



Immobilien- und Hypotheken-Template

26. Oktober 2021

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---|---|----|
| 1 | Neuerungen in der Erhebung Immobilien- und Hypothekenexposure | 3 |
| 2 | Allgemeine Bemerkungen..... | 3 |
| 3 | Deckblatt..... | 3 |
| 4 | Immobilien Bestand..... | 4 |
| 5 | Immobilien Abgänge..... | 6 |
| 6 | Hypotheken Tranchensicht..... | 7 |
| 7 | Hypotheken Belehnungssicht | 8 |
| 8 | Definition Tragbarkeit..... | 13 |
| 9 | Verlustrate aus dem Hypothekarbestand..... | 14 |

1 Neuerungen in der Erhebung Immobilien- und Hypothekenexposure

Im Folgenden listen wir die wichtigsten Neuerungen in der Erhebung Immobilien- und Hypothekenexposure auf:

- Es sind keine Neuerungen zu melden.

2 Allgemeine Bemerkungen

Das Immobilien und Hypotheken-Template dient der Erfassung und Beschreibung der Exposures in Immobilien und Hypotheken. Dieses Dokument enthält Angaben, wie das Template zu befüllen ist.

1. Die vorgegebenen Formulare und Spalten sind unverändert zu verwenden. Auch sind in den Blättern zum Immobilienbestand und den Immobilienabgängen sowie in den Blättern zu den Hypothekenexposures nach Tranchen- und Belehnungssicht keine weiteren Berechnungen oder Kommentare einzufügen.
2. Beträge sind in Schweizer Franken anzugeben.
3. Im Unterschied zum SST ist das Immobilien- und Hypothekenexposure per Ende Jahr anzugeben. Falls zwischen dem 31. Dezember und dem 1. Januar wichtige Änderungen zu verzeichnen sind, sind diese in den vorgesehenen Kommentarfeldern im Deckblatt festzuhalten (vgl. nächster Abschnitt).

3 Deckblatt

1. Der Name der Gesellschaft ist einzutragen. Er wird automatisch auf die weiteren Tabellenblätter übertragen.
2. Der Name der Kontaktperson ist anzugeben inkl. E-Mail und Telefonnummer.
3. Das Datum der Erfassung ist anzugeben.
4. Für Kommentare zu den Immobilien- und Hypothekenexposures (z.B. Festhaltung von wichtigen Ereignissen, wie Änderungen zwischen dem 31. Dezember und dem 1. Januar) ist jeweils ein Feld vorgesehen. Insbesondere ist bei Abweichungen zwischen den Werten im Template und den entsprechenden Positionen im Kontenplan für die EHP bzw. in der SST-Bilanz die Überleitung in den Kommentarfeldern festzuhalten.

4 Immobilien Bestand

In dieser Tabelle werden alle Immobilien im direkten Bestand des Versicherungsunternehmens per Stichtag erfasst. Damit sind sowohl im Inland als auch im Ausland gehaltene Immobilien zu erfassen. Es ist sicherzustellen, dass der Betrag „Marktnaher Wert SST“ für den Gesamtimmobilienbestand mit demjenigen der SST-Bilanz übereinstimmt. Die Abgänge während des Jahres sind im Spreadsheet „Abgänge“ zu erfassen und sind auf dem Spreadsheet „Bestand“ nicht mehr aufzuführen.

1. Spalte „Objekt-Nr.“: Unternehmenseigene Codierung der Position. Sie dient der Identifizierung im Austausch mit der Gesellschaft.
2. Spalte „Strasse, Nr.“ (Adresse des Grundstücks): Strasse und Hausnummer des jeweiligen Objekts.
3. Spalte „PLZ“: Postleitzahl der Gemeinde. Für Schweizer Immobilien ist die vierstellige Postleitzahl einzutragen.
4. Spalte „Ort“: Gemeindename, in der ortsüblichen Sprache (keine Doppelnamen Deutsch-Französisch).
5. Spalte „Kanton / Land“: Abkürzung des Kantons bzw. des Landes angeben. Für Kantone ist die amtliche Abkürzung (Bsp. BE, ZH, VD), für Länder der ISO-Code 3166 – Alpha 3 (Bsp. DEU, FRA, ITA, ESP) zu verwenden.
6. Spalte „BFS-Code“: Gemeindecode des Bundesamtes für Statistik. Informationen unter folgendem Link: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/grundlagen/agvch/gwr-korrespondenztabelle.assetdetail.7226419.html>. Das Bundesamt für Statistik weist jeder Gemeinde in der Schweiz eine Nummer zu. Für ausländische Immobilien ist die Zelle leer zulassen.
7. Spalte „Gebäudeart FINMA“: Es ist eine der folgenden Gebäudearten einzutragen:

