

Persönliche, umfassende Beratung für Sie

Wohneigentum – Ihr Weg zum eigenen Zuhause



Wir machen den Weg frei

RAIFFEISEN



- 1 Einleitung
- 2 Beratungsmodell von Raiffeisen

Ihre Bedürfnisse

- 4 Standort und Objektwahl
- 6 Bauen, kaufen oder renovieren
- 10 Rechtliche Aspekte
- 12 Einmalige und wiederkehrende Kosten

Individuelle Lösungen

- 14 Optimale Finanzierungsstruktur
- 16 Vorbezug und/oder Verpfändung
- 17 Direkte und/oder indirekte Amortisation
- 18 Finanzierungsvorschlag
- 19 Finanzielle Absicherung

Umsetzung Ihrer Lösung

- 20 Individuelle Finanzierungslösungen
- 22 Die Versicherungslösungen
- 24 Ihr Wunsch geht in Erfüllung

Persönliche Betreuung

- 26 Persönlich, umfassend, jederzeit
- 28 Ihr erster Schritt

So wird Ihr Traum vom Eigenheim wahr

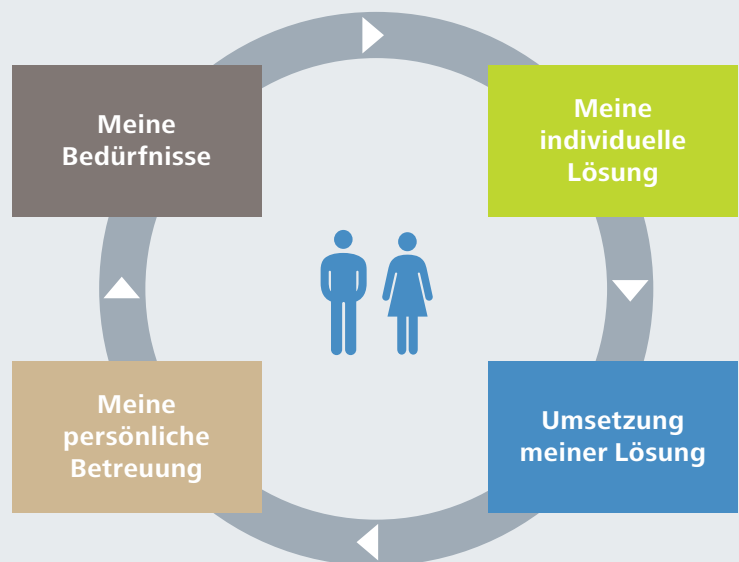
Sie träumen von einem eigenen Haus im Grünen? Oder von einer Eigentumswohnung mit Terrasse und Blick ins Weite? Oder möchten Sie Ihre eigenen vier Wände teilweise oder ganz renovieren oder umbauen? Je klarer Ihre Pläne, desto konkreter auch die damit verbundenen Fragen: Wie steht es um die Planung und Finanzierung? Ist der Kaufpreis der Lage und den Örtlichkeiten angemessen? Welcher Finanzierungsmix ist für Ihre Situation optimal? Fragen, auf die Sie bei Raiffeisen die richtigen Antworten finden.

Mit kompetenter und persönlicher Beratung, lokaler Vertrautheit sowie vorteilhafter, fairer Finanzierung machen wir für Sie den Weg zu Ihren Träumen frei. Informieren Sie sich in dieser Broschüre, was Sie von uns alles erwarten können, um sich Ihren Wunsch schon bald zu erfüllen.

Ihr Partner für die umfassende Wohneigentumsberatung



Das Beratungsmodell von Raiffeisen



Das Beratungsmodell von Raiffeisen bringt Sie ans Ziel Ihrer Träume

Sie dürfen von uns eine persönliche und ganzheitliche Beratung erwarten, die auf Ihre Wünsche, Bedürfnisse und Ziele ausgerichtet ist. Wir hören Ihnen aufmerksam zu, gehen auf Ihre Wünsche ein, analysieren Ihre aktuelle Situation und zeigen Ihnen konkrete Lösungen auf.

Unsere Beratung besteht aus vier Phasen:

Ihre Bedürfnisse, aber auch Ihre Lebens-, Finanz- und Risikosituation sind die Grundlage jeder Beratung. Gemeinsam mit Ihnen konkretisieren wir Ihre Träume und Ideen rund ums Wohneigentum.

Unsere **individuellen Lösungen** sind das Fundament für Ihr Eigenheim. Wir präsentieren Ihnen eine Auswahl an Möglichkeiten, wie wir gemeinsam Ihre Wünsche verwirklichen.

Bei der **Umsetzung Ihrer Lösung** haben Sie die freie Auswahl aus unserem umfassenden Angebot an unterschiedlichen Produkten und Dienstleistungen.

Unsere **persönliche Betreuung** dauert ein Leben lang. Sei es ein späterer Aus- oder Umbau Ihres Wohneigentums oder beim Renovieren. Wir sind stets für Sie da und passen gemeinsam mit Ihnen Ihre Lösung allenfalls veränderten Marktbedingungen an.

