

Hypotheken der Pensionskasse Thurgau

Mit diesen Informationen erhalten Sie einen Überblick über die Bedingungen und Konditionen zur Finanzierung Ihres Wohneigentums. Die Vergabe richtet sich nach den vom Anlageausschuss verabschiedeten Richtlinien zur Gewährung von Hypothekendarlehen.

Wer kann eine Hypothek beantragen?	Hypotheken können von pk.tg-Versicherten sowie Rentenbezüglern beantragt werden.
Welche Objekte werden finanziert?	Es wird das selbstgenutztes Erst-Wohneigentum, das selbstgenutztes Ferien-Wohneigentum oder ein teilweise selbstgenutztes Mehrfamilienhaus in der Schweiz finanziert.
Welche Hypotheken werden angeboten?	<p>Folgende Arten von Hypotheken an 1. Pfandstelle sind möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Variable Hypotheken Kreditbetrag mind. CHF 20'000 • Festhypotheken mit einer Laufzeit von 2 bis 10 Jahren Kreditbetrag mind. CHF 100'000
Wann werden die Hypothekenzinssätze angepasst?	<ul style="list-style-type: none"> • Variable Hypotheken: Der Zinssatz kann jederzeit den veränderten Verhältnissen auf dem Kapitalmarkt angepasst werden. Eine Änderung wird einen Monat vor Inkrafttreten angezeigt. • Festhypotheken: Der Zinssatz wird wöchentlich am ersten Arbeitstag festgelegt. Er gilt für die gesamte Laufzeit und kann frühestens 3 Monate im Voraus festgelegt werden.
Wie hoch sind die Belehnungsgrenzen?	<p>Die Belehnung darf bei Aktivversicherten folgende Grenzwerte nicht überschreiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ für selbstgenutztes Erst-Wohneigentum 80 % ○ für selbstgenutztes Ferien-Wohneigentum 50 % ○ für teilweise selbstgenutztes Mehrfamilienhaus 50 % <p>Die Belehnung darf bei Bezüglern einer Rentenleistung folgende Grenzwerte nicht überschreiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ für selbstgenutztes Erst-Wohneigentum 65 % ○ für selbstgenutztes Ferien-Wohneigentum 50 % ○ für teilweise selbstgenutztes Mehrfamilienhaus 50 %
Welche Eigenmittel müssen eingebracht werden?	Mindestens 10 % des Verkehrswertes muss aus Eigenmitteln finanziert werden. Weitere Eigenmittel können aus Vorsorgegeldern im Rahmen des Wohneigentumsförderungsgesetzes (WEF) finanziert werden.
Welche Amortisationspflicht besteht?	<p>Die gewährten Hypothekendarlehen für selbstgenutztes Wohneigentum müssen spätestens bis zum 63. Altersjahr durch jährliche Amortisation auf 65 % des Verkehrswertes reduziert werden.</p> <p>Freiwillige Amortisationen sind möglich. Bei Festhypotheken kann während der Laufzeit maximal 20 % des gewährten Hypothekendarlehensbetrages, mindestens jedoch CHF 5'000, amortisiert werden.</p> <p>Amortisationen über CHF 20'000 pro Jahr unterliegen einer Kündigungsfrist von sechs Monaten.</p>

Februar / 2016

Besteht die Möglichkeit einer indirekten Amortisation?

Auf Antrag kann die jährliche Amortisation aufgeschoben werden. In diesem Fall erfolgt die Verpfändung des Anspruches auf Vorsorgeleistungen oder einem Betrag bis zur Höhe der Freizügigkeitsleistung der Darlehensnehmer im Rahmen der Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge gemäss Art. 30b BVG.

Wie wird die Tragbarkeit berechnet?

Damit die Tragbarkeit gegeben ist, darf die finanzielle Belastung durch Hypothekarzinsen, Amortisation und Nebenkosten nicht mehr als 35 % des Bruttoeinkommens ausmachen. Als Bruttoeinkommen gilt die AHV-pflichtige Besoldung, rsp. das Renteneinkommen, der solidarisch haftenden Hypothekardarlehensnehmer. Die Nebenkosten werden mit 1 % des Hypothekardarlehensbetrages angesetzt, für die Zinsbelastung wird mit einem Zinsfuss von 5 % gerechnet.

Wie sind die Hypothekarzinsen zu begleichen?

Die Zinsen und Amortisationen werden halbjährlich in Rechnung gestellt und sind jeweils per 30. April und 31. Oktober zu bezahlen. Für verspätete Zahlungen wird ein Verzugszins von 5 % berechnet.

Was passiert, wenn der Arbeitgeber gewechselt oder die Liegenschaft verkauft wird?

Bei einem Austritt aus der Pensionskasse oder einer Reduktion des Beschäftigungsgrades unter 30 % kann die Rückzahlung des Darlehens innerhalb der folgenden 12 Monate verlangt werden.

Bei einem Verkauf muss die Hypothek gekündigt werden.

Keine Kündigung erfolgt, wenn Versicherte sterben und die Liegenschaft von Hinterlassenen bewohnt wird.

Welche Kündigungsmöglichkeiten bestehen?

Die variablen Hypothekardarlehen sind jederzeit auf sechs Monate kündbar.

Bei Festhypothekardarlehen ist eine vorzeitige Kündigung nur in Ausnahmefällen zulässig. Es wird eine Vorfälligkeitsentschädigung pro rata temporis für die Restlaufzeit der Festzinsperiode fällig. Der Prozentsatz entspricht der Differenz zwischen dem vertraglich vereinbarten festen Zinssatz und dem im Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung entsprechende CHF-SWAP-Satz für die gerundete Restlaufzeit.

Die pk.tg ist berechtigt, das Hypothekardarlehen jederzeit fristlos zu kündigen, wenn:

- der Darlehensnehmer gegen wesentliche Bestimmungen der Hypothekarrichtlinien verstösst, z.B. Verzug bei der Zinszahlung;
- eine Weiterführung des Hypothekardarlehens für die pk.tg unzumutbar ist, namentlich wenn eine für die pk.tg unzumutbare Wertverminderung des als Sicherheit dienenden Objektes droht oder eintritt;
- das als Sicherheit dienende Objekt veräussert wird.

Rechtlicher Hinweis

Dieses Merkblatt gibt einen vereinfachten Überblick. Es können keine Ansprüche daraus abgeleitet oder beansprucht werden. Rechtlich verbindlich sind die einschlägigen Rechtsgrundlagen und der Darlehensvertrag.