

Wohneigentum



Unsere Region. Unsere Bank.



Unsere Region. Unsere Bank.

Liegenschaftsfinanzierung

Sie beabsichtigen Wohneigentum zu erwerben oder zu erstellen. Ein bedeutender und erfreulicher Schritt, bei dem Sie von einem zuverlässigen, kompetenten und vertrauenswürdigen Partner begleitet sein möchten.

Mit der BBO Bank Brienz Oberhasli AG (BBO) steht Ihnen eine traditionsreiche und innovative Regionalbank bei sämtlichen Angelegenheiten der Liegenschaftsfinanzierung zur Seite.

Dank unseren Kenntnissen der örtlichen Marktverhältnisse und Gegebenheiten können wir Sie umfassend, persönlich und professionell beraten. Auch die rasche Abwicklung von Finanzierungsanfragen gehört dank der Entscheidung vor Ort zu unseren Stärken. Nutzen Sie diese Vorteile.

Die folgenden Seiten geben Ihnen erste Informationen über folgende Themen:

- Finanzierungsgrundsätze
- Finanzierung Wohneigentum mit Vorsorgegeldern
- Finanzierungsplan
- Amortisationen
- Hypothekarmodelle
- Wie Sie sich finanziell absichern können
- Ihr nächster Schritt
- Unterlagen Beratungsgespräch

Finanzierungsgrundsätze

Die nachfolgenden Grundsätze gelten für selbstgenutztes Wohneigentum. Bei Ferienliegenschaften, Baulandparzellen, Gewerbeliegenschaften und Spezialobjekten gelten andere Richtlinien.

Verkehrswert

Der Verkehrswert der zu finanzierenden Liegenschaft wird von der Bank ermittelt und muss nach dem Niederstwertprinzip erfolgen. Dabei ist der tiefere Wert von Marktpreis und Kaufpreis massgebend. Bei Neubauten handelt es sich dabei in der Regel um die Anlagekosten. Nicht Bestandteil des Verkehrswertes sind Kosten für die Verschreibung und die Erstellung von Schuldbriefen.

Eigenkapital

Der selbst aufzubringende Finanzierungsbeitrag wird anhand des von der Bank ermittelten Verkehrswertes berechnet und muss mindestens 20% davon betragen. Dabei muss ein Mindestanteil von 10% des Verkehrswertes aus «echten» Eigenmitteln (ohne Gelder aus der 2. Säule sowie aus verzinsende und/oder rückzahlungspflichtige Darlehen) stammen. Oft stellt der Anteil des Eigenkapitals die grösste Hürde dar. Eine mögliche Lösung könnte bei selbstgenutztem Wohneigentum der Einsatz von Vorsorgegeldern der 2. und 3. Säule sein. Die Vor- und Nachteile sind im Kapitel «Finanzierung Wohneigentum mit Vorsorgegeldern» ersichtlich.

Fremdkapital

Die restlichen Kosten für den Kauf oder das Erstellen von Wohneigentum können über eine Hypothek finanziert werden. Die Hypothek wird wie folgt aufgeteilt:

- Bis $\frac{2}{3}$ des Verkehrswertes in eine erste Hypothek.
- Der restliche Betrag bis 80% des Verkehrswertes in eine zweite Hypothek.
Die zweite Hypothek muss innerhalb maximal 15 Jahren amortisiert werden.

Tragbarkeit

Die Tragbarkeitsrechnung gibt Ihnen Auskunft, ob die finanzielle Belastung durch den Erwerb von Wohneigentum für Sie tragbar ist. Die Hypothekarzinsen mit einer Zinserhöhungsreserve, die Amortisationen sowie die Unterhalts- und Nebenkosten sollten zusammen nicht mehr als ein Drittel Ihres Bruttoeinkommens betragen.

Finanzierung Wohneigentum mit Vorsorgegeldern

Sie haben die Möglichkeit, einen Teil des Eigenkapitals mit einem Vorbezug und/oder einer Verpfändung von Guthaben aus der 2. oder 3. Säule zu finanzieren. Dies gilt jedoch nur für selbstbewohntes Wohneigentum an Ihrem Wohnsitz.

