

Kreditgeschäft

Updates zur Auflage 2017 – Ausgabe März 2018

www.bankingtoday.ch

www.compendio.ch
www.cyp.ch
www.swissbanking.org

Kreditgeschäft
Updates zur Auflage 2017 – Ausgabe März 2018

Grafisches Konzept und Satz: Mediengestaltung, Compendio Bildungsmedien AG, Zürich
Druck: Edubook AG, Merenschwand

Redaktion und didaktische Bearbeitung: Fabienne Thiemeyer

Artikelnummer: Update
Auflage: 1. Auflage 2018
Ausgabe: N1038
Sprache: DE
Code: CYP

Alle Rechte, insbesondere die Übersetzung in fremde Sprachen, vorbehalten. Der Inhalt des vorliegenden Buchs ist nach dem Urheberrechtsgesetz eine geistige Schöpfung und damit geschützt.

Die Nutzung des Inhalts für den Unterricht ist nach Gesetz an strenge Regeln gebunden. Aus veröffentlichten Lehrmitteln dürfen bloss Ausschnitte, nicht aber ganze Kapitel oder gar das ganze Buch fotokopiert, digital gespeichert in internen Netzwerken der Schule für den Unterricht in der Klasse als Information und Dokumentation verwendet werden. Die Weitergabe von Ausschnitten an Dritte ausserhalb dieses Kreises ist untersagt, verletzt Rechte der Urheber und Urheberinnen sowie des Verlags und wird geahndet.

Die ganze oder teilweise Weitergabe des Werks ausserhalb des Unterrichts in fotokopierter, digital gespeicherter oder anderer Form ohne schriftliche Einwilligung von Compendio Bildungsmedien AG ist untersagt.

Copyright © 2015, Compendio Bildungsmedien AG, Zürich



Korrekturen und Ergänzungen (März 2018)

Die Bankenwelt verändert sich laufend. Und so verändert sich auch der Inhalt des Lerntexts von BankingToday von Jahr zu Jahr. Es ist ein zentrales Anliegen, dass der Inhalt von BT immer aktuell gehalten wird.

Deshalb gibt Compendio Bildungsmedien jedes Jahr eine aktualisierte und korrigierte Fassung von BankingToday heraus.

Dieses Update sorgt dafür, dass auch die Käufer der Auflage 2017 über die jeweils aktuellen Informationen verfügen:

- Dieses Update wird während dreier aufeinanderfolgender Jahre jeweils per Anfang Februar ergänzt und auf www.bankingtoday.ch publiziert.
- So ist sichergestellt, dass für die Vorbereitung der Abschlussprüfungen im Frühjahr bzw. im Sommer sämtliche Änderungen und Ergänzungen des Lehrmittels bekannt sind.

Tipp: Wir empfehlen, die Änderungen und Ergänzungen des Updates früh in der Vorbereitungsphase im Lehrmittel zu vermerken bzw. in das Lehrmittel zu übertragen. So kann man von einem nicht zu unterschätzenden Repetitionseffekt profitieren.

| | |
|----------------|---|
| Kapitel | Finanzieren 1 – Grundlagen des Kreditgeschäfts |
| | Keine Korrekturen bekannt |

| | |
|----------------|--|
| Kapitel | Finanzieren 2 – Faustpfand-, Forderungspfand- und Bürgschaftskredit, Kredit ohne Sicherheiten |
| | Keine Korrekturen bekannt |

