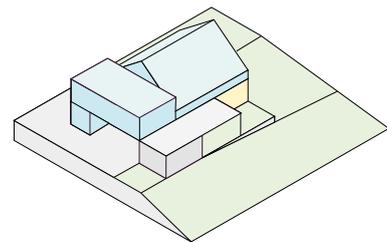


# Mieteinnahmen verbuchen

## Einfluss der Tragbarkeitsrechnung auf die theoretisch notwendige Miete

### Beispiel einer Hausteilung mit Anbau

Frau und Herr R. sind pensioniert. Sie bauen ihr Einfamilienhaus für 400'000 Franken in zwei übereinanderliegende Wohnungen um. Die 3.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bewohnen sie selbst. Die 5.5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss wird vermietet.



Die folgenden Varianten zeigen, wie verschiedene Methoden der Verbuchung der Mieteinnahmen die finanzielle Tragbarkeit der Liegenschaft, die Kreditfähigkeit der Eigentümer sowie die Höhe der notwendigen Mieteinnahmen beeinflussen.

Liegenschaftswert nach Umbau		1 500 000 CHF	
Hypothek vor Umbau		561 000 CHF	
Hypothek für Umbau		400 000 CHF	
Hypothek nach Umbau	$561\,000 + 400\,000$	961 000 CHF	
Belehnung nach Umbau	$961\,000 : 1\,500\,000$	64 %	OK <sup>1</sup>

#### Variante 1: Mieteinnahmen werden als Einkommen dazugerechnet

Finanzierungskosten pro Jahr			63 050 CHF	
Kalkulatorische Zinskosten	$961\,000 \text{ à } 5\% \text{ }^2$	48 050 CHF		
Theoretische Unterhalts- und Nebenkosten	$1\,500\,000 \text{ à } 1\% \text{ }^3$	15 000 CHF		
Einkommen pro Jahr			123 000 CHF	
Renteneinkommen		90 000 CHF		
Mieteinnahmen	$12 \times 2750 \text{ }^4$	33 000 CHF		Realistische Miete
Tragbarkeit	$63\,050 : 123\,000$		51 % <sup>5</sup>	Tragbarkeit ist <b>nicht garantiert</b>

#### Variante 1.1: Welche Mieteinnahmen sind notwendig, um die Tragbarkeit zu garantieren?

Notwendiges Einkommen pro Jahr	$3 \times 63\,050$		189 150 CHF	
Renteneinnahmen		90 000 CHF		
Notwendige Mieteinnahmen	$189\,150 - 90\,000$	99 150 CHF		
Notwendige Mieteinnahmen pro Monat	$99\,150 : 12$	8 262.50 CHF		Unrealistische Miete
Tragbarkeit	$63\,050 : 189\,150$		33 % <sup>5</sup>	Tragbarkeit ist <b>garantiert</b>

#### Variante 2: Mieteinnahmen werden von den Finanzierungskosten abgezogen

Finanzierungskosten pro Jahr			30 050 CHF	
Kalkulatorische Zinskosten	$961\,000 \text{ à } 5\%$	48 050 CHF		
Theoretische Unterhalts- und Nebenkosten	$1\,500\,000 \text{ à } 1\%$	15 000 CHF		
Mieteinnahmen	$12 \times 2750 \text{ }^4$	- 33 000 CHF		Realistische Miete
Einkommen pro Jahr			90 000 CHF	
Renteneinkommen		90 000 CHF		
Tragbarkeit	$30\,050 : 90\,000$		33 % <sup>5</sup>	Tragbarkeit ist <b>garantiert</b>

### Fazit

Die Methode der Verbuchung der Mieteinnahmen ist entscheidend für die Wahl des Finanzierungsinstituts:

- Es ist deutlich einfacher, die Tragbarkeit sicherzustellen, wenn die Mieteinnahmen von den theoretischen Finanzierungskosten abgezogen werden.
- Die für die Tragbarkeit theoretisch notwendigen Mieteinnahmen fallen dabei deutlich tiefer aus, als wenn die Mieteinnahmen dem Einkommen angerechnet werden.

<sup>1</sup> Die maximale Belehnungsquote beträgt 66 % für eine Hypothek im 1. Rang.

<sup>2</sup> Die Kreditgeber rechnen mit einem theoretischen Zinssatz von 5 %. Er entspricht einem historischen Durchschnitt.

<sup>3</sup> Die Kreditgeber rechnen für die theoretischen Unterhalts- und Nebenkosten mit einem Zinssatz von 1%. Je nach Bank und Zustand der Liegenschaft, kann er leicht nach unten variieren.

<sup>4</sup> Im Beispiel wird mit einer hypothetischen Miete gerechnet, um die Tragbarkeit zu bestimmen. Für die tatsächliche Berechnung der Miete empfehlen wir den [Online-Rechner des Vereins CasaFair](#) (Partner von MetamorphHouse).

<sup>5</sup> Um die Tragbarkeit zu garantieren, dürfen die theoretischen Finanzierungskosten nicht mehr als 33 % des Einkommens betragen.