

Finanzieren

Grundlagen

Jetzt die Lage
checken:
[valiant.ch/
hypocheck](http://valiant.ch/hypocheck)

Ob die eigene Wohnung kaufen oder das Haus im Grünen bauen – beim Traum vom Eigenheim gibt's einiges zu beachten. Aber keine Sorge: Als regional ausgerichtete Bank kennen wir uns aus – von der Planung bis hin zur Finanzierung.



Auf einen Blick

- Massgeschneiderte Beratung und laufende Betreuung
- Dienstleistungen, Lösungen und Produkte, die auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt sind



Professionelle Unterstützung

- Gesamtlösung für Ihr neues Zuhause
- Wir kennen den Immobilienmarkt vor Ort
- Expertinnen und Experten für Planen und Finanzieren

Planen

Je grösser und langfristiger die Investition, desto wichtiger die Planung. Darum macht es Sinn, sich vorab einige Gedanken zu machen:

1. Standort: Wo soll Ihr Traumobjekt stehen?

Verkehrsverbindungen, Einkaufsmöglichkeiten, Erholungsgebiete sowie allfällige Emissionen und die Steuerbelastung: Wenn es um das neue Zuhause geht, spielen Standort und Lage eine zentrale Rolle. Für Familien kommen zudem noch Kriterien wie die schulischen Einrichtungen, der Schulweg sowie die Betreuungsmöglichkeiten in der Nähe hinzu.

2. Wohnform: Frei stehendes Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung?

Ob frei stehendes Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Eigentumswohnung: Jede Wohnform hat ihre Eigenheiten, ihre Vor- und Nachteile. Wichtig ist, dass es für Sie passt – hier eine kleine Übersicht:

Vor- und Nachteile verschiedener Wohnformen

Wohnform	Vorteile	Nachteile
Frei stehendes Einfamilienhaus	<ul style="list-style-type: none"> • Freie Gestaltung • Unabhängigkeit • Garten 	<ul style="list-style-type: none"> • Hohe Herstellungs- bzw. Selbstkosten • Kostenintensiver Unterhalt • Aufwendige Pflege
Reihenhaus	<ul style="list-style-type: none"> • Bessere Landnutzung • Eigene Nebenräume • Kleiner Garten 	<ul style="list-style-type: none"> • Häufig Normgrundriss • Mehr Rücksicht nehmen auf Nachbarschaft
Eigentumswohnung	<ul style="list-style-type: none"> • Pflegeleicht • Für jedes Alter geeignet • Normalerweise kostengünstiger Unterhalt 	<ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Nebenräume mit Nachbarschaft teilen • Abhängigkeit von Nachbarschaft • Mehr Rücksicht nehmen auf Nachbarschaft

3. Grundriss: Wissen Sie schon, wie Sie die Räume aufteilen wollen?

Ein Eigenheim macht eine ganze Menge mit – und das über eine längere Zeit: Vielleicht starten Sie zu zweit, später wachsen Ihre Kinder darin auf, ziehen wieder aus, und bevor Sie sich umsehen, haben Sie das Haus voller Enkelkinder. Sie sehen, es macht Sinn, sich vorab schon Gedanken darüber zu machen, wie Sie die Räume nutzen möchten.

4. Bauqualität: Welche Qualität streben Sie an?

In gute Baumaterialien investieren lohnt sich. Denn eine gute Qualität erhöht nicht nur die Lebensdauer Ihres Eigenheims, sondern verlängert auch gleich die Freude daran. Mit einem vernünftigen Energiekonzept halten Sie zudem wiederkehrende Kosten tief und tun gleichzeitig etwas Sinnvolles für die Umwelt.

5. Kaufen versus Bauen: Alles selber planen oder lieber schlüsselfertig kaufen?

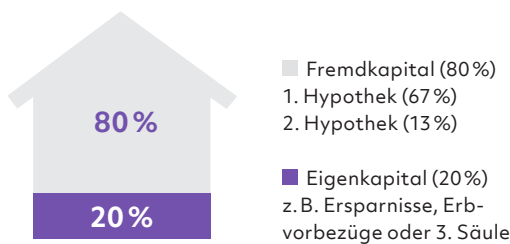
Alles ist möglich. Und beides hat seine Vor- und Nachteile. Ein Neubau kann spannend und vor allem individuell sein. Denken Sie aber auch daran, dass es ein langer und zeitintensiver Weg ist. Die Zusammenarbeit mit Fachleuten lohnt sich also. Bei Norm- und Fertighäusern profitieren Sie von bestehenden Plänen, meist etwas tieferen Kosten und können zudem doch noch zahlreiche Details mitbestimmen. Kaufen Sie bereits bestehendes Wohneigentum, fallen die ganzen Planungsarbeiten weg. Wichtig aber ist, dass Sie bei älteren Liegenschaften den allfälligen Renovationsbedarf im Vorfeld gut abklären.

