

Prüfungen zum/zur dipl. Immobilienberater/in IAF

Richtwerte für Bewertungs-, Finanzierungs- und Tragbarkeitsberechnungen

In der Praxis wenden Immobilien- oder Finanzierungsanbieter teilweise unterschiedliche Regeln für Bewertungs-, Finanzierungs- und Tragbarkeitsberechnungen an. Für die Prüfungen gelten einheitlich folgende Richtwerte, sofern in der Aufgabenstellung nichts anderes angegeben ist.

Berechnung Realwert	Bauneben- und Umgebungskosten: 15 % des Gebäudeneuwertes Altersentwertung: 1 % p.a. des Gebäudeneuwertes.
Eigenmittel	Mindestens 20% des Belehnungswertes Mindestanteil an Eigenmitteln, welche nicht aus Guthaben der 2. Säule (Vorbezug oder Verpfändung) stammen: 10 % des Belehnungswertes Zusätzlich ist eine allfällige Differenz zwischen höherem Kaufpreis (bzw. höheren Anlagekosten) und tieferem Belehnungswert vollständig aus Eigenmitteln zu finanzieren, welche nicht aus der 2. Säule stammen. Verzinsten und / oder rückzahlungspflichtigen Darlehen bilden nicht Bestandteile der Eigenmittel des Kunden.
1. Hypothek	Höhe: maximal 2/3 des Belehnungswertes Kalkulatorischer Zinssatz: 5%
2. Hypothek	<i>Selbstgenutzte Wohnimmobilien:</i> Höhe: maximal die Differenz zwischen 80 % des Belehnungswertes und der 1. Hypothek Kalkulatorischer Zinssatz: 5% Amortisation: linear innerhalb von maximal 15 Jahren <i>Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser):</i> Höhe: maximal die Differenz zwischen 75 % des Belehnungswertes und der 1. Hypothek Kalkulatorischer Zinssatz: 5% Amortisation: linear innerhalb von maximal 10 Jahren
Tragbarkeit	Maximale kalkulatorische Belastung des massgebenden Bruttoerwerbseinkommens: 33 1/3 %.
Nebenkosten für die Kalkulation der Tragbarkeit bzw. der Lastenrechnung	<i>Selbstgenutzte Wohnimmobilien:</i> Kalkulatorische Nebenkosten: 1% des Belehnungswertes <i>Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser):</i> Kalkulatorische Nebenkosten: 15% der Nettomietzinsen
Verrentung von freien Vermögenswerten Säule 3b	Kalkulatorischer Rentenumwandlungssatz: 4%
Kapitalisierungssatz Renditeobjekte	Kapitalisierungssatz: 5%

Zürich, 25. April 2024