Die Vorteile des Beratungsmodells von Raiffeisen

- Umfassende Betrachtung garantiert die Berücksichtigung Ihrer Bedürfnisse
- Transparent und fair, individuell und persönlich, verschafft Übersicht
- Konsequente Umsetzung der gemeinsam erarbeiteten Lösung
- Nachhaltige und langjährige Betreuung für Sie

Wo und wie soll Ihr Traum in Erfüllung gehen?

Lassen Sie sich beim Kauf von Wohneigentum nicht allein von der Architektur oder einem günstigen Angebot leiten. Viel entscheidender sind der Standort, die Lage innerhalb des Standorts – aber auch die Wohn- oder Hausform.

Ganz entscheidend: Standort und Lage

Standort und Lage bestimmen den Preis einer Immobilie. Wohn- und Lebensqualität am Standort Ihrer Wahl sind ebenso zu berücksichtigen wie die Lage (z. B. Hanglage) am Standort selbst. Natürlich spielen hier auch persönliche Faktoren wie Arbeitswege und individuelle Vorlieben eine zentrale Rolle. Standort und Lage beeinflussen auch den Wiederverkaufspreis, die Lebenshaltungskosten und Steuerbelastung.

Wichtigste Kriterien für eine Bewertung

- Immissionen (Lärm, Gerüche, Abgase)
- Besonnung
- Aussicht
- Infrastruktur (Einkauf, Schulen, Verkehrserschliessung)
- Steuerfuss

Ganz persönlich: Wohn- oder Hausform

So verschieden Menschen und ihre Wohnbedürfnisse sind, so verschieden sind auch Wohnungen und Häuser. Welche Wohn- oder Hausform die richtige ist, hängt von den eigenen Ansprüchen ab. Auch die unterschiedlichen Kosten spielen eine grosse Rolle.

Auswahl an Wohn- und Hausformen

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Doppelhaus
- Reiheneckhaus
- Mittelhaus
- Eigentumswohnung
- Terrassenwohnung
- Gartenwohnung
- Loft
- Maisonette

Für viele stellt das freistehende Einfamilienhaus nach wie vor die am meisten gewünschte Hausform dar. Ein Haus «im Grünen», so die Idealvorstellung, bietet ein Maximum an Privatsphäre, und ein eigener Garten verheisst Nähe zur Natur. Allerdings besteht heute eine Auswahl an Eigentumswohnungen, die praktisch alle Bedürfnisse und Lebensstile abdeckt.

Treffen Sie Ihre Entscheidung sorgfältig. Ihr Raiffeisen-Berater hilft Ihnen, die richtige Entscheidung zu fällen. Nutzen Sie unsere langjährige Erfahrung und unser lokales Know-how.



Ermitteln und überprüfen Sie Ihre Ansprüche an Ihr Eigenheim mit der «Objektanalyse Eigenheim» unter www.raiffeisen.ch/checkliste

Bauen, kaufen oder renovieren: Beratung macht sich bezahlt

Ob Sie selber bauen oder ein schlüsselfertiges Objekt kaufen, ob Sie ein Fertighaus oder ein Renovationsobjekt ins Auge fassen: Beratung macht sich bezahlt. Schliesslich handelt es sich um eine Ihrer wichtigsten finanziellen Entscheidungen überhaupt.



Neubau, Fertighaus oder Renovationsobjekt?

Für ein Haus nach Ihren Vorstellungen benötigen Sie zuerst ein Grundstück. Dann beauftragen Sie einen Architekten mit der Planung und Ausführung Ihres Hauses. Dies ist die individuellste, aber auch anspruchsvollste Lösung. Eine Alternative sind Norm- oder Fertighäuser. Die Grundstücksfrage stellt sich bei beiden Varianten, und da gilt: Profitieren Sie von der Beratung vor Ort.

Haben Sie ein bestehendes Objekt im Auge, ist es empfehlenswert, das Urteil eines neutralen Fachmannes – z.B. eines Architekten – einzuholen. Er kann abschätzen, ob der Preis dem Markt entspricht und mit welchen Renovierungen und Investitionen zu rechnen ist.

Beim Kauf eines schlüsselfertigen Wohneigentums zu einem Fixpreis schliessen Sie mit einem Generalunternehmer einen Vertrag ab. Er organisiert und überwacht alle Arbeiten. Planung und Ausführung werden normalerweise zu einem garantierten Festpreis ausgeführt, wobei zusätzliche Wünsche während der Bauphase Mehrkosten verursachen können.

Umbauen und renovieren

Umbauten oder Renovierungen sind wie Neubauten umfassend zu planen, damit auch nach energetischen Kriterien nichts ausser acht gelassen wird. Wichtig ist die Frage der Bauführung: Übergeben Sie diese einem Fachmann, oder trauen Sie sich das selber zu? Sind Sie sich im Klaren, was auf Sie zukommt?

- Bewilligungen einholen
- Offerten einholen
- Preisverhandlungen führen
- Leistungsvergleiche erstellen
- Handwerker auswählen
- Aufträge erteilen
- Arbeiten koordinieren
- Termine überwachen
- Arbeiten kontrollieren
- Abrechnungen überprüfen

Weitere Informationen zum Thema Renovieren finden Sie unter: www.raiffeisen.ch/renovieren

Mögliche Baupartner

Architekt

Der Architekt entwirft das Projekt und ist für die Bauleitung verantwortlich. Dabei schliesst der Bauherr einen Vertrag mit dem Architekten ab. Zwischen den einzelnen Unternehmern bzw. Handwerkern und dem Bauherrn werden Werkverträge abgeschlossen.

Generalunternehmer

Mit dem Generalunternehmer schliesst der Bauherr einen Werkvertrag ab. Dieser umfasst die Ausführung des Bauvorhabens, nicht jedoch das Projekt und die Bauleitung. Diese wird durch einen vom Bauherrn zu bestimmenden Dritten, normalerweise einen Architekten, übernommen werden.

Totalunternehmer

Der Totalunternehmer dagegen entwirft zusätzlich auch das Projekt und ist für die Bauleitung verantwortlich. Bei den heute unter der Bezeichnung «Generalunternehmer» bekannten Firmen handelt es sich häufig um Totalunternehmer.

Wählen Sie Ihren Baupartner sorgfältig aus. Verlangen Sie Referenzen, schauen Sie die Objekte vor Ort an, und sprechen Sie mit den Eigentümern und zukünftigen Nachbarn.

Unter www.raiffeisen.ch/bauen erhalten Sie weitere Informationen zum Thema Baupartner.



Gemeindevorschriften

Jede Gemeinde ist unterteilt in Nutzungszonen (z.B.: Wohn-, Gewerbe- sowie Landwirtschaftszonen). Je nach Zone gelten andere Bauvorschriften. Ob neben Ihrer Parzelle Kühe weiden (Landwirtschaftszone) oder eine Fabrik (Industriezone) steht, kann anhand der Zonenordnung festgestellt werden.

Die Bauordnung besagt, in welcher Zone wie gebaut werden darf.

Der Grenzabstand misst (horizontal) die kürzeste Entfernung zwischen Gebäudefassade und Grundstücksgrenze. Der Gebäudeabstand ist die kürzeste gemessene Entfernung zwischen den Fassaden zweier Gebäude.

Die Ausnützungsziffer bestimmt die maximale Geschossfläche auf dem entsprechenden Grundstück. Eine Ausnützungsziffer von 0,30 besagt, dass auf einer Grundstücksfläche von 600 m² maximal 180 m² Geschossfläche erlaubt sind.

Als ortsansässige Bank kennen wir die lokalen Gegebenheiten und pflegen die Kontakte zu den örtlichen Ämtern und Behörden. So stehen wir Ihnen bei Bau- und Renovationsvorhaben mit viel Erfahrung sowie kurzen Entscheidungswegen zur Seite.

Die Bau- und Zonenordnung erhalten Sie bei Ihrer Gemeinde.

Welche rechtlichen Aspekte gilt es zu beachten?

Ob Sie ein Eigenheim als Alleineigentum, Miteigentum oder Gesamteigentum erwerben, hat zivil- und erbrechtliche Konsequenzen. Weiter sind Pflichten und Rechte, die mit dem Grundstück verbunden sind, zwingend zu berücksichtigen.

Eigentumsformen

Alleineigentum

Gehört eine Liegenschaft einer natürlichen oder juristischen Person allein, spricht man von Alleineigentum. Der Alleineigentümer kann im Rahmen der Rechtsordnung frei verfügen (z.B. verkaufen, verpfänden).

Miteigentum

Miteigentum liegt vor, wenn das Eigentumsrecht an einer Liegenschaft mehreren Eigentümern nach festen Quoten im Sinne von Anteilen zusteht (z.B. Eigentümer A = $\frac{1}{2}$, Eigentümer B = $\frac{1}{4}$, Eigentümer C = $\frac{1}{4}$).

Stockwerkeigentum

Beim Stockwerkeigentum, einer Sonderform des Miteigentums, steht dem Eigentümer das Sonderrecht zu, bestimmte Teile des Gebäudes, wie z.B. seine Wohnung, ausschliesslich zu benützen, zu verwalten

und innen auszubauen. Über diesen Teil kann der Eigentümer frei verfügen. Bei Fragen bezüglich der gemeinsamen Miteigentumsanteile (z.B. einer Fassadenrenovation) entscheidet die Stockwerkeigentümergeinschaft nach Quoten.

Gesamteigentum

Beim Gesamteigentum steht das Eigentum den Gesamteigentümern gemeinschaftlich zu. Ein Gesamteigentümer kann allein nicht frei über seine «Quote» verfügen (Beispiel: Erbengemeinschaft).

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Dienstbarkeiten und Grundlasten sind Pflichten und Rechte, die mit dem Grundstück verbunden sind. Diese können Bauvorhaben und Grundstückswert beeinflussen. Dienstbarkeiten und Grundlasten entstehen durch Eintrag im Grundbuch, in der Regel aufgrund eines öffentlich beurkundeten Vertrages.



Dienstbarkeiten belasten ein Grundstück zugunsten eines anderen Grundstücks (= Grunddienstbarkeit) oder zugunsten einer bestimmten Person (= Personaldienstbarkeit).

Beispiele für Dienstbarkeiten:

- Fuss- oder Fahrwegrecht
- Baurecht
- Näherbaurecht
- Nutzniessungsrecht
- Wohnrecht

Das Baurecht ist das Recht, auf fremdem Boden zu bauen. Sie kaufen das Bauland nicht, sondern «mieten» es für mindestens 30 und höchstens 100 Jahre gegen einen Baurechtszins. Der Baurechtsvertrag muss öffentlich beurkundet sein. Der Baurechtszins entspricht in der Regel dem aktuellen Hypothekarzins auf dem Bodenwert. Grundlasten verpflichten den Eigentümer eines Grundstückes zu einem Tun (z.B. Beitrag an Unterhaltskosten einer Strasse).

Grundpfandrechte

Grundpfandrechte (Grundpfandverschreibung, Schuldbrief, Gült) stellen eine Forderung durch ein Grundstück sicher.

Kaufvertrag

Der Kaufvertrag muss öffentlich beurkundet werden. Im Kaufvertrag sind unter anderem folgende Punkte zu regeln:

- Genaue Bezeichnung der Vertragsparteien
- Genaue Bezeichnung des Kaufobjekts mit Vormerkungen, Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechten
- Der Kaufpreis und wie die Zahlung geleistet wird
- Die Zahlungsregelung der anfallenden Gebühren und Steuern

Wie viel kostet ein Eigenheim wirklich?

Bevor Sie Ihr neues Eigenheim im Detail planen, sollten Sie sich über die finanziellen Folgen im Klaren sein. Wir erstellen gemeinsam mit Ihnen einen Kosten- und Finanzierungsplan, um die wirklichen Kosten, Ihren Kapitalbedarf und Ihre finanzielle Belastung zu berechnen. Kaufpreis und Hypothekarbelastung sind ja nicht die ganze Wahrheit. Viele Kosten sind erst auf den zweiten Blick ersichtlich.

Anlagekosten

Um Überraschungen zu vermeiden, sind folgende Anlagekosten vor Baubeginn zu erfassen:

- Grundstückskosten (inkl. Erschliessung)
- Handänderungssteuer
- Notariats- und Grundbuchgebühren
- Pfanderrichtungskosten
- Vorbereitungsarbeiten
- Gebäudekosten
- Umgebungsarbeiten und Honorare
- Gebühren (Grundbuch, Anschlüsse)
- Bauversicherungen
- Baukreditkosten

Einmalige Kosten

Meistens entstehen noch zusätzliche Kosten, die nicht in den Anlagekosten enthalten sind:

- Neue Vorhänge, Lampen, Einrichtung
- Werkzeuge und Geräte für Haus und Garten
- Gartenmöbel, Sonnenschirme, Regale und Schränke für Keller und Garage
- Umzugskosten
- Baubewilligungsgebühren, je nach Aufwand
- Einmalige und separate Besteuerung von Vorsorgegeldern
- Erbschafts- und Schenkungssteuer
- Unvorhersehbares (es ist wichtig, Reserven einzuplanen)



Wiederkehrende Kosten

Vermögenssteuer

Ein Eigenheim muss als Teil des Vermögens versteuert werden (Basis steuerlicher Verkehrswert). Vom Total der Vermögenswerte können die effektiven Schulden wie Hypotheken und Darlehen abgezogen werden. Die Differenz ist als Vermögen zu versteuern.

Einkommenssteuer

Bei einer selbst bewohnten Liegenschaft ist der Eigenmietwert als Einkommen steuerbar. Dieser Wert wird vom Steueramt unter Berücksichtigung des Marktmietwertes der Liegenschaft festgelegt. Dagegen können die Hypothekarzinsen und Aufwendungen für werterhaltenden Unterhalt vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.

Liegenschaftssteuer/Grundsteuer

Der Vermögenswert einer Liegenschaft wird in vielen Kantonen noch ein zweites Mal besteuert, nämlich mit der Liegenschaftssteuer. Als Bemessungsgrundlage gilt der Liegenschaftswert. Der Steuersatz beträgt in der Regel zwischen 0,5 und 2,0 Promille des Liegenschaftswertes. Diese Steuern werden jährlich erhoben.

Versicherungsprämien

Verschiedene Versicherungsprämien, die meist jährlich anfallen, sind ebenfalls zu berücksichtigen:

- Gebäudeversicherung
- Hausratversicherung
- Lebensversicherung
(Versicherungsdeckung bei Todesfall, Erwerbsunfähigkeit, Arbeitslosigkeit; evtl. kapitalbildende Lebensversicherung)

Neben- und Unterhaltskosten, Hypothekarzinsen und Amortisationen sind nicht ausser Acht zu lassen.

Wie viel darf Ihr Eigenheim kosten?

Sie wissen, welches Objekt Sie erwerben möchten und wie viel es kostet. Ist für Sie die Tragbarkeit auch bei steigenden Hypothekarzinsen gegeben?

Individuelle Budgetierung und Finanzierung

Die optimale Finanzierung Ihres Eigenheims hängt von verschiedenen Faktoren ab. Entscheidend aber sind Ihr Eigenkapital und Ihr Einkommen. Mindestens 20 % Eigenkapital sollte im Normalfall selbst aufgebracht werden. Die tragbare jährliche Belastung zur Finanzierung des Fremdkapitals und der weiteren Kosten sollte, mit einem langfristigen Durchschnittszinssatz gerechnet, höchstens 33 % Ihres Bruttoeinkommens betragen. Je nach Eigenkapital und Einkommen können diese Werte auch anders aussehen.

Sie benötigen mehr Eigenmittel?

Ihre Eigenmittel liegen unter 20 %, oder Ihr Einkommen reicht nur knapp? Prüfen Sie Möglichkeiten, Ihre Eigenmittel zu erhöhen. Beispielsweise durch ein Darlehen Dritter, eine Schenkung oder einen Erbvorzug. Mittels zusätzlicher Sicherheiten, wie z.B. einer Bürgschaft, kann das Fremdkapital bis 90 % betragen. Die jährliche Belastung des Bruttoeinkommens darf jedoch 33 % nicht übersteigen. Allenfalls können Sie auch Vermögenswerte verpfänden. Im Vordergrund stehen dabei Ihre 2. oder 3. Säule.

Finanzierungsbeispiel

Eigenkapital

Mindestens 20 % der Anlagekosten bzw. des Kaufpreises sollten Sie als Eigenkapital einbringen – durch Ersparnisse, Wertschriften, Vorbezüge von Vorsorgegeldern oder Landbesitz.

| | | |
|--|------------|----------------|
| Anlagekosten/Kaufpreis | CHF | 650'000 |
| Abzüglich Eigenkapital: | | |
| Ersparnisse auf gebundener Vorsorge 3a | CHF | 40'000 |
| Ersparnisse auf Spar-/Privatkonten | CHF | 90'000 |
| Benötigte Finanzierung 80 % | CHF | 520'000 |

Baukredit/Hypotheken

Üblicherweise beläuft sich die Bankfinanzierung auf maximal 80 % der Anlagekosten oder des Kaufpreises, unterteilt in zwei Hypotheken:

| | | | |
|--------------------|--------------------------------------|------------|----------------|
| 1. Hypothek | 66 $\frac{2}{3}$ % | CHF | 433'000 |
| 2. Hypothek | 13 $\frac{1}{3}$ % | CHF | 87'000 |



Jährlicher Aufwand

Hypothekarzinsen und Amortisationen

Sie machen den grössten Teil der jährlichen Kosten aus. Durch die Amortisation (Abzahlung eines Teils der Hypothek) gleichen Sie die Altersentwertung aus und schaffen Reserven für künftige Investitionen. Ausserdem reduzieren Sie Ihre Belastung im Alter, weil Ihr Einkommen aus Rente geringer ist als das heutige Einkommen. Sie können die Hypothek direkt oder indirekt amortisieren.

Neben- und Unterhaltskosten

Neben- und Unterhaltskosten betragen je nach Alter und Zustand der Immobilie etwa 0,7 bis 1,5 % der Anlagekosten bzw. des Kaufpreises.

Als Haus- oder Wohneigentümer empfiehlt es sich, regelmässig Rückstellungen für Renovations- und Erneuerungsarbeiten sowie den Ersatz von Maschinen und Apparaten zu bilden. Bei Eigentumswohnungen (Stockwerkeigentum) dient ein sogenannter Erneuerungsfonds lediglich für die Renovation der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft. Beim Kauf von

bestehendem Stockwerkeigentum sollte darauf geachtet werden, dass im Fonds entsprechende Mittel bereits geüfnet bzw. die Einlagen gemäss Stockwerkeigentümer-Reglement getätigt wurden.

Beispiel:

| Neben- und Unterhaltskosten für ein Eigenheim im Wert von CHF 650'000: | | |
|--|------------|---------------|
| Heizung | CHF | 1'400 |
| Kaminreinigung | CHF | 200 |
| Strom | CHF | 1'000 |
| Wasser / Abwasser | CHF | 600 |
| Gebäudeversicherung | CHF | 450 |
| Liegenschaftssteuer | CHF | 200 |
| Entsorgungskosten | CHF | 350 |
| Gartenunterhalt, Gebäude-reparaturen und -unterhalt | CHF | 400 |
| Diverses | CHF | 400 |
| Total | CHF | 5'000* |

* ca. 0,8 % der Anlagekosten

Unter www.raiffeisen.ch/hypothekarberechnungen können Sie das erforderliche Eigenkapital und Einkommen für Ihr Wunschobjekt ermitteln.

