

Vermögenspfad für Eigenheimkäufer

Wie eine anfängliche Eigenmittellücke zu einem gestaffelten Weg in die unabhängige Wohneigentümerschaft werden kann

Illustrativer Ausgangspunkt

Ein qualifizierter Eigenheimkäufer erwirbt ein neu entwickeltes Eigenheim im Wert von CHF 1.20 Mio. mit 35% erforderlichen Eigenmitteln. Der Käufer bringt CHF 210'000 ein; die von Crowdfol.io unterstützte Finanzierung deckt die verbleibenden CHF 210'000. Nach jedem 10-Jahres-Zyklus reinvestiert der Käufer das angesammelte persönliche Eigenkapital und den illustrativen Mietersparnis-Proxy in ein vergleichbares selbstgenutztes Ersatzobjekt. Die Beteiligung des Käufers an der Wertsteigerung folgt dem vorab vereinbarten, nicht-linearen Unterstützungsplan und wird vor der Besteuerung der Finanzierungsseite festgelegt.

Illustrative Annahmen

Ausgangsobjekt	Gesamte Eigenmittel	Eigenmittel Käufer	Crowdfol.io-unterstützte Finanzierung	Wertsteigerung	Mietersparnis-Proxy
CHF 1.20 Mio.	35%	CHF 210'000	CHF 210'000	4.5% p.a.	CHF 25'000 p.a.

Illustrativer Pfad über wiederholte Ersatzbeschaffungszyklen

Zyklus	Vergleichbarer Immobilienwert beim Kauf	Erforderliche Eigenmittel 35%	Eingesetzte Eigenmittel Käufer	Crowdfol.io-Unterstützung / Stufe	Käuferanteil an Wertsteigerung	Persönliches Vermögen nach Zyklus
1	CHF 1.20 Mio.	CHF 420'000	CHF 210'000	CHF 210'000 50%-Stufe	17.0%	CHF 572'806
2	CHF 1.86 Mio.	CHF 652'247	CHF 521'798	CHF 130'449 20%-Stufe	53.0%	CHF 1.37 Mio.
3	CHF 2.89 Mio.	CHF 1.01 Mio.	CHF 1.01 Mio.	CHF 0 0%-Stufe	100.0%	CHF 3.22 Mio.

Ergebnis für den Eigenheimkäufer

Nach dem ersten Zyklus	Nach dem zweiten Zyklus	Nach dem dritten Zyklus
Persönliches Vermögen: CHF 572'806 Nächste Unterstützungsstufe für das Ersatzobjekt: 20% Erforderliche Unterstützung: CHF 130'449	Persönliches Vermögen: CHF 1.37 Mio. Das nächste vergleichbare Eigenheim kann ohne Crowdfol.io-Unterstützung finanziert werden	Persönliches Vermögen: CHF 3.22 Mio. Zunahme gegenüber anfänglichen Eigenmitteln des Käufers: CHF 3.01 Mio.

Wichtiger Steuer- und Modellierungshinweis

Eine Ersatzbeschaffung kann die schweizerische Grundstückgewinnsteuer aufschieben, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind; die latente Steuer wird dadurch nicht dauerhaft aufgehoben. Diese Illustration geht von vergleichbaren selbstgenutzten Ersatzobjekten in der Schweiz, einer vollständigen Reinvestition und dem vertraglich vorab vereinbarten nicht-linearen Unterstützungsplan aus. Im dargestellten Pfad sinken die Unterstützungsstufen von 50% auf 20% auf 0%, während der Anteil des Käufers an der Wertsteigerung von 17% auf 53% auf 100% steigt. Der vertragliche Anteil des Käufers an der Wertsteigerung wird vor der Besteuerung der Finanzierungsseite festgelegt. Die Zahlen schliessen Hypothekendarstellungen, Hypothekarzinsen, Unterhalt, Versicherungen, Transaktionskosten und nicht aufgeschobene Steuern aus. Die Mietersparnis ist ein Brutto-Planungswert und kein garantierter Haushaltsgewinn.

Steuerreferenz: Art. 12 Abs. 3 lit. e StHG, wie im Kreisschreiben der Zürcher Steuerbehörde zur Ersatzbeschaffung wiedergegeben; ESTV-Mitteilung vom 31. März 2010. Eine unabhängige kantonale Steuerberatung ist erforderlich.