

SPAR- UND LEIHKASSE FRUTIGEN AG

— Ihre Bank seit 1837 —



SLF
finanzieren

Vom Lebenstraum zum Lebensraum

So wird Ihr Eigenheim zur Realität.



Echte Perspektiven für Ihre eigene Immobilie.

Bild Titelseite: Michael Sieber

Weitere Bildrechte: JAGGI FREI BRÜGGER, architekten eth htl sia ag

Das beste Fundament ist ein gut durchdachter Plan.

Stellen Sie sich vor: Sie öffnen am Morgen die Augen und erwachen in Ihren eigenen vier Wänden. Der Traum vom Eigenheim wurde wahr. Ihnen bieten sich damit nun echte Perspektiven: soziale Verantwortung, ökonomische Selbstständigkeit, Raum zur persönlichen Entfaltung, viel Sicherheit im Alter und – besonders wichtig – Geborgenheit für die Familie.

Fakt ist: Die eigene Immobilie ist gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten eine sichere Wertanlage. Ist das Zinsniveau zum Zeitpunkt der Finanzierung tief, spricht das zusätzlich für ein gut geplantes Bau- oder Kaufvorhaben.

Wir sind gerne Ihr Partner bei der Finanzierung Ihres Eigenheims. Mit dem ganzen Know-how und der Erfahrung unserer Immobilienprofis beraten wir Sie gerne persönlich und kostenlos. Verschaffen Sie sich mit dieser Broschüre einen Überblick und rufen Sie uns an. Unsere Türen stehen immer offen für Sie und Ihr Eigenheim.



Stephan Bärtschi
Vorsitzender der
Geschäftsleitung



Marco Loosli
Stv. Vorsitzender der
Geschäftsleitung

Unsere Lösungen mit Ihren Eigenmitteln.

Das Mindestkapital beträgt 20 % des für die Bank massgebenden Verkehrswertes. Sind Ihre liquiden Mittel jedoch knapp, gibt es verschiedene Möglichkeiten, diese zu erhöhen:

- Verpfändung oder Vorbezug von Vorsorgegeldern der Säule 3a
- Verpfändung oder Rückkauf von Versicherungspolicen
- Schenkung von Dritten
- Erbvorbezüge
- Verpfändung oder Veräusserung von Wertschriften

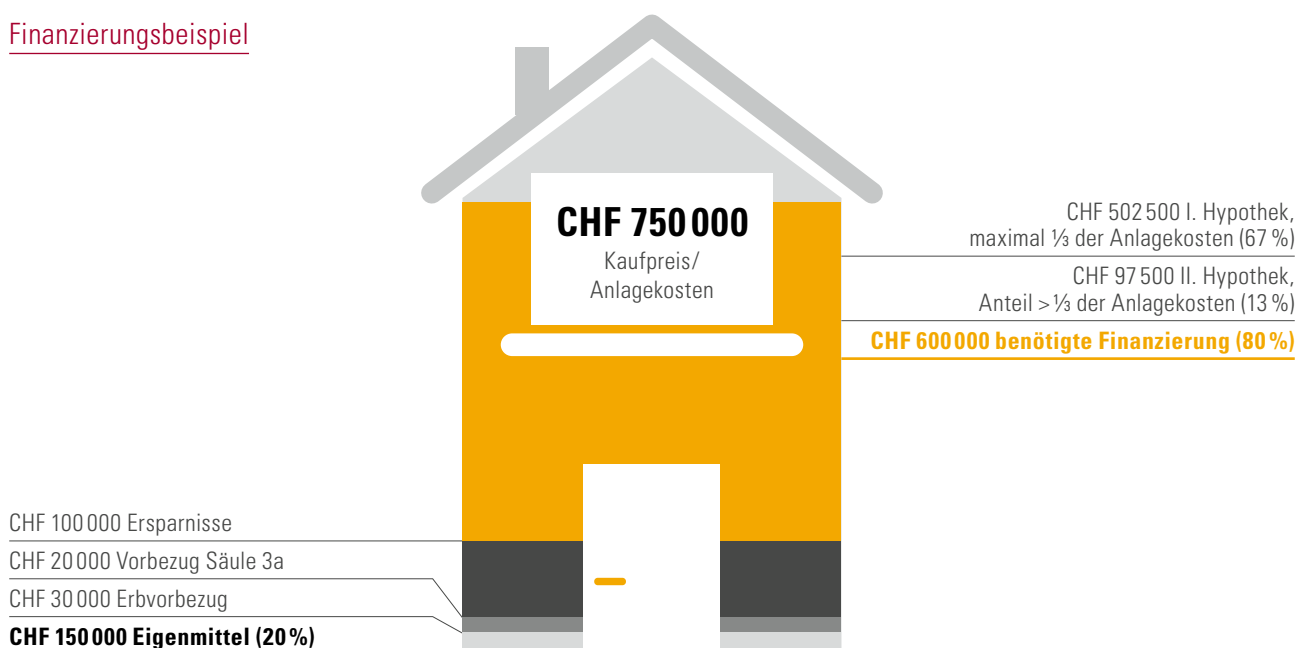
Diese Gelder gelten als echte Eigenmittel.

Mit bestimmten Einschränkungen können auch folgende Quellen als Eigenmittel angesehen werden:

- Verpfändung oder Vorbezug von Geldern der beruflichen Vorsorge (BVG), 2. Säule
- Darlehen von Dritten

Ob und inwieweit solche Gelder als Eigenmittel akzeptiert werden können, prüft die Bank von Fall zu Fall. Es können erhöhte Amortisationsrichtlinien gelten. Mindestens 10 % des Belehnungswertes sind aber aus echten Eigenmitteln aufzubringen. Der Belehnungswert wird von der Bank festgelegt und entspricht in der Regel dem Kaufpreis bzw. den Anlagekosten. Der Belehnungswert kann beispielsweise bei Liehaberobjekten oder Sanierungsprojekten von einem Kaufpreis oder den Anlagekosten abweichen.

Finanzierungsbeispiel



Richten Sie die Eigenheimfinanzierung langfristig aus.

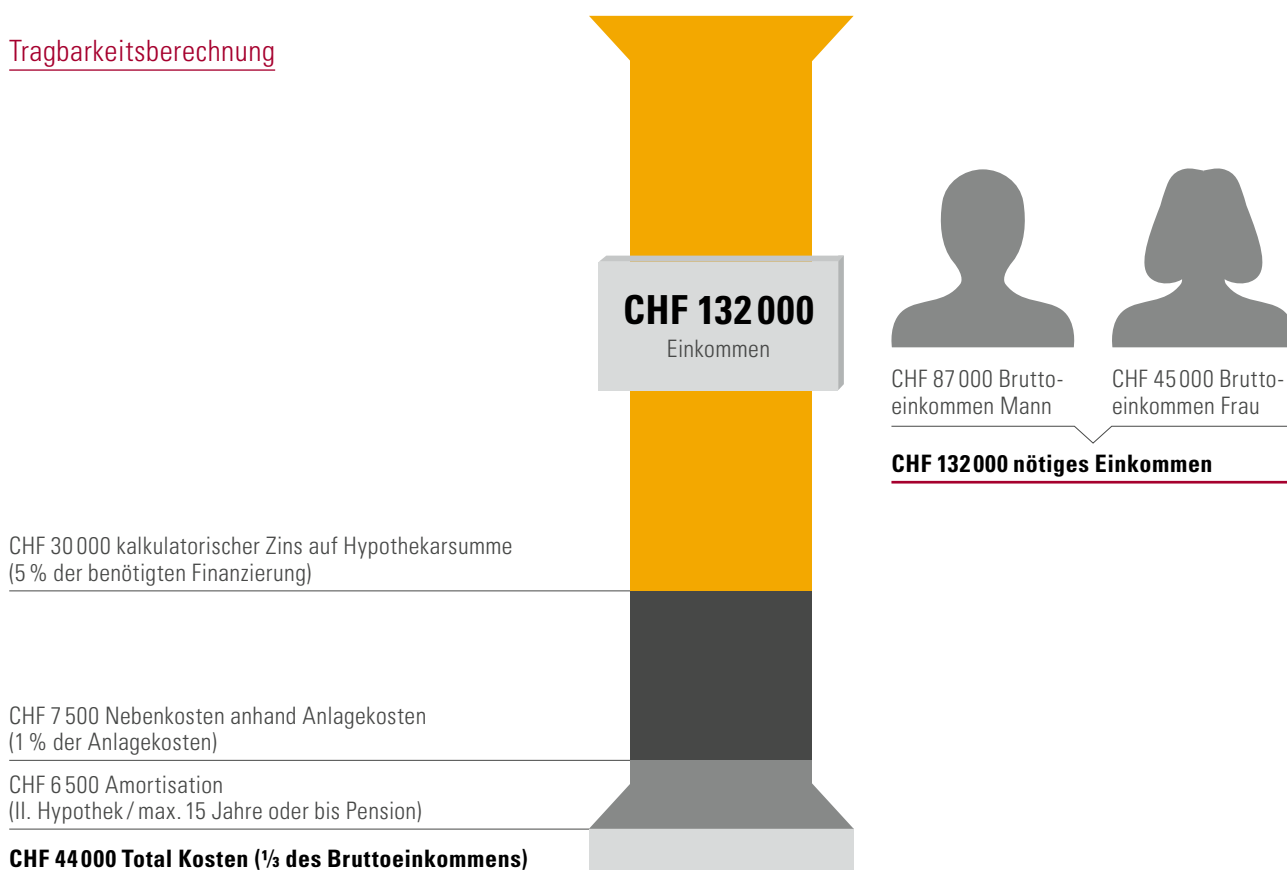
Mit der Tragbarkeit lässt sich berechnen, ob der Kauf Ihres Grundstückes auch in Zukunft für Sie bezahlbar und somit finanziell tragbar ist. Die jährliche finanzielle Belastung für Ihr Grundstück sollte dabei nicht mehr als $\frac{1}{3}$ Ihres Bruttoeinkommens betragen. Wichtig ist dabei, dass nicht nur die Zins- und Amortisationskosten, sondern auch die wiederkehrenden Neben- und Unterhaltskosten in die Berechnung einfließen. Die Eigenheimfinanzierung sollte immer langfristig ausgerichtet sein, um allfällige Zinserhöhungen oder andere unvorhergesehene Ausgaben abdecken zu können.

Falls die Möglichkeit besteht, bei Ihrem Wohneigentum eine Zweitwohnung oder ein Studio zu vermieten, werden diese Mietzinseinnahmen berücksichtigt. Die Tragbarkeit wird damit für Sie verbessert.



Berechnungsgrundlagen sind unter **[sfrutigen.ch/immobilien](https://www.sfrutigen.ch/immobilien)** oder mittels QR-Code abrufbar.

Tragbarkeitsberechnung



Ihr Immobilienkauf beinhaltet zwei Arten von Kosten.

Für den Käufer bzw. Inhaber eines Grundstückes fallen zwei Arten von Kosten an: einmalige beim Kauf sowie ständig wiederkehrende nach dem Kauf.

Einmalige Kosten

Die einmaligen Kosten fallen im Zusammenhang mit dem Kauf Ihres Grundstückes an. Zusätzlich zum Kaufpreis werden verschiedene weitere Kosten generiert.

Zusatzkosten

| | |
|-------------------------------|---|
| Verschreibungskosten | Handänderungssteuer*, Verurkundungskosten (Notar) |
| Pfanderrichtungskosten | Kosten zur Errichtung neuer Schuldbriefe |
| Gebühren | Anmeldung Grundbuchamt |
| Steuern | Steuer bei Vorbezügen aus der 2. Säule und der Säule 3a |

Die einmaligen Kosten betragen je nach Situation rund 0,5–3 % des Kaufpreises.

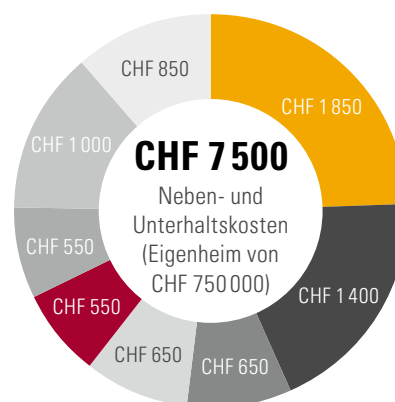
* Die Handänderungssteuer wird im Kanton Bern für selbst genutztes Wohneigentum unter bestimmten Umständen erlassen (siehe Seite 14).

Wiederkehrende Kosten

Die wiederkehrenden Kosten fallen regelmässig in bestimmten Zeitabständen nach dem Kauf des Grundstückes an. Sie setzen sich zusammen aus Zinskosten, Amortisationen, Versicherungsprämien (obligatorische Gebäudeversicherung, Gebäudezusatzversicherungen, Hausratversicherung), Liegenschaftssteuer sowie weiteren Neben- und Unterhaltskosten.

Ein Liegenschaftserwerb kann auch Einfluss auf andere Posten des Haushaltsbudgets haben (z.B. Einkommens- und Vermögenssteuer, Lebensversicherungsprämien).

Beispiel Neben- und Unterhaltskosten



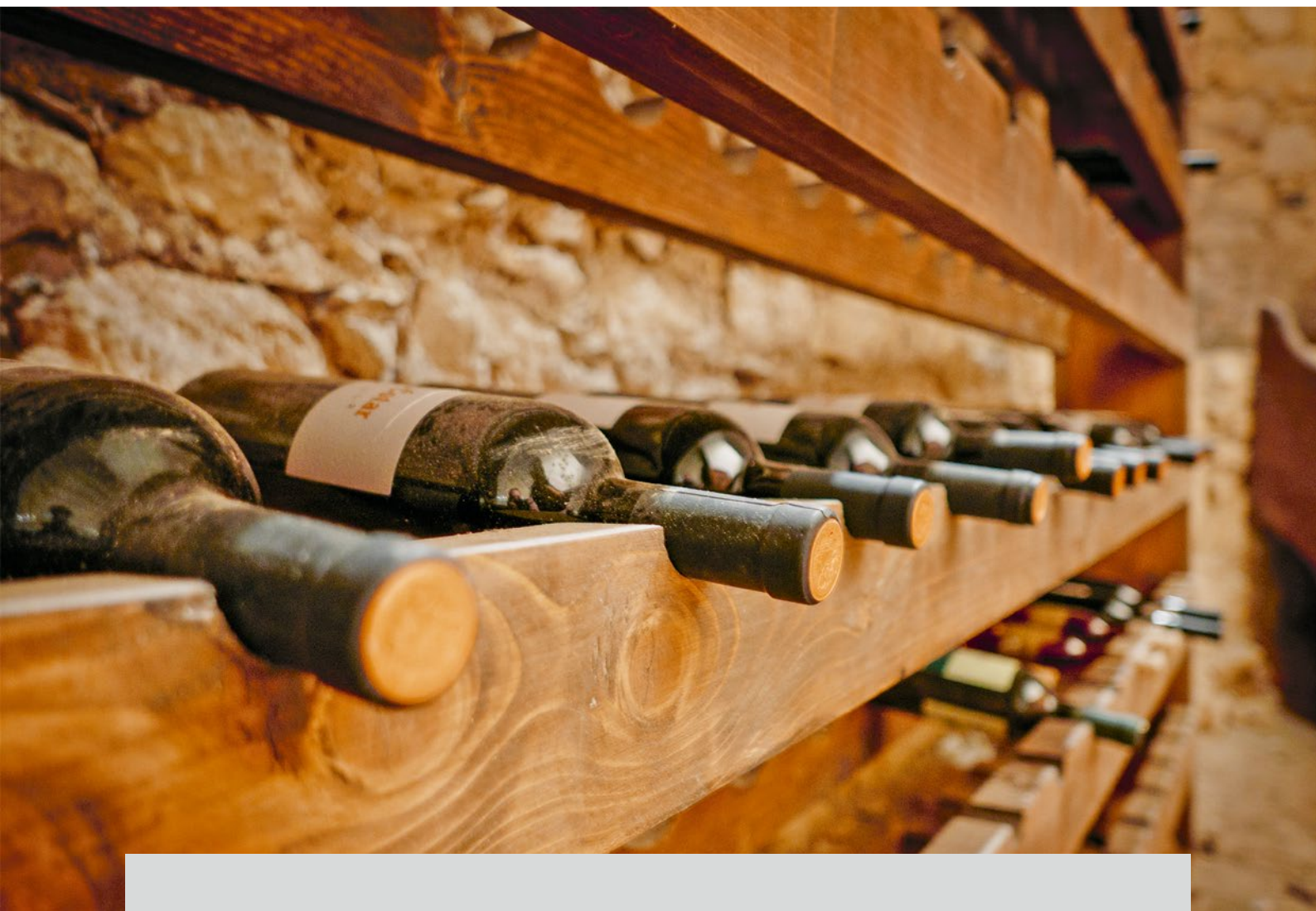
- Heizung
- Strom
- Wasser / Abwasser
- Gebäudeversicherung und -zusatzversicherungen
- Liegenschaftssteuer
- Entsorgungskosten
- Gebäudereparaturen und -unterhalt
- Diverses

Die Neben- und Unterhaltskosten betragen je nach Alter der Liegenschaft zwischen 0,7 und 1,2 % des Kaufpreises.

Lassen Sie sich absichern und prüfen Sie Ihre Vorsorgesituation.

Als Besitzer eines Eigenheimes übernehmen Sie nicht nur Verpflichtungen gegenüber Ihrer Bank, sondern auch gegenüber Ihren Angehörigen. Es ist deshalb wichtig, beim Kauf des Eigenheimes die gesamte Vorsorgesituation zu prüfen und allenfalls anzupassen. Diese finanziellen Risiken können Sie zu einem grossen Teil durch verschiedene Versicherungslösungen abdecken.

Wir prüfen gerne Ihre Vorsorgesituation und erstellen dazu eine detaillierte kostenlose Vorsorgeanalyse. Dabei zeigen wir Ihnen verschiedene Möglichkeiten auf, wie Sie Ihre Vorsorge- und Versicherungssituation an Ihre persönlichen Bedürfnisse anpassen können.



Ob Kauf, Neubau oder Sanierung: Transparente Beratung ist Ehrensache.

Je nachdem ob Sie eine neu erstellte Eigentumswohnung kaufen, auf einer Baulandparzelle Ihr eigenes Bauprojekt realisieren oder ein Sanierungsprojekt einer alten Liegenschaft angehen, gibt es nebst der passenden Finanzierungslösung verschiedene Eigenheiten der einzelnen Projekte zu beachten.

Beim Kauf einer neuen schlüsselfertigen Eigentumswohnung aus einem bereits realisierten oder sich im Bau befindenden Bauprojekt ist der Kaufvertrag mit den entsprechenden Rechten (z.B. Übergabetermin) und Pflichten (z.B. Zahlungsmodalitäten) ein zentraler Faktor des Projektes.

Bei der Realisierung des eigenen Bauprojektes ist eine seriöse Planung in Zusammenarbeit mit einem Architekten und den Handwerkern sehr wichtig. Die Zeit des Neubaus ist aber auch für die Bauherren intensiv, da der Bau begleitet werden muss und viele Entscheidungen zu treffen sind.

Beim Kauf einer älteren Liegenschaft mit anschließender Sanierung ist es wichtig, dass bereits vor dem Kauf die anfallenden Sanierungsfragen geklärt werden, damit später keine unliebsamen Überraschungen entstehen. Deshalb empfiehlt es sich, bei solchen Objekten stets einen Fachmann zur Liegenschaftsbeurteilung beizuziehen, um den Sanierungsbedarf einer Liegenschaft möglichst gut abschätzen zu können.

Wir begleiten Sie individuell und bedarfsgerecht in Ihrem persönlichen Projekt und unterstützen Sie bei allen Fragen rund um die Abwicklung Ihres Projektes.



Sanieren Sie nachhaltig.

Die Werthaltigkeit und die Energieeffizienz Ihrer Liegenschaft liegen uns am Herzen. Darum beraten wir Sie gerne bei Finanzierungsfragen rund um das Themengebiet der Nachhaltigkeit Ihrer Liegenschaft.

Wir begleiten Sie gerne in folgenden Punkten:

- Mögliche Sanierungsmassnahmen Ihrer Liegenschaft
- Ausarbeitung der entsprechenden Finanzierungsmöglichkeiten
- Aufzeigen der öffentlichen Förderprogramme für Sanierungsmassnahmen
- Überblick über externe Fachstellen zur Förderung der Energieeffizienz
- Zertifizierungsmöglichkeiten Ihrer Liegenschaft

Öffentliche Fördermassnahmen:

- Energie Schweiz Bundesamt für Energie
www.energieschweiz.ch
- Förderprogramm Energie des Kantons Bern
www.weu.be.ch

Experten und Fachstellen:

- Regionales Baugewerbe (Architekten, Bauunternehmungen, Fachplaner)
- Regionale Energieberatung Thun Oberland-West
www.regionale-energieberatung.ch
- GEAK-Beratung in der Region
www.geak.ch/experten
- Minergie-Beratung in der Region
www.minergie.ch

Zertifizierungsmöglichkeiten:

- Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)
www.geak.ch
- Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
www.snbs-hochbau.ch
- Minergie
www.minergie.ch

Reflektieren Sie, welche Finanzierung für Sie die passende ist.

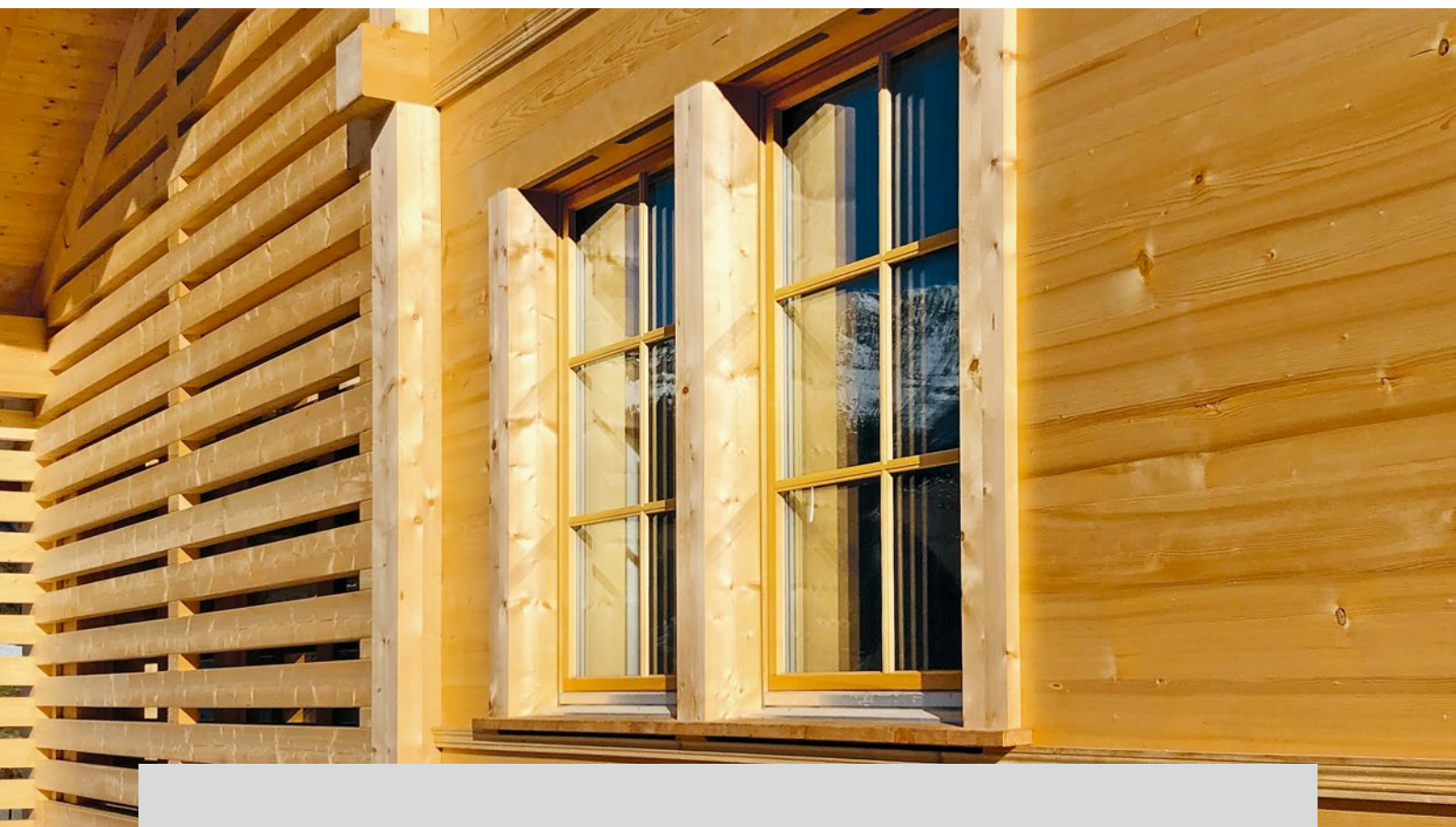
Zur Finanzierung Ihres Eigenheimes bieten wir Ihnen verschiedene Modelle an.

Variable Hypothek

Der Zinssatz dieser Hypothek ist variabel. Er richtet sich jeweils nach den aktuellen Marktzinsen. Dieses Modell bietet grosse Flexibilität, da Rückzahlungen gegen eine dreimonatige Kündigungsfrist frei geleistet werden können. Zudem ist die Laufzeit der Hypothek unbeschränkt. Sie brauchen sich also nicht um Verlängerungen zu kümmern. Ein Umstieg in eine andere Hypothekarvariante ist jederzeit möglich.

Festhypothek

Sie zeichnet sich durch einen fixen Zinssatz für eine fixe Laufzeit über einen fixen Betrag aus. Damit können Sie sich für die gewählte Zeitdauer gegen steigende Zinsen absichern. Mit der Festhypothek können Sie zudem präzise budgetieren, da sich die Zinsbelastung nicht verändert. Beim Ablauf werden Sie von uns kontaktiert, um die Hypothek nach Ihrem Wunsch zu verlängern.



Saron-Hypothek

Dieses Produkt richtet sich nach den aktuellen Geldmarktzinsen. Der Zinssatz passt sich dynamisch an. Er wird jeweils am Ende des aktuellen Quartals transparent festgelegt und gilt für die rückwirkende Periode. Die Laufzeit für die Saron-Hypothek beträgt drei Jahre. Während dieser Laufzeit haben Sie einmal die Möglichkeit, in eine Festhypothek zu wechseln.

Sie können eine Hypothek in mehrere feste, variable und Saron-Tranchen aufteilen.

Baukredit

Der Baukredit eignet sich für Neubauprojekte oder grössere Umbauprojekte mit vielen Bauzahlungen über einen längeren Zeitraum. Dank der bedarfsgerechten Zinsberechnung zahlen Sie nur auf dem effektiv benötigten Kapital den Baukreditzins. Der Zinssatz des Baukredites ist variabel. Nach Abschluss des Bauprojektes wird der Kredit in eine Hypothek umgewandelt.

Baukredit Plus

Der Baukredit Plus unterscheidet sich vom klassischen Baukredit dadurch, dass Sie bereits bei Abschluss des Baukredites die Konditionen bei der Umwandlung in eine Hypothek fixieren können. Zudem bietet der Baukredit Plus einen kostengünstigen Vorzugszins während der ersten 12 Monate des Bauprojektes.

Sorgen Sie dank Rückzahlungen für die Zukunft vor.

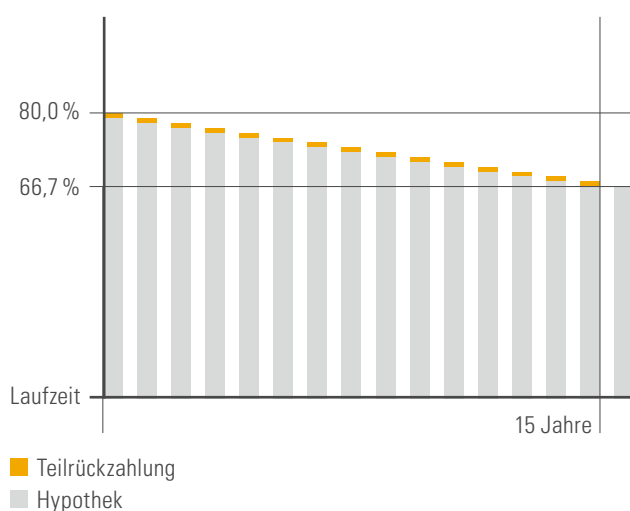
Ihre Hypothekarschuld wird mit regelmässigen Amortisationszahlungen immer kleiner. Die Höhe der Rückzahlungen hängt von der Belehnung Ihres Eigenheimes ab. Bei einer Eigenheimfinanzierung muss der $\frac{2}{3}$ übersteigende Teil der Hypothek (gemessen am Verkehrswert) innert spätestens 15 Jahren zurückgeführt werden.

So schaffen Sie sich eine gute Finanzsituation im Alter oder Spielraum für spätere Investitionen. Die Amortisation kann auf zwei verschiedene Arten erfolgen.

Direkte Amortisation

Die Rückzahlung erfolgt direkt auf Ihr Hypothekarkonto. Dadurch nehmen die Schuld und auch die Zinsbelastung von Jahr zu Jahr leicht ab.

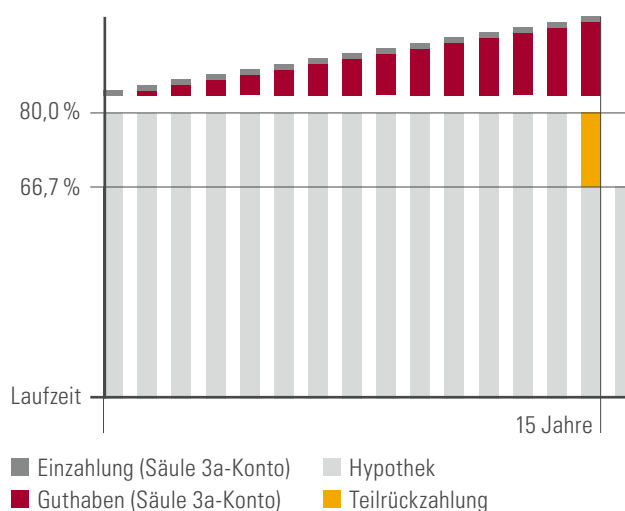
Beispiel direkte Amortisation



Indirekte Amortisation

Die Rückzahlungsrate wird auf ein Säule 3a-Konto oder eine Säule 3a-Wertschriftenlösung (z.B. Rendita Säule 3a) einbezahlt. Dieses Konto wird für die Hypothek verpfändet. Spätestens bei der Pensionierung wird das Kapital auf dem Säule 3a-Konto bezogen und damit die Hypothek reduziert. Diese Rückzahlungsvariante hat verschiedene steuerliche Vorteile. Unter anderem können Sie die Einzahlungen vom steuerbaren Einkommen in vollem Umfang abziehen. Der spätere Bezug des Vorsorgekapitals wird dagegen zu einem reduzierten Satz besteuert. Ausserdem profitieren Sie auf dem Rendita Säule-3a-Konto von einem steuerfreien Vorzugszins oder können mit der Wertschriftenlösung am Aktienmarkt partizipieren. Die indirekte Amortisation ist nur für Hypotheken auf das selbst genutzte Wohneigentum (Erstwohnsitz) möglich.

Beispiel indirekte Amortisation



Holen Sie sich eine erste kostenlose Beratung.

Wir helfen Ihnen, den Traum vom eigenen Zuhause zu erfüllen. In einer kostenlosen Beratung besprechen wir Ihre persönliche Situation und zeigen die Möglichkeiten für eine erfolgreiche Finanzierung Ihres Eigenheimes auf. Zusammen erarbeiten wir eine individuelle und auf Ihre Bedürfnisse angepasste Finanzierungslösung und

unterstützen Sie beim gesamten Kauf- oder Neubauprojekt. Unsere Kundenberater freuen sich auf Ihren Besuch im Hauptsitz Frutigen oder in einer unserer Niederlassungen. Machen Sie den nächsten Schritt und kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns, mit Ihnen Ihren Traum zu leben.

Unsere Standorte

Hauptsitz Frutigen

Dorfstrasse 15, 3714 Frutigen

Agentur Adelboden

Dorfstrasse 30, 3715 Adelboden

Agentur Aeschi

Dorfstrasse 2, 3703 Aeschi

Agentur Kandersteg

Äussere Dorfstrasse 15, 3718 Kandersteg

Agentur Reichenbach

Bahnhofstrasse 25, 3713 Reichenbach

Agentur Spiez

Bahnhofstrasse 21, 3700 Spiez

So kontaktieren Sie uns:

Telefon:
033 672 18 18

E-Mail:
info@slfrutigen.ch

Website:
slfrutigen.ch

SLF-App:



Unsere Öffnungszeiten sind unter [slfrutigen.ch/standorte](https://www.slfrutigen.ch/standorte) oder mittels QR-Code abrufbar.



Amortisation

Die Amortisation ist die Rückzahlung der Hypothekarschuld. Normalerweise muss der Hypothekarteil, der grösser ist als $\frac{2}{3}$ des Verkehrswertes der Liegenschaft, innert 15 Jahren oder bis spätestens zur Pensionierung amortisiert werden. Dabei kann die Hypothek direkt oder indirekt amortisiert werden. Bei der indirekten Amortisation läuft die Rückzahlung über eine Säule 3a-Vorsorgelösung.

Amtlicher Wert

Der amtliche Wert bildet den Vermögenssteuerwert eines Grundstückes. Siehe auch Vermögenssteuer. Einen direkten Einfluss auf die Finanzierung hat der amtliche Wert nicht.

Anlagekosten

Als Anlagekosten bezeichnet man die Kosten für den Landkauf sowie für die Erstellung des Wohnhauses. Bei bestehenden Liegenschaften handelt es sich dabei um den Kaufpreis zuzüglich allfälliger Renovations- oder Umbaukosten. Die Verschreibungskosten zählen nicht zu den Anlagekosten. Dieser Wert kann unter Umständen vom für die Bank relevanten Belehnungswert abweichen.

Baukredit

Der Baukredit ist ein Kreditkonto, über das alle Bauzahlungen bei einem Neu- oder Umbau der Liegenschaft abgewickelt werden können. Nach Abschluss des Neu- oder Umbaus wird der Baukredit in eine Hypothek umgewandelt. Diese Umwandlung wird auch als Konsolidierung bezeichnet.

Baurecht

Beim Baurecht handelt es sich um ein Recht, auf fremdem Boden ein Gebäude zu erstellen, ohne das Grundstück kaufen zu müssen. Das Baurecht wird im Grundbuch eingetragen und dauert in der Regel zwischen 50 und 100 Jahre. Für dieses Recht ist dem Bodeneigentümer ein jährlicher Baurechtszins zu bezahlen.

Belehnung/Belehnungswert

Die Belehnung gibt die Höhe des Fremdkapitals in Prozenten des Kaufpreises oder der Anlagekosten der Liegenschaft an. Im Normalfall sollte die Belehnung für Wohneigentum nicht mehr als 80 % des Verkehrswertes betragen. Der Verkehrswert entspricht dabei einem von der Bank festgelegten Belehnungswert. Bei gewissen Wohnbauten und gewerblichen Objekten gelten tiefere Belehnungsgrenzen.

Eigenkapital

Das Eigenkapital ist Ihr Anteil an eigenen Mitteln bei der Finanzierung Ihres Eigenheimes. Es werden mindestens 20 % des Kaufpreises als Eigenkapital verlangt. Mit dem Vorbezug oder der Verpfändung von Vorsorgekapital kann Ihr Eigenkapital erhöht werden. Als Eigenkapital können beispielsweise Kontoguthaben, veräusserbare Wertschriftenbestände oder Schenkungen eingesetzt werden. Die Verurkundungskosten, Handänderungssteuern und Steuern aus Vorbezügen müssen aus Eigenmitteln beglichen werden.

Eigenmietwert

Der Eigenmietwert ist bei einer selbst bewohnten Wohnliegenschaft als Einkommen zu versteuern. Dieser Wert wird von der Steuerverwaltung festgelegt. Demgegenüber können die Hypothekarzinsen sowie die Aufwendungen für den werterhaltenden Unterhalt der Liegenschaft vom Einkommen abgezogen werden.

Fremdkapital

Das Fremdkapital ist der Anteil bei der Finanzierung Ihres Eigenheimes, der durch die Bank bereitgestellt wird. Der Fremdkapitalanteil beträgt höchstens 80 % des Verkehrswertes.

Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung schützt gegen Feuer-, Wasser- und sonstige Elementarschäden. In den meisten Kantonen ist diese Versicherung kantonal organisiert – so auch im Kanton Bern (Gebäudeversicherung Bern [GVB]). Die Gesellschaft legt dabei aufgrund ihrer eigenen Einschätzungen den Gebäudeversicherungswert fest. Die Versicherung ist im Gegensatz zum Kanton Bern nicht in allen Kantonen obligatorisch. Es können weitere Zusatzversicherungen (Gebäudewasser-, Glasbruch-, Erdbebenversicherung) bei privaten Versicherungen abgeschlossen werden.

Grundbuch

Jedes Grundstück der Schweiz wird im Grundbuch eingetragen. Dabei werden alle wichtigen Informationen zu diesem Grundstück festgehalten (Bsp. Eigentümer, Grundstücksfläche, Dienstbarkeiten, Grundlasten). Bei entsprechendem Interessennachweis kann das Grundbuch von jeder Person eingesehen werden.

Grundstückgewinnsteuer

Realisierte Grundstückgewinne werden grundsätzlich mit der Grundstückgewinnsteuer belegt. Der Kanton Bern erhebt, wie alle anderen Schweizer Kantone auch, eine Steuer auf Grundstückgewinnen. Es handelt sich dabei um eine separate Einkommenssteuer, die nach einem gesonderten Tarif erhoben wird.

Handänderungssteuer

Bei der Handänderungssteuer handelt es sich um eine Steuer, die in den meisten Kantonen beim Handel mit Liegenschaften abgegeben werden muss. Im Kanton Bern liegt der Satz bei derzeit 1,8 %. Die Steuer wird in den meisten Fällen durch den Käufer übernommen. Für selbst genutztes Wohneigentum (Hauptwohnsitz während mindestens 2 Jahren) wird die Steuer im Kanton Bern bis zu einem Kaufpreis von CHF 800 000 erlassen. Diesen Grenzwert übersteigende Beträge werden ordentlich besteuert. Beim Erwerb durch Ehegatten oder Nachkommen ist ebenfalls keine Steuer zu entrichten. Zusätzlich zur Handänderungssteuer fallen noch die Kosten für den beurkundenden Notar an.

Hypothek

Als Hypothek bezeichnet man einen Kredit, der zur teilweisen Finanzierung einer Liegenschaft dient. Als Sicherheit dient die finanzierte Liegenschaft. Dies geschieht durch die Hinterlage von Schuldbriefen.

Kaufpreis

Der Kaufpreis ist der Preis, der im Kaufvertrag für den Kauf der Liegenschaft (Wohnhaus, Eigentumswohnung, Land) vereinbart worden ist. Die allfälligen Transaktionskosten (Verschreibungs- und Verurkundungskosten) sind im Kaufpreis normalerweise nicht enthalten.

Nutzniessung

Bei der Nutzniessung wird das Eigentum (z.B. der Eltern) einer Liegenschaft an eine Drittperson (z.B. Kinder) übergeben, wobei das Nutzungsrecht der Liegenschaft weiterhin beim Übergeber bleibt. Damit bleiben die Nutzung der Liegenschaft mit allfälligen Mieterträgen, den Hypothekarzinskosten sowie die Versteuerung der Liegenschaft (amtlicher Wert und Eigenmietwert) beim Übergeber.

2. Säule

Als 2. Säule wird die berufliche Vorsorge (auch Pensionskasse genannt) bezeichnet. Die Pensionskassengelder können zur Finanzierung von selbst bewohntem Wohneigentum verwendet werden. Den verfügbaren Betrag finden Sie in Ihrem persönlichen Vorsorgeausweis. Mindestens 10 % des Kaufpreises/der Anlagekosten müssen aber aus anderen Quellen stammen. Ausserdem können erhöhte Amortisationsrichtlinien gelten.

Säule 3a

Als Säule 3a wird die gebundene private Vorsorge bezeichnet. Auch diese Gelder können zur Finanzierung von selbst bewohntem Wohneigentum eingesetzt werden. Die Säule 3a eignet sich daher ideal zum Bausparen, da verschiedene steuerliche Vorteile realisiert werden können und der Vorbezug zur Finanzierung von selbst bewohntem Wohneigentum gestattet ist. Die Spar- und Leihkasse Frutigen AG bietet Ihnen das Rendita Säule 3a-Konto sowie die Rendita Säule 3a-Wertschriftenlösung mit verschiedenen Anlagefonds an.

Schuldbrief

Der Schuldbrief dient der Bank als Sicherstellung für Ihre Hypothek. Der Schuldbrief verkörpert ein Grundpfandrecht an einem Grundstück. Sie werden im Grundbuch eingetragen. Damit steht der Bank das Recht zu, bei Nichtbezahlung der Forderungen die Liegenschaft betriebsrechtlich versteigern zu lassen und aus dem Erlös ihre Forderungen zu decken. Der Schuldbrief muss immer mindestens in der Höhe der Hypothekarschuld ausgestellt werden. Falls bei einer Liegenschaft keine oder zu wenig Schuldbriefe vorhanden sind, müssen zur Finanzierung neue Schuldbriefe errichtet werden. Schuldbriefe können nur durch Notare erstellt werden. Mögliche Varianten sind:

- Namen-Papier-Schuldbrief (Wertpapier)
- Inhaber-Papier-Schuldbrief (Wertpapier)
- Namen-Register-Schuldbrief (papierlos)

In einigen Kantonen fällt bei der Errichtung des Schuldbriefes eine Pfandrechtssteuer an, welche sich auf der Schuldbriefsumme berechnet (gilt nicht für den Kanton Bern).

Sicherungsübereignung

Die Sicherungsübereignung ist ein Vertrag, bei dem der Schuldner (Hypothekarneher) dem Gläubiger (Bank) zur Sicherung einer Forderung das Eigentum am Schuldbrief überträgt. Mit diesem Vertrag werden die Schuldbriefe rechtlich an die Bank zur Sicherstellung des Kredites übertragen.

Stockwerkeigentum

Das Stockwerkeigentum bezeichnet das Miteigentum an einem gesamten Grundstück (Bsp. Mehrfamilienhaus) mit einem Sonderrecht an einer einzelnen Wohnung mit allfälligen Nebenräumen. Die Räume mit dem Sonderrecht bilden jeweils eine eigene Stockwerkeinheit und werden im Grundbuch separat ausgewiesen.

Tragbarkeit

Die Tragbarkeit gibt die Belastung in Prozenten des Bruttoeinkommens für die Liegenschaftskosten an. Diese jährlichen Kosten sollten nicht grösser als 33 % des jährlichen Bruttoeinkommens sein. Zu den Liegenschaftskosten gehören neben den Zins- und Amortisationskosten auch die Neben- und Unterhaltskosten für die Liegenschaft. Allfällige Mieteinnahmen aus der Liegenschaft werden den Kosten abgezogen.

Verkehrswert

Der Verkehrswert ist der Wert der Liegenschaft, der von einem Experten ermittelt wurde. Er liegt normalerweise nahe beim effektiven Kaufpreis und dient somit als Basis für die Kaufverhandlungen. Er unterscheidet sich jedoch vom amtlichen Wert oder vom Gebäudeversicherungswert. Die Bank erstellt für interne Zwecke (Berechnung des Kreditmaximums) eigene Verkehrswertschätzungen. Dieser Wert entspricht dem Belehnungswert der Bank.

Vermögenssteuer

Ist man Besitzer eines Grundstückes, muss dieses als Vermögen versteuert werden. Dazu legt die zuständige Steuerbehörde den amtlichen Wert fest. Er liegt in der Regel unter dem effektiven Verkehrswert. Dabei können vom steuerlichen Verkehrswert die effektiven Schulden (Bsp. Hypotheken) abgezogen werden. Die Differenz ist als Vermögen zu versteuern.

Verpfändung / Vorbezug 2. Säule und Säule 3a

Damit Sie die Eigenmittel für Ihre Eigenheimfinanzierung erhöhen können, gibt es die Möglichkeit, Ihr Vorsorgeguthaben der Säule 3a und mit Einschränkungen auch der 2. Säule anrechnen zu lassen. Dies kann entweder durch einen Vorbezug oder durch die Verpfändung der entsprechenden Vorsorgegelder getätigt werden. Wir beraten Sie gerne über die Vor- und Nachteile eines Vorbezuges resp. einer Verpfändung.

Wohnrecht

Beim Wohnrecht wird das Eigentum (z.B. der Eltern) einer Liegenschaft an eine Drittperson (z.B. Kinder) übergeben, wobei der Übergeber in der Liegenschaft oder in Teilen davon wohnen darf. Mieterträge, Kosten für den Hypothekarzins oder die Versteuerung des amtlichen Wertes (Vermögenssteuer) fallen beim Übernehmer an.