| | |
|---|------|
| Einfamilienhäuser | EFH |
| Mehrfamilienhäuser | MFH |
| Eigentumswohnungen | EiW |
| Büro- und Verwaltungsbauten | BüV |
| Objekte im Baurecht: Baurechtsvergabe | BR1 |
| Objekte im Baurecht: Baurechtsnahme | BR2 |
| Gemischtgenutzte Liegenschaften – nicht anrechenbarer Nutzungsanteil bezogen auf den gesamten Nettomietzins von max. 30 % | GGL1 |
| Gemischtgenutzte Liegenschaften – Verkaufsflächenanteil > 30 % des gesamten Nettomietzinses, wenn eine städtische Zentrumslage vorliegt | GGL2 |

Übrige Immobilien, angefangene Bauten und Bauland

UEI

Falls eine Unterscheidung zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern nicht möglich ist, ist die Klasse Einfamilienhäuser EFH zu verwenden.

8. Spalte „Selbst genutzt“: Selbst genutzte Immobilien (Betriebsliegenschaften) sind mit "2" (2 = ja) zu bezeichnen. Falls die Liegenschaft nicht zur Selbstnutzung bestimmt ist, ist "1" (1 = nein) einzutragen. Falls keine Information zur Verfügung steht, ist die Zelle leer zu lassen.
9. Spalte "Leerziffer": Die Leerziffer ist wie folgt zu berechnen:
 - Für die Kategorien EFH, MFH und EiW ist die Leerziffer als Verhältnis zwischen der Anzahl Wohnungen, die dauerhaft zur Vermietung (mindestens drei Monate) ausgeschrieben sind und am Stichtag leer stehen und der Anzahl bewohnbare Wohnungen im Gebäude.
 - Für alle anderen Kategorien (ausser die Kategorie UEI) ist die Leerziffer als Verhältnis zwischen der Fläche in Quadratmeter, die dauerhaft zur Vermietung (mindestens drei Monate) ausgeschrieben sind und am Stichtag leer stehen und der vermietbaren Gesamtfläche in Quadratmeter im Gebäude.
 - Für die Kategorie UEI ist keine Leerziffer zu berechnen und die Zelle ist leer zu lassen.

Falls keine Information vorhanden ist, ist #N/A einzutragen.

Format: Wert in Prozent, d.h. in Format z.zz % (Bsp. der Wert 0.01 wird dargestellt als 1 %)
10. Spalte „Buchwert nach OR“: statutarischer Buchwert.
11. Spalte „Anrechnungswert im gebundenen Vermögen“: Die Summe aller am gebundenen Vermögen angerechneten Werte entspricht dem im G2-Formular angegebenen Wert. Falls der Wert nicht im gebundenen Vermögen angerechnet wird, ist #N/A anzugeben.
12. Spalte „Marktnaher Wert SST“: Der in der SST-Bilanz verwendete Wert.
13. Spalte „Diskontierungssatz“: Falls der SST-marktnahe Wert der Liegenschaft mittels der Ertragswert- oder der DCF-Methode ermittelt wird, ist der verwendete Diskontierungssatz in % einzutragen, d.h. in Format z.zz % (Bsp. der Wert 0.01 dargestellt als 1 %). Falls keine Information vorhanden ist, ist #N/A einzutragen.
14. Spalte „Jahr des Erwerbs“: Jahr des Erwerbs ohne Angabe von Tag und Monat (z.B. 1996).
15. Spalte "Kaufpreis zum Zeitpunkt des Erwerbs": der bezahlte Preis gemäss Kaufvertrag, d.h. ohne Steuern und Notariatskosten. Falls keine Information vorhanden ist, ist #N/A einzutragen.

