

Eigenheimerwerb

# Eigenheim mit solidem finanziellen Fundament

Heinz Lendenmann\*

Den Traum von den eigenen vier Wänden haben viele. Damit sich dieser Traum nicht plötzlich zur finanziellen Bürde wandelt, gilt es beim Kauf von Immobilien mindestens drei wichtige Bereiche finanziell abzusichern.

## Erstens: Finanzielle Absicherung des Immobilienwertes

Häuser repräsentieren hohe Eigentumswerte, die durch unvorhersehbare Gefahren bedroht sind. Die Gebäudeversicherung gewährt den finanziellen Schutz, wenn das Gebäude aufgrund von Feuer-, Elementar-, Wasser- und Diebstahlschäden in Mitleidenschaft gezogen oder gänzlich zerstört wird. In den meisten Kantonen besteht für die Feuer/Elementar-Versicherung ein Obligatorium (ausser in den Kantonen Genf, Tessin und Wallis). Diese Versicherung muss meistens beim kantonalen Gebäudeversicherer abgeschlossen werden. Durch die Privatversicherer wird diese Versicherung in den Kantonen Appenzell Innerrhoden, Genf, Obwalden, Schwyz, Tessin, Uri, und Wallis angeboten.

Wichtig für Immobilienkäufer in den Kantonen Genf, Tessin und Wallis ist nach Einführung des revidierten Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) per 1. Januar 2006 der Umstand, dass die Gebäudeversicherung zum Zeitpunkt der Handänderung von Gesetzes wegen erlischt. Es ist daher von grosser Wichtigkeit, dass der Käufer zum Zeitpunkt des Grundbucheintrages über einen entsprechenden Versicherungsschutz verfügt.

Die Versicherung von Wasser-, Diebstahl- oder Glasbruchschäden ist fakultativ und wird von den Privatversicherern und teilweise den

kantonalen Gebäudeversicherern angeboten. Unterschätzt wird in der Schweiz immer noch das Erdbebenrisiko. Kantonale und private Versicherer haben zwar freiwillige Mittel in der Höhe von 4,5 Milliarden Franken bereitgestellt. Für einen ausreichenden Schutz empfiehlt sich jedoch der Abschluss einer eigenständigen Erdbebenversicherung.

Wird die Liegenschaft nicht nur erworben, sondern «selber» gebaut, empfiehlt sich eine Bauwesenversicherung. Diese sichert die finanziellen Folgen aus Schäden durch Bauunfälle und Diebstahl ab.

## Zweitens: Finanzielle Absicherung personenbezogener Risiken

Bei den privaten Gebäudebesitzern ist die langfristige Finanzierung der Hypothek von zentraler Bedeutung. Zum existenziellen Schutz der Familie oder des Konkubinatspartners kann eine Todesfallversicherung abgeschlossen werden, welche im Falle des Ablebens des Ehe- oder Konkubinatspartners die Belastung durch die Hypothekarschuld reduziert.

Im Hinblick auf die Pensionierung kann die Amortisation einer Hypothek auf die sogenannte direkte oder indirekte Art erfolgen. Bei der indirekten Variante wird der Amortisationsbetrag im Rahmen der gebundenen Vorsorge (Säule 3a) angespart und beim Eintritt

ins Rentenalter für das Abzahlen der Hypothek verwendet. Auf diese Weise kann der Hypothekarinhaber gleichzeitig vollumfänglich von den steuerlichen Vorteilen der gebundenen Vorsorge profitieren, sprich substantielle Abzüge vom steuerbaren Einkommen tätigen. Zur Sicherstellung der Einzahlungen in die gebundene Vorsorge kommt eine gemischte Lebensversicherung in Frage. Die Angehörigen erhalten im Todesfall eine im Voraus festgelegte Summe. Bei zusätzlichem Einschluss des Erwerbsunfähigkeitsschutzes, übernimmt die Versicherung im Falle einer schweren Krankheit oder eines Unfalles die Prämienzahlungen für den Kunden.

## Drittens: Finanzielle Absicherung der Haftpflichtrisiken

Das Gesetz sieht für den Schutz von Dritten Kausalhaftungen beim Gebäudeeigentümer vor (Werkeigentümerhaftung, Art. 58 OR; Verantwortlichkeit des Grundeigentümers, Art. 679 ZGB). Das heisst, der Eigentümer kann für Schäden, die durch sein Gebäude «verursacht» wurden, zum Beispiel durch einen vom Dach gefallenen Ziegel, haftbar gemacht werden. Dies kann, insbesondere wenn Menschen verletzt werden, zu hohen Schadenersatzforderungen führen. Die von den Versicherern angebotenen Produkte schützen den Hauseigentümer einerseits bei der Abwehr ungerechtfertigter Schadenersatzforderungen und übernehmen andererseits die finanziellen Folgen gerechtfertigter Ansprüche.

Privatpersonen sind normalerweise in selbstgenutzten Liegenschaften im Rahmen ihrer Privathaftpflicht-Versicherung abgesichert. Der entsprechende Umfang variiert von Gesellschaft zu Gesellschaft. Für nicht selbstgenutzte Liegenschaften im Privatbesitz, ist eine Gebäude-Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Für Firmen besteht Versicherungsschutz über die Betriebs- und Berufshaftpflichtversicherung.

Während Bau- und Umbauphasen der Immobilien sind obengenannte Versicherungsprodukte oft nicht ausreichend. Lücken können während den Bauarbeiten durch eine Bauherrenhaftpflicht-Versicherung geschlossen werden.

\* Leiter Ressort Privatkunden Nicht-Leben, Helvetia Versicherungen

ANZEIGE

lentjesCONSULTING

Dank grösserem Erfahrungsschatz mehr erreichen!

Ich freue mich, Sie kennen zu lernen!

Lentjes Consulting, Beckenhofstrasse 1  
8006 Zürich, Tel. 044 365 30 09  
iris.lentjes@lentjes-consulting.ch



WWW.LENTJES-CONSULTING.CH