Eine allfällige Verwendung dieser Gelder ist gut zu prüfen, können doch erhebliche Vorsorgelücken entstehen.

Nachfolgend erhalten Sie einen Überblick von den wichtigsten Vor- und Nachteilen:

Vorbezug Säule 3a

- + Tiefere Hypothek und somit geringere Zinslast.
- Höhere Steuerlast infolge tieferen Zinsabzugs.
- Besteuerung des Vorbezuges.

Verpfändung Säule 3a

- + Tiefere Steuerbelastung da höherer Zinsabzug.
- + Steuerfreier Zinsertrag auf dem angesammelten Kapital der Säule 3a.
- + Möglicherweise reduzierter Zinssatz bei 2. Hypothek.
- Höhere Hypothek und dadurch höhere Zinskosten.
- Das angesammelte Vorsorgekapital ist der Bank verpfändet.

Vorbezug 2. Säule

- + Tiefere Hypothek und somit geringere Zinslast.
- Höhere Steuerlast infolge tieferen Zinsabzugs.
- Besteuerung des Vorbezuges.
- Kosten für Eintrag «Veräußerungsbeschränkung» im Grundbuch.
- Es entsteht in der Regel eine Vorsorgelücke.
- Rückzahlung Vorbezug bei Vermietung oder Verkauf.

Verpfändung 2. Säule

- + Tiefere Steuerbelastung.
- + Steuerfreier Zinsertrag auf Pensionskassenkapital.
- + Alters- und Risikoleistungen bleiben vollumfänglich bestehen.
- + Möglicherweise reduzierter Zinssatz für 2. Hypothek.
- Höhere Hypothek und dadurch höhere Zinskosten.
- Risiko- und Altersleistungen sind der Bank verpfändet.

Finanzierungsplan

	Beispiel 1 CHF	Beispiel 2 CHF	Ihr Budget CHF
❶ Anlagekosten oder Kaufpreis	700 000.00	700 000.00	
❷ Eigenkapital (mind. 20% von ❶)	140 000.00	230 000.00	
❸ Erforderlicher Kredit (❶ minus ❷)	560 000.00	470 000.00	
1. Hypothek (67% von ❶)	470 000.00	470 000.00	
2. Hypothek (13% von ❶)	90 000.00	0.00	
❹ Jährliche Kosten			
1. Hypothek (Zinssatz 4.50%)	21 150.00	21 150.00	
2. Hypothek (Zinssatz 5.50%)	4 950.00	0.00	
Amortisation	6 000.00	0.00	
Nebenkosten (1% von ❶)	7 000.00	7 000.00	
Total pro Jahr	39 100.00	28 150.00	
❺ Monatliche Kosten	3 258.35	2 345.85	

Bei den oben erwähnten Hypothekarzinssätzen ist bereits eine Zinserhöhungsreserve eingerechnet. Gerne berechnen wir Ihnen auch die aktuellen Kosten für unsere Hypothekarmodelle.

Amortisationen

Auf die Frage, ob eine direkte oder eine indirekte Amortisation gewählt werden soll, gibt es keine allgemein gültige Antwort. Entscheidend sind neben der Höhe des steuerbaren Einkommens auch die aktuellen Zinssätze sowie die persönliche Lebenssituation.

Sofern eine zweite Hypothek vorhanden ist, muss diese innerhalb von maximal 15 Jahren, spätestens aber bis zur Pensionierung amortisiert werden.

Die erste Hypothek muss in der Regel nicht zwingend amortisiert werden. Abzahlungen für spätere Renovationen können aber durchaus Sinn machen.

Direkte Amortisation

Sie bezahlen jährlich den vertraglich vereinbarten Betrag zurück. Dadurch sinken sukzessiv die Hypothekarschuld und der Zinsaufwand. Aufgrund der tieferen Schuldzinsabzüge steigt aber die Steuerbelastung.

Indirekte Amortisation

Anstelle der Rückzahlung der Hypothek investieren Sie mindestens den vertraglich vereinbarten Betrag in ein Säule 3a Konto. Dadurch bauen Sie das benötigte Kapital für die Rückzahlung der zweiten Hypothek auf. Das Vorsorgekonto wird in diesem Falle der Bank verpfändet.

Bei der indirekten Amortisation bleiben die Hypothekarschuld und der Zinsaufwand konstant. Dadurch bleiben auch die Steuerabzüge unverändert.

Die Einzahlungen auf das Säule 3a Konto können bei den Steuern bis zur gesetzlich maximalen Abzugslimite geltend gemacht werden.

Die Zinserträge sind von der Verrechnungs- und Einkommenssteuer, das angesammelte Kapital von der Vermögenssteuer befreit.

Beim Bezug des Vorsorgekapitals ist die Kapitalleistung zu einem reduzierten Sondersatz getrennt vom übrigen Einkommen zu versteuern.

Hypothekarmodelle

Zur Finanzierung Ihrer Liegenschaft bietet die BBO folgende Produkte an:

Variable Hypothek

Hypothek mit unbefristeter Laufzeit. Es besteht eine gegenseitige Kündigungsfrist von 3 Monaten. Der Zinssatz ist variabel und wird jeweils den Verhältnissen am Kapitalmarkt angepasst.

Festzinshypothek

Die Festzinshypothek weist einen fixen Zinssatz für eine fest vereinbarte Laufzeit auf. Die Vertragsdauer kann zwischen 2–10 Jahren gewählt werden. Der während der Vertragsdauer gleich bleibende Zinssatz ermöglicht eine exakte Budgetierung der anfallenden Zinskosten. Die Mindestsumme dieser Hypothek beträgt CHF 100 000.00. Nicht vertraglich vereinbarte Amortisationen sind nur indirekt im gesetzlichen Rahmen via Säule 3a möglich.

Optima Hypothek

Die Hypothek mit reduziertem variablem Zinssatz und fest vereinbarter Laufzeit. Die Vertragsdauer kann zwischen 3–8 Jahren gewählt werden. Je länger die Vertragsdauer vereinbart wird, desto höher ist der Zinsabschlag auf dem variablen Basiszinssatz. Die Mindestsumme dieser Hypothek beträgt CHF 100 000.00. Nicht vertraglich vereinbarte Amortisationen sind nur indirekt im gesetzlichen Rahmen via Säule 3a möglich. Die Optima Hypothek kann jederzeit in eine Festzinshypothek umgewandelt werden, wobei die Laufzeit mindestens der Restlaufzeit der Optima Hypothek entsprechen muss.

Minergie Hypothek

Sie entscheiden sich für einen Bau nach Minergie-Standard und wir belohnen Sie mit tieferen Zinsen. Die Minergie Hypothek bieten wir Ihnen als 5-jährige Festzinshypothek an. Voraussetzung für die Zinssatzreduktion ist das Vorweisen des Minergie-Zertifikates. Die Mindestsumme dieser Hypothek beträgt CHF 100 000.00. Die Zinsreduktion wird für maximal CHF 300 000.00 gewährt. Nicht vertraglich vereinbarte Amortisationen sind nur indirekt im gesetzlichen Rahmen via Säule 3a möglich.

Weitere Hypothekarmodelle auf Anfrage.

Zinstermine

Die Zinsen bei allen erwähnten Modellen sind vierteljährlich fällig. Die Zinsbelastung erfolgt über ein Direktbelastungskonto bei unserer Bank.

Wie Sie sich finanziell absichern können

Als Bauherr oder Eigenheimbesitzer übernehmen Sie eine grosse Verantwortung, einerseits gegenüber Ihren Angehörigen, andererseits aber auch gegenüber der Bank. Durch unvorhergesehene Ereignisse können hohe finanzielle Kosten anfallen. Dieses finanzielle Risiko können Sie zu einem grossen Teil oder sogar vollumfänglich auf eine Versicherung überwälzen. Mit der richtigen Versicherungslösung werden Sie ruhiger schlafen.

Die wichtigsten Versicherungen rund um das Eigenheim im Überblick:

Personenversicherungen

Durch den Erwerb von Wohneigentum kann sich die Vorsorgesituation ändern und möglicherweise eine finanzielle Absicherung der Familie erfordern. Mit dem Abschluss von Personenversicherungen schützen Sie sich und Ihre Familie vor finanziellen Lücken bei unerwarteten Ereignissen wie Invalidität und Tod durch Krankheit oder Unfall.

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Die Bauherren-Haftpflichtversicherung übernimmt die finanziellen Forderungen während dem Bau, die aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen wegen Personen- und Sachschäden gegen den Bauherrn oder den Eigentümer des Baugrundstücks erhoben werden. Sie trägt ausserdem die Kosten für die Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche.

Bauwesenversicherung

Die Bauwesen-Versicherung bietet Bauherren, Geologen, Architekten, Ingenieuren, Generalunternehmern, Bauunternehmern und Bauhandwerkern finanziellen Schutz, wenn ein entstehendes Bauwerk aufgrund eines unvorhergesehenen Bauunfalls beschädigt oder zerstört wird. Dadurch werden finanzielle Engpässe und Verzögerungen ausgeschaltet, die sich durch die oft komplexen Abklärungen von Verschulden und Haftung ergeben können.

Kantonale Gebäudeversicherung

In verschiedenen Kantonen, unter anderem auch im Kanton Bern, ist diese Versicherung obligatorisch. Sie deckt Schäden infolge von Feuer- und Elementarereignissen. Die Deckung gilt sowohl während der Bauphase als auch nach Fertigstellung des Gebäudes.

Gebäudehaftpflichtversicherung

Die Gebäudehaftpflichtversicherung schützt den Liegenschaftsbesitzer vor unvorhergesehenen finanziellen Belastungen durch Ansprüche Dritter, die aufgrund von Personen- und Sachschäden entstehen können. Bei verschiedenen Versicherungsgesellschaften ist diese Deckung bereits in der Privathaftpflichtversicherung integriert.

Gebäudesachversicherung

Mit der Gebäudesachversicherung können Sie sich gegen die nicht bei der kantonalen Gebäudeversicherung versicherbaren Risiken wie beispielsweise Wasser, Glasbruch, Mietertragsausfall etc. schützen.

Verschiedene Fragen wurden in dieser Broschüre beantwortet, andere sind möglicherweise entstanden.

Im persönlichen Gespräch zeigen wir Ihnen gerne die individuellen Möglichkeiten auf, erläutern die Vor- und Nachteile und erarbeiten eine auf Ihre Bedürfnisse massgeschneiderte Lösung.

Basis für eine erfolgreiche Beratung und Betreuung sind Offenheit, gegenseitiges Vertrauen sowie die Einreichung verschiedener Unterlagen und Informationen. Je vollständiger Ihre Dokumentationen sind, desto vorteilhafter sind unsere Empfehlungen und Lösungsvorschläge.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Unterlagen Beratungsgespräch

Nachfolgend haben wir aufgeführt, welche Unterlagen für eine rasche und kompetente Beratung notwendig sind. Falls nicht alle erwähnten Unterlagen vorliegen, bringen Sie einfach diejenigen Dokumente mit, die Ihnen bereits zur Verfügung stehen.

Persönliche Unterlagen

- Persönlicher amtlicher Ausweis
- Aktuelle Steuererklärung
- Aktueller Lohnausweis
- Letzter Pensionskassenausweis

Generelle Liegenschaftsunterlagen

- Situationsplan
- Aktueller Grundbuchauszug
- Baupläne / Baubeschrieb
- Kaufvertrag
- Kubische Berechnung
- Verkehrswertschätzung (sofern vorhanden)
- Gebäudeversicherungspolice
- Mieterspiegel (sofern vermietete Einheiten)
- Fotos der Liegenschaft von aussen und innen

Zusätzlich bei Eigentumswohnungen

- Berechnung Nettowohnfläche
- Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft

Zusätzlich bei Neubauten

- Kostenvoranschlag / Verkaufsdokumentation
- Baubewilligung
- Bauversicherung
- Generalunternehmervertrag

Zusätzlich bei Umbauten / Renovationen

- Umbaupläne
- Kostenvoranschlag
- Baubewilligung
- Bauversicherung

Zusätzlich bei Baurechtsliegenschaften

- Baurechtsvertrag

BBO Bank Brienz Oberhasli AG

3855 Brienz
Hauptstrasse 115
033 952 10 50

3860 Meiringen
Bahnhofstrasse 24
033 972 19 21