

## Finanzieren

# Glossar

Fachbegriff	Erklärung
<b>1. Hypothek</b>	Wenn Sie ein Haus finanzieren, setzen sich Ihre Kosten im Normalfall aus mindestens 20 % Eigenkapital und 80 % Fremdkapital zusammen. Das nennt man Belehnung. Die Belehnung erfolgt in Form von der 1. und bei Bedarf zusätzlich der 2. Hypothek. Die 1. Hypothek wird normalerweise bis 67 % des Verkehrswerts – also des von uns geschätzten Werts – gewährt.
<b>2. Hypothek</b>	Zusätzlich zur 1. Hypothek können Sie bei Bedarf eine 2. Hypothek aufnehmen. Die 2. Hypothek deckt dabei den darüberliegenden Teil der Finanzierung bis max. 13 % des Verkehrswerts ab. Dieser Anteil ist innerhalb von max. 15 Jahren oder spätestens bis zur Pensionierung zurückzuzahlen.
<b>2. Säule</b>	Die 2. Säule ist die Pensionskasse. Die gesparten Pensionskassengelder können Sie unter bestimmten Voraussetzungen zur Finanzierung einsetzen. Wann und wie viel, finden Sie in Ihrem persönlichen Pensionskassenausweis oder erfahren Sie bei Ihrer Pensionskasse.
<b>3. Säule</b>	Als 3. Säule oder Säule 3a bezeichnet man die sogenannte gebundene private Altersvorsorge bei Banken und Versicherungen. Haben Sie ein solches Konto oder eine Versicherungspolice, können Sie das Ersparte zur Finanzierung verwenden. Das Geld kann auch als Zusatzsicherheit verpfändet oder alle 5 Jahre für das selbst genutzte Wohneigentum bezogen werden.
<b>Alleineigentum</b>	Wenn eine Liegenschaft einer natürlichen oder juristischen Person allein gehört, spricht man von Alleineigentum.
<b>Amortisation</b>	Wenn Sie eine Schuld ratenweise zurückzahlen, wie z. B. bei der 2. Hypothek: Dieser Betrag ist innerhalb von maximal 15 Jahren oder bis zur Pensionierung zurückzuzahlen.
<b>Amortisation, direkte</b>	Bei der direkten Amortisation wird die Hypothek direkt zurückbezahlt. Dadurch wird die Hypothekarschuld nach und nach reduziert und die Belastung durch die Hypothekarzinsen kleiner.
<b>Amortisation, indirekte</b>	Bei der indirekten Amortisation wird die Hypothekarschuld nicht direkt zurückbezahlt, sondern in die 3. Säule einbezahlt. Da die Hypothekarschuld immer gleich hoch bleibt, können Sie bei den Steuern immer gleich hohe Hypothekarzinsen vom Einkommen abziehen – und von deutlichen Steuervorteilen profitieren. Da das Geld in der Säule 3a der Altersvorsorge, dem Kauf oder der Amortisation von eigenem Wohneigentum dient, ist es steuerbegünstigt. Bei der Auszahlung wird dieses Geld mit einem Vorzugssteuersatz besteuert. Und spätestens bei Ihrer Pensionierung zur Rückzahlung der Hypothek verwendet.

Fachbegriff	Erklärung
Anlagekosten	Bei einem Neubau setzen sich die Anlagekosten aus dem Preis für das Bauland und den Kosten für den Hausbau zusammen. Bei bestehenden Liegenschaften handelt es sich normalerweise um den Kaufpreis zuzüglich allfälliger Investitionen, sofern ein Umbau oder Renovationen geplant sind.
Basiswert	Beim Basiswert handelt es sich um den Wert der Liegenschaft, den die Bank für ihre Berechnungen verwendet. Normalerweise entspricht der Basiswert dem Kaufpreis, den Anlagekosten oder dem Ertragswert. Je nach Objekt (z. B. bei einem Liebhaber- oder Luxusobjekt) kann der Basiswert jedoch auch abweichen, indem die Bank ihrerseits einen Verkehrswert als Basis bestimmt.
Baubewilligung	Möchten Sie bauen oder eine grössere Veränderung am bestehenden Gebäude vornehmen, benötigen Sie eine Baubewilligung. Hierfür reichen Sie erst ein Baugesuch bei der zuständigen Gemeinde ein. Die Baubewilligung kann Auflagen enthalten, die beim Bau der Liegenschaft zu erfüllen sind. Mehr Informationen erhalten Sie bei der jeweiligen Gemeinde.
Baukredit	Möchten Sie einen Neubau oder einen grösseren Umbau finanzieren, können Sie bei der Bank einen Baukredit beantragen. Ist das Projekt abgeschlossen, wird der Baukredit in eine Hypothek umgewandelt. Das nennt man Konsolidierung.
Bauversicherung	Möchten Sie einen Neubau oder einen grösseren Umbau versichern, können Sie eine Bauversicherung abschliessen. Je nach Situation empfehlen wir, auch eine Bauherren-Haftpflicht- sowie eine Bauwesenversicherung abzuschliessen.
Bauzone	Um einen Überblick zu haben, teilen Gemeinden ihr Gebiet in verschiedene Bauzonen ein und halten dies im sogenannten Zonenplan fest. Darin ist festgehalten, welches Land bereits überbaut ist und welches noch bebaut werden kann. Eine Bauzone ist zudem unterteilt in Wohnzone, Gewerbe- und Industriezone, Kernzone, Geschäftszone usw.
Belehnung	Die Finanzierung des Eigenheims setzt sich im Normalfall aus mindestens 20% Eigenkapital und höchstens 80% Fremdkapital zusammen. Die 80% nennt man Belehnung. Die Belehnung ist das prozentuale Verhältnis zwischen der Hypothek und dem Basiswert einer Liegenschaft. Beispiel: Bei einem Kaufpreis von CHF 500'000.00 und einer Hypothek von CHF 400'000.00 beträgt die Belehnung 80%.
Eigenkapital	Das Geld, das Sie selber aufbringen, um Ihre Liegenschaft zu finanzieren. Es setzt sich zusammen aus Ersparnissen, Schenkungen, Erbschaften oder aus 2.- und 3.-Säule-Geldern. Im Normalfall macht es mindestens 20% des Kaufpreises aus.
Eigenmietwert	Der Eigenmietwert wird von der Steuerbehörde definiert. Als Liegenschaftseigentümerin oder -eigentümer müssen Sie diesen Wert als Einkommen versteuern.
Ertragswert	Mit dem Ertragswert rechnen Sie den langfristig erzielbaren Mietwert Ihrer Liegenschaft aus. Dazu werden die jährlichen Nettomietträge mit dem Kapitalisierungszinssatz kapitalisiert. Gerade bei Renditeobjekten wie Mehrfamilien- und Geschäftshäusern ist der Ertragswert wichtig, um die Basis für das Finanzierungsausmass darzustellen.
Familienwohnung	Wohneigentum, in dem eine Familie wohnt. Diese Wohnform ist gesetzlich geschützt und braucht in Sachen Kauf, Finanzieren oder Verkauf immer die Zustimmung beider Ehepartner.
Fremdkapital	Alle Gelder, die Sie von Dritten erhalten, nennt man Fremdkapital. Geht es um die Finanzierung Ihrer Liegenschaft, erhalten Sie von Ihrer Bank das Fremdkapital in der Regel in Form von einer Hypothek. Es können aber auch private Darlehen oder andere Vorschüsse sein.

Fachbegriff	Erklärung
<b>Gebäudeversicherung</b>	Gewappnet für Feuer, Sturm und Hochwasser: Sichern Sie sich mit einer Gebäudeversicherung gegen Brand- und Elementarschäden ab. Weil es nicht in allen Kantonen obligatorisch ist, verlangen einige Banken explizit eine Gebäudeversicherung. Mehr Informationen erhalten Sie bei Ihrer kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt.
<b>Generalunternehmer</b>	Generalunternehmen sind normalerweise für die Ausführung des Bauvorhabens verantwortlich – nicht aber für das Projekt und die Bauleitung. Totalunternehmungen hingegen übernehmen neben der Bauausführung auch die Planung und die Bauleitung. Heute fungieren viele Generalunternehmungen auch als Totalunternehmungen. Zwischen Bauherrin oder Bauherr und dem Generalunternehmen wird ein detaillierter Werkvertrag abgeschlossen, der alle wichtigen Details zum Bauvorhaben festhält.
<b>Gesamteigentum</b>	Bei Erbengemeinschaften oder einfachen Gesellschaften ist von einem Gesamteigentum die Rede, da alle Eigentümerinnen und Eigentümer am ganzen Objekt beteiligt sind. Dabei bilden die Eigentümer und Eigentümerinnen eine Gemeinschaft und können nur gemeinsam entscheiden.
<b>Grundbuch</b>	Jedes einzelne Grundstück der Schweiz ist im Grundbuch eingetragen. Diese Einträge geben Auskunft über die Eigentumsverhältnisse, die örtlichen Begebenheiten, die Fläche, alle bestehenden Rechte und Lasten wie Dienstbarkeiten, Wegrechte, Wohn- und Baurecht, Gewerbeverbot, Grundpfandrechte wie Schuldbriefe und weitere Hinweise. Jede Person, die ein Interesse nachweisen kann, kann das Grundbuch einsehen.
<b>Grundbuchauszug</b>	Auszug über die wichtigsten Einträge zu einer Liegenschaft bzw. einem Grundstück im Grundbuch.
<b>Grundstückgewinnsteuer</b>	Als Verkäuferin oder Verkäufer bezahlen Sie beim Verkauf einer Liegenschaft eine Grundstückgewinnsteuer. Diese basiert auf dem Betrag, um den der Wert der Liegenschaft zwischen Kauf und Verkauf gestiegen ist. Da wertvermehrende Investitionen berücksichtigt werden, sollten Sie alle Bauabrechnungen aufbewahren. Der Bund besteuert Grundstücksgewinne nur, wenn sie gewerbmässig erzielt werden.
<b>Handänderungssteuer</b>	Die meisten Kantone erheben beim Handel mit Liegenschaften eine Handänderungssteuer. Basis ist der Kaufpreis oder bei Schenkungen und Erbschaften beispielsweise ein amtlicher Schätzwert.
<b>Kaufpreis</b>	Je nach Kaufvertrag umfasst der Kaufpreis nur die Landparzelle, das schlüsselfertige Haus oder die Eigentumswohnung. Allfällige Transaktionskosten wie Notarin oder Notar, Steuern und Abgaben an die öffentliche Hand sowie Kosten für die Schuldbrieferrichtung sind normalerweise nicht darin enthalten.
<b>Kaufvertrag</b>	Mit einem Kaufvertrag regeln Sie die gegenseitigen Verpflichtungen von Käuferin oder Käufer und Verkäuferin oder Verkäufer. Er muss öffentlich von einer Notarin oder einem Notar beurkundet werden.
<b>Kubatur / Gebäudevolumen</b>	Als Kubatur bezeichnet man einen umgebauten Raum. Die Kubatur gibt Aufschluss über die Grösse der Liegenschaft und ist wichtig für die Verkehrswertschätzung. Angaben zur Kubatur erhalten Sie bei der kantonalen Gebäudeversicherung, von der Architektin oder dem Architekten oder vom Generalunternehmen.
<b>Liegenschaftssteuer</b>	In einzelnen Kantonen erhebt der Staat oder die Gemeinde eine Liegenschaftssteuer. Diese können Sie von Ihren Steuern abziehen.
<b>Mischsatz Festhypotheken</b>	Bei Festhypotheken kommt bei der Verzinsung ein Mischsatz der 1. und 2. Hypothek zur Anwendung, womit die bisherigen individuellen Zuschläge für die 2. Hypothek wegfallen.
<b>Miteigentum</b>	Steht das Eigentumsrecht einer Liegenschaft mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern zu, spricht man von Miteigentum. Als Miteigentümerin oder Miteigentümer verfügen Sie frei über Ihren ideellen Anteil.

<b>Fachbegriff</b>	<b>Erklärung</b>
<b>Nebenkosten</b>	Die Nebenkosten setzen sich aus Unterhaltskosten (zum Beispiel Reparaturen), Betriebskosten (Heizung, Strom, Wartung usw.) sowie Abgaben (Liegenschaftssteuer, Abwasser, Kehricht usw.) zusammen.
<b>Nettowohnfläche</b>	Bezeichnet die Bodenfläche, die bewohnt wird – inkl. Küche, WC, Bad/ Dusche, Korridoren, Treppen innerhalb der Wohnung und einzelner Zimmer wie Kellerzimmer und/oder Mansarde im selben Gebäude. Ausgeschlossen sind Nebenräume (Waschküche, Sauna, Keller, Estrich, Schutzraum usw.), Balkon und Terrassen.
<b>Öffentliche Beurkundung</b>	Alle Verträge, die bei einer Notarin oder einem Notar abgeschlossen werden müssen – wie zum Beispiel Kaufvertrag einer Liegenschaft, Schuldbrieferrichtung usw.
<b>Schuldbrief</b>	Um Hypotheken und Baukredite sicherzustellen, werden in sogenannten Schuldbriefen Grundpfandrechte zugunsten der Bank errichtet. Die Betragshöhe der Schuldbriefe ist immer mindestens die Hypothekarschuld oder der Baukredit. Beim Kauf gehen bestehende Schuldbriefe in der Regel an die neuen Eigentümer über. Schuldbriefe können auch papierlos in Form eines Registerschuldbriefes gemacht werden.
<b>Situationsplan</b>	Zeigt die Lage eines Grundstücks und der Gebäude in der entsprechenden Gemeinde – inkl. Strasse usw. Der Situationsplan wird von einem Geomatikunternehmen erstellt.
<b>Stockwerkeigentum</b>	Sonderform des Miteigentums: Eigentümerin oder Eigentümer können frei über ihren Stockwerkanteil verfügen.
<b>Stockwerkeigentümerreglement</b>	Im Stockwerkeigentümer- oder Verwaltungsreglement ist festgehalten, wie die Liegenschaft gemeinschaftlich genutzt und verwaltet wird und welche Rechte und Pflichten die Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer haben.
<b>Tragbarkeit</b>	Damit Sie Ihr Zuhause auch in Zukunft finanzieren, also tragen können, sollten die jährlich kalkulatorisch anfallenden Liegenschaftskosten nicht mehr als ein Drittel Ihres Jahresbruttoeinkommens betragen. Dazu gehören Amortisation, Zinsbelastung und Nebenkosten.
<b>Verkehrswert</b>	Von Experten ermittelter Wert der Liegenschaft. Dieser bildet häufig die Grundlage für den Kauf bzw. Verkauf oder für eine mögliche Finanzierung. Achtung: Der Verkehrswert ist nicht gleich amtlicher Wert (Steuerverwaltung) oder Gebäudeversicherungswert (Gebäudeversicherung).
<b>Versicherungen</b>	Prüfen Sie nach dem Bauen oder Kaufen Ihres Eigenheims Ihren Versicherungsschutz. Nebst einer Haftpflichtversicherung empfehlen wir auch eine Gebäudewasserschaden- und Glasbruchversicherung. Weitere Informationen erhalten Sie bei Ihrer Versicherung.
<b>Vorsorgegelder</b>	Vorsorgegelder sind alle Gelder aus der staatlichen (AHV, IV, Ergänzungsleistungen), beruflichen (Pensionskasse) und freiwilligen (Säule 3a) Vorsorge.
<b>Werkvertrag</b>	Wird ein Bauvorhaben zusammen mit einem General- oder Totalunternehmen realisiert, brauchen Sie einen ausführlichen Vertrag, einen Werkvertrag. Darin festgehalten sind der genaue Auftragsbeschrieb, der Baubeschrieb, möglichst genaue Fertigungstermine, der Werkpreis, alle im Werkpreis nicht enthaltenen Nebenleistungen, Zahlungstermine usw. Normalerweise ist ein vollständiger Plansatz integrierter Bestandteil eines Werkvertrages.