Finanzierung durch Vorbezug und/oder Verpfändung der 2./3. Säule

Oft lässt sich ein Teil des Eigenkapitals mit dem Vorbezug und/oder einer Verpfändung von Guthaben aus der 2. oder 3. Säule finanzieren.

Eine (Teil-)Auszahlung aus der Pensionskasse oder aus der gebundenen Vorsorge 3a können Sie für den Eigenbedarf einsetzen:

- Für Erwerb und Erstellung von selbst bewohntem Wohneigentum
- Als wertvermehrende und werterhaltende Investition in Ihr Eigenheim
- Als Rückzahlung Ihrer Hypothekarschuld
- Für den Erwerb von Anteilscheinen an einer Wohnbaugenossenschaft

Mit dem Kapitalbezug aus der 2. bzw. 3. Säule können Sie also Ihr Eigenkapital erhöhen und zudem von Steuersparmöglichkeiten – z. B. durch Splitting der Auszahlung – profitieren.

Bei einer Verpfändung bleibt das Kapital in der Pensionskasse oder der gebundenen Vorsorge 3a investiert. Die Bank kann die Auszahlung zur Schuldenreduktion jederzeit verlangen.

- Es werden keine Mittel bezogen, also werden auch keine Steuern fällig.
- Alters- und Risikoleistung der Pensionskasse bleiben vollumfänglich bestehen, solange kein Vorsorgefall eintritt.

Beim Vorbezug aus der Pensionskasse oder aus der gebundenen Vorsorge 3a beziehen Sie einen Teil Ihres Vorsorgekapitals als Eigenkapital:

- Die Auszahlung erfolgt an die Bank oder direkt an den Immobilienverkäufer.
- Das vorbezogene Guthaben wird wie eine Kapitaleistung aus Vorsorge besteuert.
- Die Altersleistungen der Pensionskasse werden entsprechend verringert.
- Die Risikoleistungen der Pensionskasse können sich – z. B. infolge Verkauf oder Scheidung – reduzieren (Ihre Pensionskasse gibt Auskunft).
- Rückzahlungspflicht bei Vermietung und Veräußerung.

Zur Amortisation

Die 2. Hypothek soll – innerhalb von 25 Jahren – bis zu Ihrer Pensionierung zurückbezahlt sein. Aufgrund Ihrer persönlichen Wünsche und Lebenssituation bieten sich verschiedene Wege zur Amortisation an.

Direkte und/oder indirekte Amortisation

| | Direkte Amortisation | Indirekte Amortisation |
|--------------|----------------------|------------------------|
| 2. Hypothek | Amortisation | |
| 1. Hypothek | | |
| Eigenkapital | | 3. Säule |

Bei der direkten Amortisation begleichen Sie Ihre Hypothekarschuld, indem Sie die Rückzahlungen direkt an Ihre Raiffeisenbank leisten. Mit jeder Zahlung verringert sich Ihre Schuld und somit auch Ihre Zinsbelastung. Das führt zu tieferen steuerlichen Abzügen und damit zu einer Erhöhung Ihrer Einkommenssteuer.

Bei der indirekten Amortisation sparen Sie einen vereinbarten Betrag auf einem gebundenen Vorsorgekonto 3a oder mit einer gebundenen Kapitallebensversicherung an. Zu einem vereinbarten Zeitpunkt wird mit dem angesparten Kapital die Hypothek reduziert. Bis zu diesem Zeitpunkt profitieren Sie vom Abzug der höheren Schuldzinsen bei den Einkommenssteuern. Gleichzeitig nutzen Sie die steuerlichen Vorteile der gebundenen Vorsorge 3a.

Wie sieht Ihre optimale Hypothekarlösung aus?

Je nach Ihren Bedürfnissen und Ihren Zielen sowie Ihrer persönlichen Situation empfehlen sich unterschiedliche Lösungen. Auch sind externe Einflüsse wie die aktuelle Zinssituation und die Inflation zu berücksichtigen.



Auf Basis Ihrer finanziellen Situation (Einkommen, Vermögen), Ihres Wunschobjekts (Kaufpreis) und Ihrer Ziele wird eine Finanzierungsstrategie festgelegt. Ausgerichtet auf Ihre Bedürfnisse und das aktuelle Zinsumfeld, unterbreiten wir Ihnen massgeschneiderte Finanzierungsvorschläge mit einer optimalen Kombination verschiedener Produkte.

So sichern Sie sich, Ihre Familie und Ihr Wohneigentum ab

Als Haus- oder Wohnungseigentümer übernehmen Sie eine grosse Verantwortung – gegenüber Ihrer Bank, aber auch gegenüber Ihren Angehörigen. Wie können Sie sich finanziell absichern?

Für viele Eigenheimbesitzer ist Vorsorge für die Familie und fürs Alter ein wichtiges Motiv, um überhaupt Wohneigentum zu erwerben. Umso wichtiger ist es, vor dem Kauf die Vorsorgesituation als Ganzes zu prüfen und entsprechend anzupassen.

Besonders wichtig ist das, wenn Sie im Konkubinat leben. Diese Partnerschaft ist im Gesetz nicht geregelt. Deshalb sollte man sich eingehend mit den bestehenden Regelungen von AHV, Pensionskasse und Selbstvorsorge auseinandersetzen und sich über die erb-, steuerrechtlichen und anderen Bestimmungen entsprechend informieren. Oder wenn Sie Ihr Wohneigentum mit Geld aus Ihrer Pensionskasse finanzieren. Denn ein Vorbezug kann je nach Reglement der Vorsorgeeinrichtung eine Leistungsschmälerung zur Folge haben: Weniger Rente im Invaliditäts-, Todesfall oder im Alter, zum Nachteil der Versicherten oder ihrer Nachkommen.

Diese finanziellen Risiken können Sie zu einem grossen Teil oder sogar ganz auf Ihre Versicherung überwälzen. Dabei geht es sowohl um den Schutz Ihres Vermögens als auch Ihres Einkommens.



Die Finanzierungslösungen – die Bausteine Ihres Eigenheims

Erfahren Sie hier das Wichtigste über die geeignetsten Modelle.

Die wichtigsten Finanzierungslösungen im Überblick

Variable Hypothek

Hypothek mit langfristiger Laufzeit, Zinssatz variiert je nach Kapitalmarktlage, wird direkt oder via 3. Säule indirekt amortisiert.

Festhypothek

Hypothek mit 2- bis 15-jähriger Laufzeit und festem Zinssatz über vereinbarte Laufzeit. Kann in der Regel nicht direkt, sondern nur indirekt via 3. Säule amortisiert werden. Zinssätze können nach Vereinbarung gegen einen Zuschlag bis 24 Monate im Voraus fixiert werden (Terminhypothek).

LiborTop- und LiborFlex-Hypothek

Hypothek mit 3-, 5- oder bis 7-jähriger Laufzeit und periodisch angepasstem Zinssatz auf Basis eines Geldmarktsatzes (kurzfristiger Zinssatz). Kann in der Regel nicht direkt, sondern nur indirekt via 3. Säule amortisiert werden. Die LiborTop-Hypothek bietet zudem eine Absicherungsmöglichkeit gegen steigende Zinsen, bei der höchstens der vereinbarte Maximalzinssatz bezahlt wird.

Eco-Hypothek

Vergünstigte Hypothek für Bauten im Minergie-Standard mit Minergie-Zertifikat oder mit GEAK-Gebäudeenergieausweis der Kantone (Klasse A für Neubauten / mind. Klasse C für Altbauten im Zusammenhang mit einer aktuellen Renovationsinvestition).

Baufinanzierung

(Baukredit oder Hypothek mit Baukonto)

Zur Finanzierung eines Neubaus oder grösseren Umbaus wird Ihr Eigenkapital auf ein Baukonto überwiesen. Davon werden sämtliche Rechnungen bis zur Fertigstellung Ihres Baus bezahlt. So haben Sie stets die Übersicht über die beglichenen Rechnungen.

Renovationsfinanzierung (Renovationshypothek)

Mit der Renovationsfinanzierung wickeln Sie Ihren Umbau unkompliziert und schlank ab: Für kleinere Projekte wird Ihre bestehende Hypothek direkt aufgestockt. Grössere Vorhaben laufen über eine Baufinanzierung.



Ruhiger schlafen dank dem richtigen Versicherungsschutz
Versicherungslösungen, mit denen Sie Ihr Wohneigentumsprojekt absichern können.



Das finanzielle Risiko können Sie zu einem grossen Teil oder sogar ganz auf die Versicherung überwälzen. Über diese Versicherungsmöglichkeiten sollten Sie sich bei Ihrer Raiffeisenbank informieren.



Schutz Ihres Vermögens

Bauversicherung

Die passende Absicherung der finanziellen Folgen eines möglichen Schadenereignisses während der Bauphase mit einer kombinierten Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung.

Gebäudeversicherung

Zur Absicherung von Schäden an Ihrem Gebäude durch Feuer/Elementarereignisse, Wasser und evtl. durch Glasbruch. Oder bei Haftpflichtansprüchen gegen Sie als Hauseigentümer.

Schutz Ihres Einkommens

Todesfall-Versicherung

Mit dem geeigneten Versicherungsschutz vermeiden Sie finanzielle Engpässe für Ihre Hinterbliebenen.

Hypotheken-Versicherung

Damit werden die Hypothekenzinsen im Falle von Arbeitslosigkeit weiterbezahlt.

Rente bei Erwerbsunfähigkeit

Wenn Sie als Folge einer Krankheit oder eines Unfalls nicht oder nur noch teilweise arbeiten können, zahlt Ihnen die Versicherung nach der vereinbarten Wartezeit eine Rente aus.

Versicherungslösungen mit einem starken Partner.

Dank unserer umfassenden Erfahrung in Geld- und Finanzangelegenheiten und der Kooperation mit Helvetia können wir Ihnen attraktive und bedürfnisgerechte Versicherungsdienstleistungen anbieten.

So wird Ihr Traum vom Eigenheim wahr

Ihr Wunschobjekt, seine Finanzierung, die finanzielle Absicherung:
Sie wissen nun Bescheid und sind bereit, Ihre Pläne zu verwirklichen.

Machen Sie jetzt den ersten Schritt

Je genauer Sie uns informieren, desto besser und persönlicher können wir Sie beraten. Gerne stellen wir Ihnen dafür die notwendigen Unterlagen und Checklisten zur Verfügung. Sie werden sehen: Bereits diese Unterlagen bringen Sie Ihrem Ziel näher und ein Gespräch mit uns erst recht.

Das «Handbuch des Bauherrn» enthält viele wertvolle Informationen zum Kauf, Bau und Modernisieren von Einfamilienhäusern, Reiheneinfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern. Sie erhalten diese umfassende Broschüre bei Ihrer Raiffeisenbank.



Weitere Hilfsmittel und die «Checkliste der einzureichenden Unterlagen» finden Sie unter www.raiffeisen.ch/checkliste

So geht es weiter

Als Grundlage für die Prüfung Ihrer Finanzierung dienen uns die eingereichten Unterlagen (aktueller Grundbuchauszug, Baupläne, Schätzung usw.). Wir beurteilen Ihr Gesuch aufgrund Ihrer Kreditwürdigkeit bzw. -fähigkeit. Zur Beurteilung der Kreditfähigkeit gehört u.a. eine Tragbarkeitsberechnung. Auch überprüfen wir den Kaufpreis oder die Anlagekosten des Objekts.

Anschließend kann eine verbindliche Offerte oder der entsprechende Vertrag übergeben oder zugestellt werden. Nach Vorliegen der unterzeichneten Dokumente werden u.a. die Pfandrechte und das Zahlungsverprechen erstellt. Die zu leistenden Zahlungen werden nach Abschluss des Kaufvertrages und Eintrag im Grundbuch termingerecht ausgeführt. Sie erhalten für jede Transaktion einen entsprechenden Beleg.

Selbstverständlich werden wir Sie bei jedem Schritt begleiten und Ihnen in jedem Fall einen massgeschneiderten Finanzierungsvorschlag unterbreiten. Ebenso gerne unterstützen wir Sie bei der Abwicklung Ihres Bau- oder Kaufvorhabens.

Tipp

Damit Sie die Übersicht behalten, eröffnen wir für Sie ein Liegenschaftskonto für Hypothekarzinsen, Amortisationen und Rückstellungen.

Persönliche Betreuung in allen Lebensphasen

Ihr Traum vom Eigenheim ist ein grosses Ziel, aber bestimmt nicht Ihr einziges. Mit jeder Lebensphase tauchen neue Ziele, Herausforderungen und Perspektiven auf. Umso mehr, als jede Veränderung der Lebenssituation auch in finanziellen Fragen nach neuen Lösungen verlangt.

Ihr Weg zu neuen Zielen

Änderungen Ihrer persönlichen Situation oder der marktwirtschaftlichen Bedingungen können zu neuen Bedürfnissen führen. Wir begleiten Sie gerne über Ihren Weg zum Eigenheim hinaus und beraten Sie persönlich und umfassend.

Damit Sie auch Ihre weiteren finanziellen und individuellen Ziele erreichen, suchen wir gemeinsam mit Ihnen nach Lösungen, sei es in Anlage-, Finanzierungs- oder Vorsorgefragen. Auch da kommt unsere bewährte Beratung zum Tragen.

Neue Lebenssituationen – neue finanzielle Herausforderungen

- Familiensituation: Heirat/Familie, Kinder stehen auf eigenen Beinen, Scheidung/Trennung, Pflege Angehöriger
- Berufsleben: Veränderungen im Salär, Stellenwechsel, Selbständigkeit/Angestelltenverhältnis, Erwerbslosigkeit, (Früh-)Pensionierung
- Nachlassplanung (Erbvorbezug/Schenkung/gemischte Schenkung; Wohnrecht/Nutzniessung)
- Erwerb, Veräusserung, Vermietung, Renovation (wertvermehrende/werterhaltende Investitionen)
- Ablauf/Erneuerung oder Amortisation Hypothek
- Verlegung Wohnsitz
- Marktveränderungen



Ihre Raiffeisenbank steht Ihnen jederzeit persönlich,
kompetent und umfassend zur Seite.

Machen Sie jetzt den ersten Schritt – mit einem Gespräch

Je genauer Sie uns informieren, desto besser können wir Sie beraten. Wir freuen uns, Sie bei der Erreichung Ihrer Ziele persönlich und engagiert zu unterstützen.



Weitere Informationen finden Sie unter
www.raiffeisen.ch/wohneigentum

Rechtlicher Hinweis

Kein Angebot. Die in dieser Broschüre publizierten Inhalte werden ausschliesslich zu Informationszwecken bereitgestellt. Sie stellen also weder ein Angebot im rechtlichen Sinne noch eine Aufforderung oder individuelle Empfehlung dar und können daher eine Kundenberatung nicht ersetzen.