| Kapitel | Finanzieren 3 – Das Hypothekargeschäft | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-------------------------|----------------|---------------|-------------|--|---------------|-----------------------|-----------------|---------------|--|--|------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|-------------|---|---------------|-----------------------|-----------------|--------------|--|--|------------------------|
| <p>3.3.2 Die Unterscheidung zwischen der 1. und der 2. Hypothek</p> | <p>Anpassung in Abb. 29 «Baukredit, 1. und 2. Hypothek (für selbst genutztes Wohneigentum)»: Höhe der 1. Hypothek bis maximal $\frac{2}{3}$ des Verkehrswerts</p> <p>Anpassung der dazugehörigen Beispiele: Bei einem Verkehrswert von CHF 1 050 000.– sieht die Aufteilung in Hypotheken wie folgt aus:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Minimale eigene Mittel:</td> <td style="width: 40%;">mindestens 20%</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">CHF 210 000.–</td> </tr> <tr> <td>1. Hypothek</td> <td>bis maximal $\frac{2}{3}$^[1] (resp. 66.67%)</td> <td style="text-align: right;">CHF 700 000.–</td> </tr> <tr> <td>2. Hypothek Ergänzung</td> <td>bis maximal 80%</td> <td style="text-align: right;">CHF 140 000.–</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">CHF 1 050 000.–</td> </tr> </table> <p>[1] In der Praxis werden die $\frac{2}{3}$ meist auf- oder abgerundet und für die 1. Hypothek mit 65% oder 67% gerechnet. Wie sieht es bei Ihnen in der Praxis aus?</p> <p>Gehen wir nun vom gleichen Verkehrswert aus und nehmen wir an, dass die Käuferin CHF 300 000.– eigene Mittel einbringen will. Das gibt folgende Aufteilung:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Eigene Mittel:</td> <td style="width: 40%;">mindestens 20%, hier 28.57%</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">CHF 300 000.–</td> </tr> <tr> <td>1. Hypothek</td> <td>bis maximal $\frac{2}{3}$ (resp. 66.67%)</td> <td style="text-align: right;">CHF 700 000.–</td> </tr> <tr> <td>2. Hypothek Ergänzung</td> <td>bis maximal 80%</td> <td style="text-align: right;">CHF 50 000.–</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">CHF 1 050 000.–</td> </tr> </table> <p>Im zweiten Fall ist der Betrag der 2. Hypothek viel tiefer als im 1. Fall. Der Grund dafür sind die erhöhten Eigenmittel. Sind sie höher als 33.33%, benötigt die kreditsuchende Partei überhaupt keine 2. Hypothek. Das ist vor allem bezüglich der Zinsbelastung und der Amortisation vorteilhaft.</p> | Minimale eigene Mittel: | mindestens 20% | CHF 210 000.– | 1. Hypothek | bis maximal $\frac{2}{3}$ ^[1] (resp. 66.67%) | CHF 700 000.– | 2. Hypothek Ergänzung | bis maximal 80% | CHF 140 000.– | | | CHF 1 050 000.– | Eigene Mittel: | mindestens 20%, hier 28.57% | CHF 300 000.– | 1. Hypothek | bis maximal $\frac{2}{3}$ (resp. 66.67%) | CHF 700 000.– | 2. Hypothek Ergänzung | bis maximal 80% | CHF 50 000.– | | | CHF 1 050 000.– |
| Minimale eigene Mittel: | mindestens 20% | CHF 210 000.– | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Hypothek | bis maximal $\frac{2}{3}$ ^[1] (resp. 66.67%) | CHF 700 000.– | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Hypothek Ergänzung | bis maximal 80% | CHF 140 000.– | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | CHF 1 050 000.– | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Eigene Mittel: | mindestens 20%, hier 28.57% | CHF 300 000.– | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Hypothek | bis maximal $\frac{2}{3}$ (resp. 66.67%) | CHF 700 000.– | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Hypothek Ergänzung | bis maximal 80% | CHF 50 000.– | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | CHF 1 050 000.– | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



| Kapitel | Finanzieren 3 – Das Hypothekengeschäft | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--|--------------------------------|---------------------------|-------------------------|-----|----------|---|---------------------------|-------------------------|-----|---------|---|------------------------------|--------------------------------|-----|---------|---|---------------------------------------|------------------------|-----|----------|---|---|--|------------|-----------------|
| 3.3.3 Tragbarkeitsrechnung | <p>Anpassung in Abb. 31 «Tragbarkeitsberechnung bei selbst genutztem Wohneigentum»: des Verkehrswerts statt der gesamten Anlagekosten.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%; border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <p>Finanzierung der Anlage – hier selbst genutztes Wohneigentum</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>Eigenmittel: minimal 20% des Verkehrswerts</p> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>1. Hypothek bis 2/3 des Verkehrswerts</p> <p>Beachten Sie: In der Praxis werden die 2/3 meist auf- oder abgerundet und für die 1. Hypothek mit 65% oder 67% gerechnet.</p> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <p>2. Hypothek bis max. 80% des Verkehrswerts</p> </div> </div> <div style="width: 5%; text-align: center; font-size: 20px; vertical-align: middle;">}</div> <div style="width: 45%; border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <p>Aus der Anlage anfallende Kosten – hier selbst genutztes Wohneigentum</p> <p>Verzinsung Eigenmittel 0 (Keine Verzinsung der Eigenmittel bei Wohneigentum)</p> <p>Kosten Fremdkapital + Hypothekarzins auf 1. und 2. Hypothek + Amortisation der 2. Hypothek innerhalb von 15 Jahren</p> <p>Nebenkosten + 1–1.5% der gesamten Anlagekosten für Unterhalt, Reparaturen, Gebühren, Energiekosten (Strom / Öl), Wasser, Abgaben und Steuern</p> </div> </div> <p style="margin-top: 20px;">Anpassung des dazugehörigen Beispiels: Verkehrswert: CHF 1 050 000.–; eigene Mittel: CHF 210 000.–</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 5%;">•</td> <td style="width: 55%;">1. Hypothek CHF 700 000.–</td> <td style="width: 15%;">4% Hypothekarzins p. a.</td> <td style="width: 10%;">CHF</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">28 000.–</td> </tr> <tr> <td>•</td> <td>2. Hypothek CHF 140 000.–</td> <td>5% Hypothekarzins p. a.</td> <td>CHF</td> <td style="text-align: right;">7 000.–</td> </tr> <tr> <td>•</td> <td>Amortisation der 2. Hypothek</td> <td>CHF 140 000.– innert 15 Jahren</td> <td>CHF</td> <td style="text-align: right;">9 300.–</td> </tr> <tr> <td>•</td> <td>1% Zusatzkosten vom Liegenschaftswert</td> <td>1% von CHF 1 050 000.–</td> <td>CHF</td> <td style="text-align: right;">10 500.–</td> </tr> <tr> <td>•</td> <td>Total Liegenschaftskosten pro Jahr</td> <td></td> <td>CHF</td> <td style="text-align: right;">54 800.–</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">Erläuterungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nach der Faustregel muss der Bauherr mindestens ein Bruttoeinkommen von CHF 164 400.– haben (CHF 54 800.– · 3 = CHF 164 400.–). Oder anders gesagt: Um sich ein Projekt mit dem Wert von CHF 1 050 000.– leisten zu können, braucht man unter den angenommenen Bedingungen eigene Mittel von mindestens CHF 210 000.– und ein Mindesteinkommen von CHF 164 400.–. | • | 1. Hypothek CHF 700 000.– | 4% Hypothekarzins p. a. | CHF | 28 000.– | • | 2. Hypothek CHF 140 000.– | 5% Hypothekarzins p. a. | CHF | 7 000.– | • | Amortisation der 2. Hypothek | CHF 140 000.– innert 15 Jahren | CHF | 9 300.– | • | 1% Zusatzkosten vom Liegenschaftswert | 1% von CHF 1 050 000.– | CHF | 10 500.– | • | Total Liegenschaftskosten pro Jahr | | CHF | 54 800.– |
| • | 1. Hypothek CHF 700 000.– | 4% Hypothekarzins p. a. | CHF | 28 000.– | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| • | 2. Hypothek CHF 140 000.– | 5% Hypothekarzins p. a. | CHF | 7 000.– | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| • | Amortisation der 2. Hypothek | CHF 140 000.– innert 15 Jahren | CHF | 9 300.– | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| • | 1% Zusatzkosten vom Liegenschaftswert | 1% von CHF 1 050 000.– | CHF | 10 500.– | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| • | Total Liegenschaftskosten pro Jahr | | CHF | 54 800.– | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kapitel | Trade Finance | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Keine Korrekturen bekannt | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |