

# ZINSLOSE DARLEHEN FÜR ÄLTERE MENSCHEN

Immer mehr ältere Thurgauerinnen und Thurgauer mit Wohneigentum benötigen wegen hoher Heimkosten vorübergehend Sozialhilfe. Eine Lösung bieten zinslose Darlehen mit Grundpfandsicherung.

JEANNINE KÜBLER, ABTEILUNGSLEITERIN SOZIALE DIENSTE SIRNACH

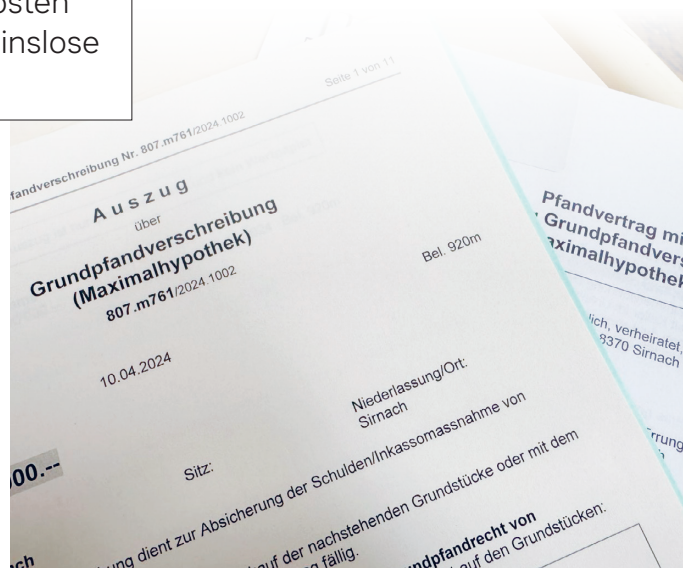
## FINANZIELLE ENGPÄSSE BEI WOHNEIGENTUM

In der Thurgauer Sozialhilfepraxis zeigt sich ein wachsender Bedarf an Unterstützung für ältere Menschen, die in ein Heim eintreten müssen. Oft verfügen sie über Wohneigentum, doch das darin gebundene Vermögen ist nicht sofort verfügbar, um damit laufende Kosten zu decken.

Um Betroffene rasch zahlungsfähig zu machen, setzen die Sozialen Dienste Sirnach vermehrt zinslose Darlehen mit Grundpfandsicherung ein. Diese Darlehen basieren auf § 3 Abs. 2 der Sozialhilfeverordnung und werden in der Höhe am güter- und erbrechtlichen Anteil der bedürftigen Person bemessen. Voraussetzungen sind eine aktuelle Bewertung der Liegenschaft, klare Eigentumsverhältnisse und die Kenntnis bestehender Schulden.

## POSITIVE ERFAHRUNGEN IN DER PRAXIS

Die bisherigen Erfahrungen fallen positiv aus. Betroffene und Angehörige berichten, dass sie in einer belastenden Situ-



ation zuverlässig und zeitnah unterstützt wurden. Die Darlehen schaffen finanzielle Stabilität und geben den notwendigen zeitlichen Spielraum, um das Eigenheim zu veräussern oder andere Lösungen zu prüfen.

Auch die Sozialen Dienste profitieren: Die Rückzahlung der gewährten Sozialhilfe ist gesichert und der administrative Aufwand bleibt überschaubar. So entsteht eine Win-win-Situation für alle Beteiligten – Sicherheit für die öffentliche Hand und Entlastung für die Betroffenen. ■ ➔



## Gemeinsam stark im Personalmanagement

Ein wirksames Personalmanagement ist für Gemeinden unerlässlich, um Fachkräfte zu gewinnen, zu entwickeln und zu binden. Profitieren Sie von einer Partnerschaft mit Federas. Wir übernehmen mit langjährigem Know-how den HR-Support für Sie – von der Konzeptentwicklung, über die Unterstützung von Führungspersonen, die Lohn- und Personaladministration, bis hin zur Leitung von Rekrutierungsprozessen und die Vermittlung von passenden Springer/innen bei Engpässen.

**Federas Beratung AG, [info@federas.ch](mailto:info@federas.ch), [www.federas.ch](http://www.federas.ch)**  
Austrasse 26, 8371 Busswil, Telefon +41 58 330 05 20

## BERECHNUNGSBEISPIEL GRUNDPFANDVERSCHREIBUNG:

### Ausgangssituation:

- Ehepaar
- 4 ½-Zimmer Eigentumswohnung im Miteigentum zu je ½
- Aktueller Verkehrswert CHF 500 000.-
- Aktuelle Hypothekarschuld CHF 230 000.-
- Ehefrau muss ins Pflegeheim eintreten
- EL wurde abgelehnt aufgrund der vorhandenen Vermögenswerte (Grundeigentum)

### Schritt 1:

Einforderung der notwendigen Unterlagen:

- Verkehrswertschätzung (aktuelles Datum) oder letzte Liegenschaftensteuerrechnung
- Bestätigung der Bank über die aktuell bestehende Hypothekarschuld
- Grundbuchauszug (Ermittlung der Eigentumsverhältnisse und der bereits eingetragenen Grundpfandrechte)

### Schritt 2:

Feststellung Eigentumsverhältnisse des Grundeigentums:

- ACHTUNG, güter- und erbrechtliche Auseinandersetzung machen, wenn ein Ehegatte bereits verstorben ist.

Fallbeispiel:

½ des Verkehrswerts	CHF 250'000.-
½ der Hypothekarschuld	./. CHF 115'000.-
Verfügbares Vermögen	CHF 135'000.-

### Schritt 3:

Festlegung der Höhe für eine Grundpfandverschreibung:


- Bei einem geplanten Verkauf ist die Grundstückgewinnsteuer sowie ein allfälliges Maklerhonorar von zwischen 2.5 und 3% des Verkaufserlöses vom verfügbaren Vermögen noch abzuziehen.
- Damit das Darlehen aber umfassend – auch bei einem Verkauf unter dem eingerechnetem Verkehrswert – gesichert ist, sollte die Summe in der Grundpfandverschreibung um ca. CHF 10 000.- bis CHF 40 000.- reduziert werden.

Fallbeispiel: Kein Verkauf geplant, da der Ehemann weiterhin in der Eigentumswohnung wohnen wird. Die Summe für die Grundpfandverschreibung wurde auf CHF 100 000.- festgelegt.

### Schritt 4:

Anmeldung der Grundpfandverschreibung beim Grundbuchamt und Unterzeichnung des Pfandvertrages:

- Die Sozialen Dienste senden dem zuständigen Grundbuchamt die Mitteilung, für was und in welchem Umfang und für welchen Eigentumsanteil ein Pfandvertrag erstellt werden soll.
  - Die Kosten für die Grundpfandverschreibung gehen zu Lasten der Eigentümerschaft, können aber durch die Sozialen Dienste im Rahmen des gewährten Darlehens subsidiär übernommen werden.
  - Grundbuchamt erstellt den entsprechenden Pfandvertrag
  - Pfandvertrag von beiden Seiten ist durch die Unterschriftsberechtigten unterzeichnen zu lassen
  - Originalgrundpfandverschreibung sicher aufbewahren
- Fallbeispiel:



**Pfandvertrag mit  
Errichtung Grundpfandverschreibung**

---

■■■■■■■■■■, geboren ■■■■■■■■■■, männlich, verheiratet, Errungenschaftsbeteiligung,  
Staatsangehörigkeit: ■■■■■■■■■■, 8370 Sirmach

und

■■■■■■■■■■, geboren ■■■■■■■■■■, weiblich, verheiratet, Errungenschaftsbeteiligung,  
Staatsangehörigkeit: ■■■■■■■■■■, 8370 Sirmach

- Miteigentümer zu je ½ Anteil -

bekennen (bei mehreren Personen unter solidarischer Haftbarkeit) der

**Gemeinde Sirmach**, Kirchplatz 5, 8370 Sirmach, UID: CHE-115.083.952, vertreten durch

- ■■■■■■■■■■, Gemeindepräsident
- ■■■■■■■■■■, Gemeindegeschreiberin-Stv.

ein Grundpfandrecht in Form einer Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) im  
Kapitalbetrage von

**Fr. 100'000.00** (Franken eins null null null null 00/100)

Diese Grundpfandverschreibung dient der Sicherstellung der von der Gemeinde Sirmach  
geleisteten oder noch zu leistenden Unterstützung für ■■■■■■■■■■ in Form eines zinslosen  
Darlehens. Der Eintrag im Grundbuch wird gelöscht, wenn keine offene Darlehensschuld mehr  
besteht und keine Unterstützungen mehr geleistet werden.

Die effektiv erbrachten Leistungen werden bei einem Verkauf des nachstehenden Grundstückes  
oder mit dem Ableben der Schuldnerin sofort zur Rückzahlung fällig.

Zur Sicherstellung für Kapital, Zinsen und Kosten wird eine Grundpfandverschreibung auf dem  
Grundstück (bei mehreren Grundstücken als Gesamtpfandrecht) errichtet und mit der  
Pfandstelle wie nachstehend verzeichnet: