

Hypotheken und Bauen – Glossar

Wer den Schritt ins eigene Zuhause plant, will seine ganz persönlichen Vorstellungen verwirklichen.

Die eigenen vier Wände bieten viel Gestaltungsspielraum – egal, ob Sie Erstbesitzer sind oder ein Umbauprojekt realisieren möchten. Gut, wenn Sie sich dabei auf einen starken Partner verlassen können, der Sie darin unterstützt, Ihren ganz persönlichen Traum zu leben.

Als regional verankerte Bank gehören wir zu den Kennern des lokalen Immobilienmarktes und verfügen über langjährige Erfahrung in der Finanzierung von Wohneigentum. Mit diesem Glossar möchten wir Ihnen die wichtigsten Begriffe im Bereich Hypotheken und Bauen etwas näher bringen.

Für eine persönliche Beratung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bauen Sie auf ein solides Fundament – mit einer persönlichen Finanzierung

Die Kosten für den Bau oder den Kauf Ihres Eigenheims sind abhängig von Ihren Wünschen und Vorstellungen. Welche Lage bevorzugen Sie – im Grünen oder stadtnah mit Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten? Wie viel Raum benötigen Sie – für sich selbst, für Ihre Kinder, Gäste oder das eigene Büro? Aber auch Ihre Ansprüche an die architektonische Gestaltung, sowohl innen wie aussen, sowie die Ausstattung beeinflussen Ihren Kapitalbedarf.

Kapitalbedarf

Eigenkapital

Als Eigenkapital sollten Sie in der Regel mind. 20 % des Kaufpreises bzw. der Anlagekosten aufbringen. Hierfür gibt es mehrere Möglichkeiten. In erster Linie bietet sich Sparguthaben an. Ergänzend kann der Verkauf von Wertschriften oder der Rückkauf einer Lebensversicherung in Betracht gezogen werden. Auch der Vorbezug von Pensionskassengeldern der 2. Säule (max. 10 % des Kaufpreises) oder Vorsorgekapital der Säule 3a ist möglich. Letzteres kann alternativ auch verpfändet werden. Welche Art der Kapitalbeschaffung für Sie zweckmässig erscheint, ermitteln wir gemeinsam mit Ihnen im persönlichen Gespräch.

Fremdkapital/Hypothek

Das übrige Kapital erhalten Sie von uns in Form einer Hypothekarfinanzierung (bis max. 80 % des Marktwertes, z.B. Kaufpreis, Ertragswert etc.). Die 1. Hypothek beträgt 66 % des Kaufpreises. Für den verbleibenden Betrag stellen wir Ihnen eine 2. Hypothek zur Verfügung. Diese wird über einen Zeitraum von 15 Jahren in periodischen Amortisationsraten zurückbezahlt und weist gewöhnlich einen höheren Zinssatz auf. Die Hypothekarzinsen variieren je nach Marktverhältnissen sowie in Abhängigkeit der gewählten Hypothekarmodelle.

Rechenbeispiel mit 20 % Eigenkapital in bar

Finanzierung	CHF	
Kaufpreis/Verkehrswert	800'000	100 %
Eigenkapital (in bar)	160'000	20 %
1. Hypothek	528'000	66 %
2. Hypothek	112'000	14 %
Zinskosten*		
1. und 2. Hypothek à 5 %	32'000	
Amortisation (berechnet auf 15 Jahre)	7'500	
Jährliche Nebenkosten (1% des Kaufpreises/Verkehrswertes)	8'000	
Total Belastung pro Jahr	47'500	
Total Belastung pro Monat	3'960	

* Kalkulatorisch: Um die Tragbarkeit auch bei steigenden Zinsen zu gewährleisten, dienen langfristige Mittelwerte als Berechnungsgrundlage.

Die Hypothekarzinsen

Den grössten Teil der jährlich anfallenden Kosten für ein Eigenheim machen die Hypothekarzinsen aus. Die Höhe der Zinsen hängt in erster Linie vom aktuellen Zinsumfeld ab. Daneben bestimmen Sie selbst, welche Zinsschwankungen – nach oben und nach unten – Sie aufgrund des gewählten Hypothekarmodelle in Kauf zu nehmen bereit sind und zu Ihren finanziellen Möglichkeiten passen. Dafür bieten wir Ihnen eine breite Palette von Finanzierungsformen an, die auf Ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnitten sind.

Die Amortisation

Durch die Tilgung der Hypothek gleichen Sie die Altersentwertung aus und schaffen zugleich Reserven für künftige Renovationen oder Aus- und Umbauten. Wie und in welchen Raten Sie die Hypothek zurückzahlen, legen wir gemeinsam mit Ihnen fest.

Direkte Amortisation

Bei der direkten Amortisation zahlen Sie jährlich einen gleichbleibenden Betrag zurück. Die Hypothekarschuld verringert sich so Jahr für Jahr und ebenso die Zinsbelastung. Allerdings reduziert sich dadurch auch der Betrag, den Sie von den Steuern absetzen können.

Indirekte Amortisation

Bei der indirekten Amortisation bleibt die Höhe der Hypothekarschuld unverändert. Sie sparen die mit uns vereinbarten Amortisationsraten auf einem separaten Vorsorgekonto der Säule 3a an. Spätestens bei Ihrer Pensionierung oder nach Ablauf einer vereinbarten Zeit wird dieses Guthaben zur Tilgung des Hypothekendarlehens verwendet. Mit dieser Methode ergeben sich auch Steuervorteile, welche wir auf Seite 16 erläutern.

Die Neben- und Unterhaltskosten

Die Nebenkosten sind grösstenteils dieselben, die Sie bereits als Mieter kennengelernt haben. Zu den regelmässigen Abgaben für Strom, Wasser, Gas usw. kommen für Eigentümer weitere Kosten hinzu, wie z. B. Versicherungen, Gebäudeunterhalt, kleinere Reparaturen und periodische Instandsetzungen. Die Höhe der Neben- und Unterhaltskosten hängt immer auch vom Alter der Immobilie ab und beträgt rund 0.5 % bis 1 % des Kaufpreises bzw. der Anlagekosten. Insbesondere als Stockwerkeigentümer sollten Sie mit etwas höheren Neben- bzw. Unterhaltskosten rechnen, da Sie sich neben der Nutzung Ihrer Wohnung auch an den gemeinsamen Kosten für Betrieb, Unterhalt und Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft (z. B. Lift, Keller, Spielplatz etc.) beteiligen müssen.

Tragbarkeit

Achten Sie darauf, dass sich die Kosten auch langfristig in einem finanziell tragbaren Rahmen bewegen. Die Hypothekarzinsen, die Amortisationsraten sowie die Neben- und Unterhaltskosten sollten nicht mehr als einen Drittel Ihres Bruttoeinkommens ausmachen. Bedenken Sie dabei, dass die Hypothekarzinsen in Abhängigkeit der Marktlage steigen oder sinken können.

Drei Faustregeln

- Als Eigenkapital sollten Sie in der Regel über mindestens 20 % des Kaufpreises bzw. der Anlagekosten verfügen. Hierbei gilt zu beachten, dass mindestens 10 % vom Kaufpreis aus Guthaben ausserhalb der 2. Säule stammen müssen.
- Neben- und Unterhaltskosten von 0.5 % bis 1 % sowie Amortisationsraten sind in der Planung unbedingt zu berücksichtigen.
- Die Aufwendungen für das Wohnen in den eigenen vier Wänden sollten nicht mehr als einen Drittel Ihres Bruttoeinkommens betragen.

Unsere Hypothekarmodelle im Überblick

Das passende Finanzierungsmodell wird durch Ihre individuellen Bedürfnisse sowie das aktuelle Zinsumfeld bestimmt. Auf Basis der nachfolgenden Hypothekarmodelle zeigen Ihnen unsere Kundenberaterinnen und Kundenberater Mittel und Wege auf, wie Sie die Finanzierung Ihres Vorhabens auf ein stabiles Fundament stellen.

Was gilt es zu beachten?

- Generell gilt: Je kürzer die Laufzeiten, desto tiefer der Zinssatz.
- Kurzfristige Zinssätze unterliegen stärkeren Schwankungen als mittel- bis langfristige.
- Ist das aktuelle Zinsniveau hoch oder tief? Sind eher steigende oder sinkende Zinsen zu erwarten?
- Ist eine Kombination von verschiedenen Finanzierungsvarianten und Laufzeiten empfehlenswert?

Welche Hypothekarmodelle sind bei der Bank BSU möglich?

- Festhypothek
- variable Hypothek
- Flexhypothek mit Zinsbegrenzung (Cap)
- Flexhypothek ohne Zinsbegrenzung

Gerne informieren wir Sie in einem persönlichen Gespräch über die Unterschiede des jeweiligen Hypothekarmodels.

Steuerliche Aspekte

Ihre Steuersituation wird durch Ihr Eigenheim in verschiedener Hinsicht beeinflusst. Ein wesentlicher Faktor zur Beurteilung möglicher Steuerersparnisse ist die Steuerprogression, das heisst die zunehmende steuerliche Belastung mit steigendem Einkommen. Je höher die Steuerprogression ist, desto grösser ist auch die steuerliche Wirkung von Abzügen im Zusammenhang mit Liegenschaften. Sparpotenziale entstehen immer dort, wo die steuerliche Berechnungsgrundlage zu Gunsten des Steuerpflichtigen beeinflusst werden kann.