Finanzieren

Sie haben Ihr Traumobjekt gefunden und möchten jetzt wissen, ob und wie Sie das finanzieren sollen? Oder beginnen Sie erst mit der Suche und möchten Ihren persönlichen Budgetrahmen kennen? So oder so – hier das Wichtigste, das Sie beachten müssen:

Eigenkapital

Die Finanzierung des Eigenheims setzt sich im Normalfall aus mindestens 20 % Eigenkapital und höchstens 80 % Fremdkapital zusammen. Die 80 % nennt man Belehnung – also das prozentuale Verhältnis zwischen der Hypothek und dem Basiswert einer Liegenschaft. Das Eigenkapital setzt sich verschieden zusammen: Neben Ihren Ersparnissen können zum Beispiel auch Erbvorbezüge und unter bestimmten Voraussetzungen Vorsorgegelder eingesetzt werden. Hier ist jedoch zu beachten, dass mindestens 10 % Eigenkapital vorhanden sein muss, das nicht aus der 2. Säule stammt. Gern beraten wir Sie ausführlicher zu den Bedingungen und den unterschiedlichen Möglichkeiten.



1. und 2. Hypothek

Die Belehnung erfolgt in Form 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. 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. Die Abzahlung der 2. Hypothek nennt man Amortisation. Sie kann direkt oder indirekt über ein 3.-Säule-Konto erfolgen.

Tragbarkeit

Damit Sie Ihr Zuhause auch in Zukunft finanzieren, also tragen, können, sollten die jährlich kalkulatorisch anfallenden Liegenschaftskosten nicht mehr als ein Drittel Ihres Bruttojahreseinkommens betragen. Dazu gehören Amortisation, Zinsbelastung und Nebenkosten. Die Nebenkosten setzen sich aus dem Gebäudeunterhalt und den Betriebskosten wie Strom, Wasser, Heizung und so weiter zusammen. Hinzu kommen öffentlich-rechtliche Abgaben wie Liegenschaftssteuern, Abwasser, Kehrlichtabfuhr und Versicherungsprämien. In der Regel betragen die Nebenkosten pro Jahr rund 1 % des Verkehrswerts.

Steuern sparen

Profitieren, auch wenn Sie erst träumen: Für den Kauf Ihres Eigenheims können Sie ganz einfach das Geld in Ihrer 3. Säule nutzen. Und als Eigenheimbesitzerin oder Eigenheimbesitzer sorgen Sie nicht nur clever fürs Alter vor, sondern profitieren auch von steuerlichen Vorteilen. So wohnen Sie nicht nur individueller, sondern langfristig auch günstiger. Wie? Ganz einfach:

Steuern und indirekte Amortisation

Als Eigenheimbesitzerin oder Eigenheimbesitzer können Sie sowohl Hypothekarschulzinsen als auch das Vermögen in der 3. Säule vom steuerbaren Einkommen abziehen und somit Steuern sparen. Zudem sind die Zinsen auf dem Vorsorgekonto 3a steuerfrei und das angesparte Kapital muss bis zu dessen Bezug nicht als Vermögen versteuert werden. Darum ist es sehr attraktiv, wenn Sie die 2. Hypothek indirekt amortisieren – also auf Ihr Vorsorgekonto 3a einzahlen statt direkt zurückzahlen.

Sparbeispiel

Das folgende Beispiel zeigt den Vorteil der indirekten Amortisation über einen Zeitraum von 15 Jahren für eine Privatperson, 40-jährig, verheiratet, keine Kinder, wohnhaft in Bern und mit einem steuerbaren Einkommen von CHF 100 000.00. Durch die indirekte Amortisation spart die Person CHF 13 200.00.

	Direkte Amortisation	Indirekte Amortisation
Amortisation 2. Hypothek (CHF 75 000.00) innert 15 Jahren	CHF 75 000.00	CHF 75 000.00
Hypothekarzins (2,00%)	CHF 22 500.00	CHF 22 500.00
Steuerersparnis netto ¹⁾	CHF 3 200.00	CHF 21 800.00
Zinsgutschrift 3a-Konto (1,00%)		CHF 5 500.00
Kosten 2. Hypothek (netto)	CHF 83 400.00	CHF 70 200.00
Ersparnis bei indirekter Amortisation		CHF 13 200.00

1) Steuerersparnis Schuldzins + Steuerersparnis Einzahlung 3a-Konto – Kapitalauszahlungssteuer 3a-Konto

Sie haben Ihr Traumobjekt gefunden und möchten jetzt wissen, wie Sie das finanzieren sollen? Oder beginnen Sie erst mit der Suche und möchten Ihren persönlichen Budgetrahmen kennen? So oder so – wir unterstützen Sie gern. Grundsätzlich bieten wir fünf verschiedene Hypothekarmodelle an, die je nach Bedürfnis auch miteinander kombiniert werden können.

	Baukredit	Festhypothek	Familien-Hypothek
Ihr Bedürfnis	Kredit zur Finanzierung eines Neubaus oder eines grösseren Umbaus. Nach Bauabschluss wird der Baukredit in eine Hypothek umgewandelt.	Hypothek, bei der der Zinssatz für eine bestimmte Laufzeit fest fixiert wird.	Starthilfe für Ihr eigenes Zuhause. Für Familien oder Alleinerziehende mit Kind(ern) unter 18 Jahren im gleichen Haushalt. Zinssatzreduktion von bis zu 0,20%.
Ihre Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> • Kosten richten sich nach der Benützung des Baukredits • Alle Ihre Baukostenzahlungen transparent im Überblick 	<ul style="list-style-type: none"> • Konstante Zinsbelastung, da Zinssatz für die gesamte Laufzeit fixiert ist • Klare Budgetierungs- und Kalkulationsgrundlage • Unabhängig von der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt • Indirekte Amortisation ist jederzeit möglich, eine direkte Amortisation kann vertraglich vereinbart werden 	<ul style="list-style-type: none"> • Verzinsung mit fixem oder variablem Zinssatz möglich • Indirekte Amortisation ist jederzeit möglich, direkte Amortisation kann vertraglich vereinbart werden
Ihr Mindestbetrag	Kein Mindestbetrag	CHF 100 000.00	CHF 100 000.00
Laufzeit	Bis das Bauprojekt fertig ist und die definitive Bauabrechnung vorliegt	Feste Laufzeiten von 2 bis 10 Jahren	Feste Laufzeiten von 2 bis 10 Jahren
Zinssatz	Variabel, richtet sich nach dem Zinsniveau am Kapitalmarkt	<ul style="list-style-type: none"> • Fix für die gesamte Laufzeit • Zinsfixierung bis zu 24 Monate im Voraus mit einem Zinszuschlag möglich 	Variabel oder fix für die gesamte Laufzeit ganz nach Ihrem Wunsch. Zinsreduktion bei <ul style="list-style-type: none"> • fester Familien-Hypothek: bis zu 0,20%¹⁾ • variabler Familien-Hypothek: bis zu 0,20%¹⁾ Zinsreduktion gilt bis max. CHF 600 000.00 des Hypothekar-betrages
Kündigung	Keine Kündigungsfristen – der Baukredit kann jederzeit gekündigt werden	Kann während der Laufzeit nicht gekündigt werden	Kann während der Laufzeit nicht gekündigt werden
Rückzahlungen	Direkte Amortisation jederzeit möglich	Indirekte Amortisation ist jederzeit möglich, direkte Amortisation kann vertraglich vereinbart werden	Indirekte Amortisation ist jederzeit möglich, direkte Amortisation kann vertraglich vereinbart werden

1) Voraussetzungen: Ihre ganze Familie ist Kunde bei Valiant. Mindestens ein Erwachsener nutzt ein Lila Set (siehe valiant.ch/lilasets).

	Flexhypothek	Variable Hypothek
Ihr Bedürfnis	Hypothek, die sich laufend an den Geldmarktsätzen orientiert, basierend auf dem Libor-Satz ¹⁾ .	Klassische Hypothek ohne feste Laufzeit, mit hoher Flexibilität und wenig administrativem Aufwand.
Ihre Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> • Besonders gutes Preis-Leistungs-Verhältnis • Sie profitieren von sinkenden Zinssätzen am Geldmarkt 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine feste Laufzeit, wenig administrativer Aufwand • Direkte und indirekte Amortisationen möglich • Kündigen und Zurückzahlen jederzeit auf 3 Monate möglich • Wechsel in ein anderes Hypothekarmodell jederzeit möglich
Ihr Mindestbetrag	CHF 200 000.00	CHF 50 000.00
Laufzeit	Feste Laufzeiten von 1 bis 2 Jahren (spätestes Laufzeitende: 31. Dezember 2021)	Unbeschränkt, muss daher nicht erneuert werden
Zinssatz	Variabel, Zinsanpassung an die aktuellen Geldmarktsätze wählbar alle 3 oder 6 Monate	Variabel, richtet sich nach dem Zinsniveau am Kapitalmarkt
Kündigung	Kann in eine Festhypothek mit längerer Laufzeit umgewandelt werden – Kündigungsfrist 60 Tage	Kann jederzeit auf 3 Monate gekündigt werden
Rückzahlungen	Indirekte Amortisation ist jederzeit möglich, direkte Amortisation kann vertraglich vereinbart werden	Direkte und indirekte Amortisationen möglich

1) Als Libor-Zinsuntergrenze gilt ein Basissatz von 0,00%.