (1 Punkt)

Total jährliche Wohnkosten = Fr. 44'100.- (1 Punkt)

9. Aufgabe und Frage**4 Punkte**

Ihr Kunde weiss, dass die Wohnkosten nicht mehr als Drittel des Einkommens ausmachen sollte. Er rechnet deshalb Ihre Antwort in Frage 8 x drei und stellt erleichtert fest, dass damit die Finanzierung kein Problem sein sollte. Zeigen Sie ihm auf, wie hoch das Mindesteinkommen aus der Sicht einer konservativen Bank effektiv sein sollte:

1. Hypothek 65 % = Fr. 819'000.- zu 5 % = Fr. 40'950.- (1/2 Punkt)

2. Hypothek 15 % = Fr. 189'000.- zu 6 % = Fr. 11'340.- (1/2 Punkt) oder 5 % = Fr. 9'450.-

Amortisation 2. Hypothek innert 20 Jahren = Fr. 9'450.- (1/2 Punkt)

Wohnnebenkosten 1 % des Kaufpreises = Fr. 12'600.- (1/2 Punkt)

Total jährliche Wohnkosten = Fr. 74'340.- (1 Punkt) oder = Fr. 72'450.-

Mindesteinkommen somit Fr. 223'020.- (1 Punkt) oder Fr. 217'350.-

10. Aufgabe und Frage

2 Punkte

Ihr Kunde überlegt sich, ob er für die Finanzierung dieses Hauses einen Vorbezug aus seiner Pensionskasse machen sollte. Berechnen Sie für ihn die Auswirkungen eines Vorbezugs von Fr. 100'000.- auf die aktuellen Wohnkosten:

Eigenmittel jetzt = Fr. 352'000.- (1/2 Punkt)

1. Hypothek 65 % = Fr. 819'000.- zu 2 % = Fr. 16'380.- (keinen Punkt weil unverändert)

2. Hypothek 15 % = Fr. 89'000.- zu 3 % = Fr. 2'670.- (1/2 Punkt)

Amortisation 2. Hypothek innert 20 Jahren = Fr. 4'450.- (1/2 Punkt)

Wohnnebenkosten 1 % des Kaufpreises = Fr. 12'600.- (keinen Punkt weil unverändert)

Total jährliche Wohnkosten = Fr. 36'100.- (1/2 Punkt)

11. Aufgabe und Frage

3 Punkte

Welche Konsequenzen ergeben sich bezüglich Steuern und Vorsorgesituation für Ihren Kunden, wenn er tatsächlich einen Vorbezug von Fr. 100'000.- aus seiner PK tätigt? Nennen Sie drei:

sofortige Besteuerung des Vorbezugs (separat zum übrigen Einkommen, reduzierter Tarif)

Steuerbetrag muss zusätzlich aus Eigenmitteln bezahlt werden

Vorsorgekapital wird reduziert

Risikoleistungen werden möglicherweise je nach Reglement bzw. Primat der PK reduziert

Je 1 Punkt, max. 3 Punkte