Beim steuerbaren Einkommen:

Reduktion des Einkommens durch Abzüge von Gewinnungskosten, d. h. von Liegenschaftsunterhalt und Schuldzinsen

Bei der Grundstückgewinnsteuer:

Reduktion des Gewinnes durch Erhöhung der Anlagekosten, z. B. Aufrechnung der wertvermehrenden Investitionen

Spar-Tipp 1: Indirekte Amortisation mit der dritten Säule

Beträge, die Sie auf ein Vorsorgekonto der Säule 3a einbezahlen, können Sie bis zu einem jährlichen, gesetzlichen Maximalbetrag vom steuerbaren Einkommen abziehen. Das Kapital auf dem Konto ist vermögenssteuerfrei und die Zinserträge sind einkommenssteuerfrei. Die indirekte Amortisation ist eine Vereinbarung mit Ihrer Bank über eine zeitlich aufgeschobene Rückzahlung der Hypothek. Dafür verpfänden Sie z. B. Ihr 3.Säule-Vorsorgekonto, auf das Sie regelmässig einzahlen. Ihre Hypothekarschuld bleibt somit über die Jahre unverändert. Sie können also während der ganzen Laufzeit die komplette Hypothekarschuld vom steuerbaren Vermögen und die Zinsen vom steuerbaren Einkommen abziehen. Die Auszahlung bei Auflösung des 3.Säule-Vorsorgekontos wird ausserdem privilegiert besteuert.

Spar-Tipp 2: Effektiver oder pauschaler Liegenschaftsunterhalt – die richtige Wahl

Renovations- und Unterhaltskosten, die dem Erhalt und der Erneuerung dienen, sind bei den Steuern abzugsfähig. Im Kanton Zürich und in vielen anderen Kantonen können Sie jährlich wählen, ob Sie die effektiven Kosten oder eine Pauschale abziehen wollen. Zwar müssen Sie als Bewohner Ihres eigenen Zuhauses ein theoretisches Mietekommen (Eigenmietwert) deklarieren, doch lässt sich durch eine kluge Planung des Unterhaltes, das konsequente Ausschöpfen aller Abzugsmöglichkeiten und die entsprechende Wahl der Abzugsart in den meisten Fällen noch ein klarer Steuervorteil realisieren.

Spar-Tipp 3: Zusammenfassen und Aufteilen von Renovationsarbeiten

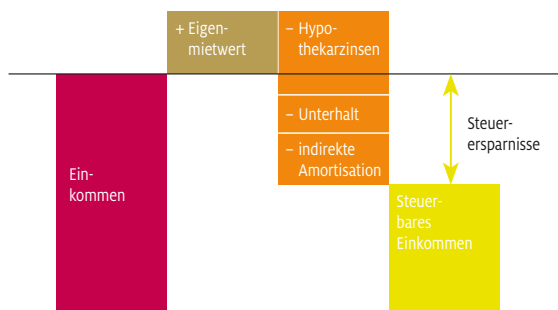
Wenn mehrere kleine Reparaturarbeiten anstehen, führen Sie diese im selben Jahr durch. So entstehen abzugsfähige Kosten, die höher sind als die Pauschale. Grössere Renovationsarbeiten werden von Vorteil über zwei oder sogar drei Jahre verteilt, um mehrere Jahre von einem Abzug zu profitieren, der grösser ist als die jährliche Pauschale.

Spar-Tipp 4: Weitsicht in Bezug auf Grundstückgewinnsteuer

Der Gewinn aus der Veräusserung einer Liegenschaft unterliegt der Grundstückgewinnsteuer. Im Prinzip wird dafür die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Verkaufspreis berechnet. Alle wertvermehrenden Investitionen, die Sie getätigt haben, können Sie aber zum Kaufpreis aufrechnen. Das heisst, alle Kosten, die Sie nicht als Liegenschaftsunterhalt abziehen konnten, können Sie beim Verkauf geltend machen. Es ist deshalb wichtig, dass Sie alle Rechnungen und Unterlagen aufbewahren und besonders grössere Renovationen gut dokumentieren. Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben, wenn beim Verkauf einer selbstbenutzten Wohnliegenschaft innert angemessener Frist der Erlös zum Erwerb oder Bau einer gleich genutzten Wohnliegenschaft verwendet wird.

Spar-Tipp 5: Optimale Verschuldung berechnen

Wenn die Schuldzinsen gleich hoch wie der Eigenmietwert oder höher sind, bezahlen Sie auf diesem fiktiven Einkommen keine Steuern oder Sie reduzieren sogar Ihr steuerbares Einkommen. Es kann für Sie also lohnenswert sein, in bestimmten Fällen eine höhere Hypothekbelastung in Kauf zu nehmen. Beachten sollten Sie jedoch, dass Sie den Eigenmietwert nur rechnerisch einnehmen, die Schuldzinsen aber tatsächlich bezahlen müssen. Höhere Schulden machen dann Sinn, wenn die Schuldzinsen nach Berücksichtigung aller Steuereffekte kleiner sind als die Erträge, die Sie mit den freien Mitteln erwirtschaften.



Kontaktieren Sie uns

Für ein persönliches Gespräch stehen Ihnen unsere Berater gerne zur Verfügung.
Telefon: 044 777 07 77, Email: info@bankbsu.ch

Bank BSU
Genossenschaft
Bankstrasse 21
8610 Uster
Telefon 044 777 0 777
Fax 044 777 0 778
info@bankbsu.ch
www.bankbsu.ch