5 Immobilien Abgänge

In dieser Tabelle sind alle Immobilien im direkten Bestand im In- und Ausland aufzuführen, welche in den 12 Monaten vor dem Stichtag verkauft wurden.

1. Spalte „Objekt-Nr.“: Unternehmenseigene Codierung der Position. Dient der Identifizierung im Austausch mit der Gesellschaft.
2. Spalte „Strasse, Nr.“ (Adresse des Grundstücks): Strasse und Hausnummer des jeweiligen Objekts.
3. Spalte „PLZ“: Postleitzahl der Gemeinde. Für Schweizer Immobilien ist die vierstellige Postleitzahl einzutragen.
4. Spalte „Ort“: Gemeindename, in der ortsüblichen Sprache (keine Doppelnamen Deutsch-Französisch).
5. Spalte „Kanton / Land“: Für Kantone ist die amtliche Abkürzung (Bsp. BE, ZH, VD), für Länder ist der ISO-Code 3166 – Alpha 3 (Bsp. DEU, FRA, ITA, ESP) zu verwenden.
16. Spalte „BFS-Code“: Gemeindecode des Bundesamtes für Statistik. Informationen unter folgendem Link: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/grundlagen/agvch/gwr-korrespondenztabelle.assetdetail.7226419.html>. Das Bundesamt für Statistik weist jeder Gemeinde in der Schweiz eine Nummer zu. Für ausländische Immobilien ist die Zelle leer zulassen.
6. Spalte „Gebäudeart FINMA“: Es ist eine der folgenden Gebäudearten einzutragen:

| | |
|--|------|
| Einfamilienhäuser | EFH |
| Mehrfamilienhäuser | MFH |
| Eigentumswohnungen | EiW |
| Büro- und Verwaltungsbauten | BüV |
| Objekte im Baurecht: Baurechtsvergabe | BR1 |
| Objekte im Baurecht: Baurechtsnahme | BR2 |
| Gemischtgenutzte Liegenschaften – nicht anrechenbarer Nutzungsanteil bezogen auf den gesamten Nettomietzins von max. 30% | GGL1 |
| Gemischtgenutzte Liegenschaften – Verkaufsflächenanteil > 30% des gesamten Nettomietzinses, wenn eine städtische Zentrumslage vorliegt | GGL2 |
| Übrige Immobilien, angefangene Bauten und Bauland | UEI |

Falls eine Unterscheidung zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern nicht möglich ist, ist die Klasse Einfamilienhäuser EFH zu verwenden.

7. Spalte „Selbst genutzt“: Selbst genutzte Immobilien (Betriebsliegenschaften) sind mit "2" (2 = ja) zu bezeichnen. Falls die Liegenschaft nicht zur Selbstnutzung bestimmt ist, ist "1" (1 = nein) einzutragen. Falls keine Information zur Verfügung steht, ist die Zelle leer zu lassen.
8. Spalte „Buchwert nach OR“: statutarischer Buchwert.
9. Spalte „Anrechnungswert ans gebundene Vermögen“: Der Wert gemäss Formular G2. Falls der Wert nicht im gebundenen Vermögen angerechnet wird, ist #N/A anzugeben.
10. Spalte „Marktnaher Wert SST“: Der in der SST-Bilanz verwendete Wert.
11. Spalte "Kaufpreis zum Zeitpunkt des Erwerbs": der bezahlte Preis gemäss Kaufvertrag, d.h. ohne Steuern und Notariatskosten. Falls keine Information vorhanden ist, ist #N/A einzutragen.
12. Spalte „Jahr des Erwerbs“: Jahr des Erwerbs ohne Angabe von Tag und Monat (z.B. 1996).
13. Spalte „Verkaufsdatum“: Datum des Verkaufs, Format DD.MM.YYYY.
14. Spalte „Verkaufspreis“: erzielter Verkaufspreis (Nettoerlös).

6 Hypotheken Tranchensicht

In dieser Tabelle ist jede einzelne Hypothekentranche einzeln aufzuführen. Es sind sowohl inländische als auch ausländische Hypotheken zu erfassen. Es ist sicherzustellen, dass der Betrag in der Spalte „Hypothek – Marktnaher Wert“ für den Gesamthypothekenbestand mit dem entsprechenden Wert in der SST-Bilanz übereinstimmt.

1. Spalte „Hypothek-Nr.“: Unternehmenseigene Codierung der Position. Dient der Identifizierung im Austausch mit der Gesellschaft.
2. Spalte „Strasse, Nr.“ (Adresse der Pfandliegenschaft): Strasse und Hausnummer des jeweiligen Objekts.
3. Spalte „PLZ“: Postleitzahl der Gemeinde. Für Hypotheken auf Schweizer Liegenschaften ist die vierstellige Postleitzahl anzugeben.
4. Spalte „Ort“: Gemeindename, in der ortsüblichen Sprache (keine Doppelnamen Deutsch-Französisch).
5. Spalte „Kanton / Land“: Für Kantone ist die amtliche Abkürzung (Bsp. BE, ZH, VD), für Länder ist der ISO-Code 3166 – Alpha 3 (Bsp. DEU, FRA, ITA, ESP) zu verwenden.

6. Spalte „BFS-Code“: Gemeindecode des Bundesamtes für Statistik. Informationen unter folgendem Link: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/grundlagen/agvch/gwr-korrespondenztabelle.assetdetail.7226419.html>. Das Bundesamt für Statistik weist jeder Gemeinde in der Schweiz eine Nummer zu. Für ausländische Immobilien ist die Zelle leer zulassen.
7. Spalte „Rang“: Angabe des Rangs nach Grundpfandrecht der jeweiligen Hypothekentranche.
8. Spalte „Zinssatz“: Zinssatz der Hypothekentranche in %, (Bsp. der Wert 0.01 dargestellt als 1 %).
9. Spalte „Tranche“: Nummerierung der Tranche.
10. Spalte „Zinsart (fix/variabel)“: Der Wert "1" für fix, der Wert "2" für variabel. Massgebend ist, ob der Zinssatz fest oder variabel ist, und nicht ob die Hypothek eine feste Laufzeit hat. Falls keine Information vorhanden ist, ist die Zelle leer zu lassen.
11. Spalte „Vergabe - Datum (letzte Verlängerung)“: Datum der Vergabe bzw. der letzten Verlängerung im Format DD.MM.YYYY. Wir bitten Sie, auch bei variablen Hypotheken das Vergabedatum anzugeben.
12. Spalte „Fälligkeit“: Fälligkeit der Tranche im Format DD.MM.YYYY.
13. Spalte „Hypothek – Nominalwert“: Nominalbetrag der Tranche.
14. Spalte „Hypothek – marktnaher Wert SST“: Der in der SST-Bilanz verwendete Wert der Tranche.
15. Spalte „Anrechnungswert im gebundenen Vermögen“: Anrechnungswert der Tranche. Falls der Wert nicht im gebundenen Vermögen angerechnet wird, ist #N/A anzugeben.
16. Spalte „Verzug“: Sollte der Schuldner mit den vereinbarten Zins- und Amortisationszahlungen mehr als 7 Monate in Verzug sein, ist in der Spalte der Wert "2" (2 = ja) einzufügen. Falls nicht, ist der Wert "1" (1 = nein) anzugeben. Falls keine Information vorhanden ist, ist die Zelle leer zu lassen.
17. Spalte „Mitarbeiter-Hypothek“: Liegt eine Mitarbeiter-Hypothek vor, d.h. eine einem Mitarbeitenden gewährte Hypothek mit und ohne Mitarbeiterabbatt, ist in der Spalte der Wert "2" (2 = ja) einzufügen. Falls nicht, ist der Wert "1" (1 = nein) anzugeben. Falls keine Information vorhanden ist, ist die Zelle leer zu lassen.

7 Hypotheken Belehnungssicht

In dieser Tabelle sind alle kumulierten Hypothekenverpflichtungen einer Pfandliegenschaft anzugeben. Es sind sowohl inländische als auch ausländische Hypotheken zu erfassen. Es ist sicherzustellen, dass der Betrag in der Spalte „Kumulierte Hypothek – Marktnaher Wert SST“ für den Gesamthypothekenbestand mit dem entsprechenden Wert in der SST-Bilanz übereinstimmt.

1. Spalte „Strasse, Nr.“ (Adresse der Pfandliegenschaft): Strasse und Hausnummer des jeweiligen Objekts.
2. Spalte „PLZ“: Postleitzahl der Gemeinde. Für Hypotheken auf Schweizer Liegenschaften ist die vierstellige Postleitzahl anzugeben.
3. Spalte „Ort“: Gemeindename, in der ortsüblichen Sprache (keine Doppelnamen Deutsch-Französisch).
4. Spalte „Kanton / Land“: Für Kantone ist die amtliche Abkürzung (Bsp. BE, ZH, VD), für Länder ist der ISO-Code 3166 – Alpha 3 (Bsp. DEU, FRA, ITA, ESP) zu verwenden.
5. Spalte „BFS-Code“: Gemeindecode des Bundesamtes für Statistik. Informationen unter folgendem Link: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/grundlagen/agvch/gwr-korrespondenztabelle.assetdetail.7226419.html>. Das Bundesamt für Statistik weist jeder Gemeinde in der Schweiz eine Nummer zu. Für ausländische Immobilien ist die Zelle leer zulassen.

6. Spalte „Gebäudeart FINMA“: Es ist eine der folgenden Gebäudearten einzutragen:

| | |
|--|------|
| Einfamilienhäuser | EFH |
| Mehrfamilienhäuser | MFH |
| Eigentumswohnungen | EiW |
| Büro- und Verwaltungsbauten | BüV |
| Objekte im Baurecht: Baurechtsvergabe | BR1 |
| Objekte im Baurecht: Baurechtsnahme | BR2 |
| Gemischtgenutzte Liegenschaften – nicht anrechenbarer Nutzungsanteil bezogen auf den gesamten Nettomietzins von max. 30% | GGL1 |
| Gemischtgenutzte Liegenschaften – Verkaufsflächenanteil > 30% des gesamten Nettomietzinses, wenn eine städtische Zentrumslage vorliegt | GGL2 |
| Übrige Immobilien, angefangene Bauten und Bauland | UEI |

Falls eine Unterscheidung zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern nicht möglich ist, ist die Klasse Einfamilienhäuser EFH zu verwenden.

Hypotheken auf Immobilien-Aktiengesellschaft oder Immobilienfonds sind unter Übrige Immobilien, angefangene Bauten und Bauland (UEI) zu erfassen.

7. Spalte „Hypothek – Nominalwert (Kumuliert)“: Es sind alle vergebenen Hypothekentranchen pro Pfandliegenschaft als Summe dargestellt aufzuführen (ausschliesslich der Betrag, keine Zusätze).

8. Spalte „Hypothek – marktnaher Wert SST (Kumuliert)“: Es ist wie unter 7. vorzugehen, wobei hier der in der SST-Bilanz verwendete Wert anzugeben ist.
9. Spalte „Verkehrswert der Liegenschaft“: Aktueller Verkehrswert der Pfandliegenschaft.
10. Spalte „Jahr der letzten Überprüfung des Verkehrswertes der Liegenschaft“: Angabe der Jahreszahl im Format YYYY.
11. Spalte „Brutto-Belohnungshöhe des Objekts total in %“: Quotient aus Spalte „Hypothek - Nominal (bei mehreren Tranchen: kumulierte Hypothek)“ und Spalte „Verkehrswert der Liegenschaft“. Format: Wert in Prozent, d.h. in Format z.zz % (Bsp. der Wert 0.01 wird dargestellt als 1 %).
12. Spalte „Art der Zusatzsicherheiten“: Die Zusatzsicherheiten, falls vorhanden, sind in einer der folgenden Klassifizierungen anzugeben:
 - Verpfändung 2. Säule: 2. Säule
 - Verpfändung Säule 3a oder 3b: 3. Säule
 - Mischung aus 2. und 3. Säule: Gemischt
 - Übrige Sicherheiten: Andere

Kurante Deckungen sind unter Übrige Sicherheiten zu berücksichtigen (in der Regel bis zu 60 %). Kapitalrückstellungen hingegen vermindern die Hypothekarforderungen nicht – sie werden seitens des Versicherungsunternehmens für erwartete Verluste gebildet – und sind damit nicht zu berücksichtigen.

13. Spalte „Höhe der Zusatzsicherheiten“: Die Höhe der Zusatzsicherheiten ist wertmässig in CHF anzugeben. Ist sie nicht verfügbar, ist die Zelle leer zu lassen.
14. Spalte „Netto-Belohnungshöhe des Objekts total in %“: Quotient aus Spalte „Hypothek - Nominalwert (Kumuliert)“ abzüglich der Zusatzsicherheiten (Betrag aus Spalte „Höhe der Zusatzsicherheiten“) und Spalte „Verkehrswert der Liegenschaft“. Format: Wert in Prozent, d.h. in Format z.zz % (Bsp. der Wert 0.01 wird dargestellt als 1 %).
15. Spalte "Tragbarkeit eigene Definition": Es ist die Tragbarkeit gemäss Definition des Versicherungsunternehmens anzugeben. Die verwendete Definition ist im Blatt "Definition Tragbarkeit" festzuhalten.

Format: Wert in Prozent, d.h. in Format z.zz % (Bsp. der Wert 0.01 wird dargestellt als 1 %). Falls der Wert nicht vorhanden ist, ist #N/A anzugeben.

16. Spalte "Tragbarkeit Definition FINMA": Es ist die Tragbarkeit gemäss Definition der FINMA anzugeben.

Die Tragbarkeit nimmt in der Regel eine objektbezogene Sicht ein, denn jedes Objekt sollte selbstfinanzierend sein und damit nicht durch Privateinkommen quersubventioniert werden. Eine Ausnahme bildet jedoch der Fall Privatkunde mit Hauptwohnsitz und einem Ferienhaus zur Selbstnutzung. In diesem Fall wird die Tragbarkeit gesamthaft für die zwei Objekte berechnet.

Es gelten folgende Definitionen:

Für selbstbewohnte Liegenschaften (Hauptwohnsitz und gegebenenfalls ein Ferienhaus) wird die Tragbarkeit T definiert als

$$T = (\text{Zinsaufwand} + \text{Amortisation} + \text{Unterhalt}) / \text{Einkommen}$$

wobei:

- Zinsaufwand: kalkulatorischer Zinssatz von 5 % auf die gesamte Netto-Hypothekarforderung pro Jahr
- Amortisation: Amortisationssatz von 1 % auf die gesamte Netto-Hypothekarforderung pro Jahr (unabhängig von der Belehnungshöhe)
- Unterhalt: 1 % des Verkehrswerts der Liegenschaft pro Jahr

Als gesamte Netto-Hypothekarforderung gilt die auf dem Objekt (Hauptwohnsitz mit gegebenenfalls einem Ferienhaus) lautende Forderung. Werden Hypothekentranchen von verschiedenen Instituten (andere Versicherungen, Banken usw.) finanziert, sind diese ebenfalls in der gesamten Netto-Hypothekarforderung zu berücksichtigen. Vorränge bei anderen Instituten werden in der Netto-Forderung berücksichtigt, indem der Nominalbetrag des Vorrangs dazu addiert wird. Kurrante Deckungen (in der Regel bis zu 60 %) können bei der Bestimmung der gesamten Hypothekarforderung berücksichtigt werden.

- Einkommen: Das Einkommen entspricht der Definition „Einkommen II“ der SNB in der Erhebung Neue Hypotheken. Damit sind variable Einkommensbestandteile vom Einkommen auszuschliessen. Es werden folgende Fälle unterschieden:

Unselbständig Erwerbende: Nettoerwerbseinkommen gemäss Lohnausweis des Hauptverdieners im vergangenen Jahr.

- Das Nettoerwerbseinkommen ergibt sich aus dem Bruttoeinkommen nach Abzug der Sozialabgaben (wie AHV/IV/EO/ALV/NBUV und der ordentlichen sowie für den Einkauf getätigten Beiträge an die berufliche Vorsorge – 2. Säule).
- Variable Lohnbestandteile, Kapitaleinkommen und Nebenverdienste sind nicht anrechenbar. Für den variablen Lohnbestandteil gilt die Definition nach Rz 12 des FINMA-Rundschreibens 2010/1 "Vergütungssysteme". Damit gelten Provisionen und Boni, Wettbewerbe und Dienstaltersgeschenke als variable Lohnbestandteile. Als feste Lohnbestandteile und damit anrechenbar sind hingegen erhaltene Alimente, Kinder- und Familienzulagen sowie Arbeitslosengelder. VR-Honorare gelten als fester Lohnbestandteil sofern ein fester Betrag vereinbart wurde, sonst als variable Lohnbestandteile.
- Spesen sind in der Regel Rückerstattungen und damit nicht Lohnbestandteile. Wird im Arbeitsvertrag ein fester pauschaler Spesenbetrag festgelegt, darf dieser als fester Lohnbestandteil im Einkommen berücksichtigt werden.

- Bezahlte Alimente sind vom Einkommen abzuziehen.

Selbständig Erwerbende: Der Eigenlohn gilt als Einkommen II. Firmen-Reingewinne bzw. Gewinnanteile bei Firmen (wo Lohnausweise ausgestellt werden) sind in der Regel variable Lohnbestandteile. Wir unterscheiden zwei Fälle:

- Der Firmeninhaber zahlt sich einen monatlichen Lohn (Eigenlohn) aus. Darüber hinaus erhält er (einen Teil des) Gewinnes. In diesem Fall wird lediglich der monatliche Lohn berücksichtigt. Der Gewinn – als variable Komponente – fliesst nicht in die Definition des Einkommens ein.
- Der Firmeninhaber zahlt sich keinen monatlichen Lohn aus. In diesem Fall wird der Durchschnitt des Reingewinnes aus den letzten drei Jahren als Approximation für den Jahreslohn verwendet.

Das Einkommen aus Eigenzins zählt nicht zum Eigenlohn.

Rentner: Das gesamte Renteneinkommen aus erster und zweiter Säule gilt als Einkommen II.

Renten aus der dritten Säule (Rentenpolicen) können lediglich berücksichtigt werden, wenn deren Höhe fest und vertraglich garantiert ist und bis zum Tod des Schuldners ausbezahlt werden. Damit dürfen feste lebenslange Renten (z.B. Leibrenten, die bis zum Tod des Empfängers ausbezahlt werden), grundsätzlich berücksichtigt werden. Andere Renten, die zeitlich begrenzt sind oder bis zur Ausschöpfung des Kapitals ausbezahlt werden (z.B. Zeitrenten, temporäre Leibrenten, die lediglich während einer bestimmten Zeit bestehen), dürfen hingegen im Einkommen nicht berücksichtigt werden.

Zweiteinkommen: Zweiteinkommen werden nur bei Solidarhaftungen berücksichtigt und zwar gemäss den gleichen Prinzipien wie für das Haupteinkommen. D.h. das Nettoeinkommen ist nachhaltig und enthält keine variablen Lohnkomponenten. Unter diesen Bedingungen wird das Zweiteinkommen zum Ersteinkommen hinzuaddiert.

Es erfolgen keine Abzüge für Steuern, Leasing-Aufwände, Kredite und Ähnliches.

Renditeliegenschaften: Für Renditeliegenschaften, d.h. Liegenschaften, die für die Vermietung angeboten werden, ist die Tragbarkeit definiert als:

Tragbarkeit = (Zinsaufwand + Amortisation + Unterhalt) / Nachhaltiger Mietertrag

wobei:

- Zinsaufwand: kalkulatorischer Zinssatz von 5 % auf die gesamte Netto-Hypothekarforderung pro Jahr
- Amortisation: Amortisationssatz von 1 % auf die gesamte Netto-Hypothekarforderung pro Jahr (unabhängig der Belehnungshöhe)

- Unterhalt: 1 % des Verkehrswerts der Liegenschaft pro Jahr

Als gesamte Netto-Hypothekarforderung gilt die auf das Objekt lautende Forderung. Werden Hypothekentranchen von verschiedenen Instituten (andere Versicherungen, Banken usw.) finanziert, sind diese ebenfalls in der gesamten Netto-Hypothekarforderung zu berücksichtigen. Vorränge bei anderen Instituten werden in der Netto-Forderung berücksichtigt, indem der Nominalbetrag des Vorrangs dazu addiert wird. Kurante Deckungen (in der Regel bis zu 60 %) können bei der Bestimmung der gesamten Hypothekarforderung berücksichtigt werden.

- Nachhaltiger Mietertrag: Der nachhaltige Mietertrag ist der Mietertrag, welcher bei einem unbefristeten bzw. langfristigen (mit einer Gesamtdauer von mindestens 5 Jahren) Mietvertrag erzielbar ist. Sondererträge und -effekte sind auszuschliessen. Mieterträge, aufgrund kurzfristiger Vermietung (z.B. 6 Monate, 1 Jahr) sind nicht als nachhaltig zu betrachten. Nachhaltige Mieterträge müssen strukturelle Leerstände berücksichtigen und damit Rechnung tragen, dass das Objekt nicht voll vermietbar ist, sondern z.B. lediglich zu 80 % - 90 %.

Spezialfall: Erbengemeinschaften: Bei Erbengemeinschaften ist massgebend, wer für die Schuldnerschaft haftet:

Beispiel 1: Alle Erben haften (solidarische Haftung): Es wird die Tragbarkeit unter Berücksichtigung aller Zinsaufwände, Amortisation und Unterhalt aller von den Erben gehaltenen Liegenschaften berechnet. Die anzuwendende Definition der Tragbarkeit (selbstbewohnte oder Renditeliegenschaft) hängt von den Liegenschaften ab, welche die Erben gesamthaft halten.

Beispiel 2: Nur ein Erbe haftet: Massgebend für die anzuwendende Definition der Tragbarkeit bezogen auf das Objekt (selbstbewohnte oder Renditeliegenschaft), die Berechnung der Zinsaufwände, Amortisation und Unterhalt sowie für die Höhe des Einkommens bzw. der nachhaltigen Mieterträge ist das Liegenschaftsportfolio des haftenden Erben.

Format: Wert in Prozent, d.h. in Format z.zz % (Bsp. der Wert 0.01 wird dargestellt als 1 %). Falls der Wert nicht vorhanden ist, ist #N/A anzugeben.

17. Spalte „Amortisation“: Falls regelmässige Amortisation vereinbart wurde, ist der Wert "2" (2 = ja). Bei keiner regelmässigen Amortisation ist der Wert "1" (1 = nein) einzutragen. Fall keine Information vorhanden ist, ist die Zelle leer zu lassen.
18. Spalte „Kreditnehmer“: Es ist anzugeben, ob der Hypothekennehmer eine private Person (P), ein Unternehmen (U) oder Andere (A) ist. Falls keine Information vorhanden ist, ist die Zelle leer zu lassen.

8 Definition Tragbarkeit

In dieser Tabelle ist die Tragbarkeit gemäss versicherungseigener Definition anzugeben.

9 Verlustrate aus dem Hypothekarbestand

Es ist die Summe aller effektiven Verluste im Berichtsjahr geteilt durch die Summe aller Hypothekarforderungen (Nominalwert) per Ende des Vorjahres anzugeben. Der effektive Verlust setzt sich zusammen aus den Gesamtverlusten im Hypothekengeschäft abzüglich der aus den Veräusserungen von Liegenschaften stammenden effektiven Beträge (*Recovery*), welche im gleichen Jahr verbucht wurden.

Falls vorhanden, bitten wir Sie, die Verlustrate ab dem Jahr 1996 anzugeben.