

Finanzierungsberatung



Bernerland | Bank



Bettina Wüest
Mitglied der Geschäftsleitung

«Bernerland Bank -
verwirklichen Sie
mit uns Ihren Traum
vom Eigenheim.»

Inhaltsverzeichnis

4 Ihr Wunsch, Ihr Traum, Ihr Eigenheim	8 Unsere Finanzierungsinstrumente
5 Der finanzielle Rahmen	15 Einsatz von Vorsorgekapital
6 Kosten beim Grundstückserwerb	17 Amortisation
7 Jährlich wiederkehrende Kosten für Wohneigentum	17 Steuerliche Aspekte
7 Versicherungen	19 Glossar

Ihr Wunsch, Ihr Traum, Ihr Eigenheim

Wie möchten Sie wohnen?

Am Anfang steht die Frage nach der Form des erträumten Wohnens. Sie haben die Wahl zwischen

- einem freistehenden Einfamilienhaus
- einer Eigentumswohnung/Loft
- einem Doppelhaus/Mittelhaus/Eckhaus
- oder gar einem renovationsbedürftigen Objekt

Im Leben eines Menschen verändern sich die Familienverhältnisse und damit die Anforderungen an Grösse und Aufteilung des Wohnraums.

Beziehen Sie Ihre Lebens- und Familienplanung daher frühzeitig in Ihre Überlegungen ein.

Wo soll Ihr Eigenheim stehen?

Wenn Sie ein Eigenheim bauen oder kaufen, sollten Sie dem Standort grosse Aufmerksamkeit schenken. Was ist Ihnen wichtig?

- Verkehrserschliessung, öffentliche Verkehrsmittel
- Infrastruktur wie Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten
- Steuerfuss der Gemeinde
- Aussicht, Besonnung, Immissionen

Solche Standortfaktoren sind bedeutend. Sie prägen die von Ihnen empfundene Wohnqualität und beeinflussen die Werterhaltung Ihres Eigenheims. Informieren Sie sich deshalb auch bei der Baubehörde der Gemeinde über geplante Verkehrsprojekte, Überbauungen in der Umgebung sowie über rechtliche Auflagen und Vorschriften.

Wer ist Ihr Baupartner?

Der Baupartner ist während der Bauphase Ihre Ansprechperson und Ihr Sprachrohr gegenüber Dritten. Wählen Sie ihn sorgfältig aus. Fragen Sie sich vorher, ob Sie für den Bau einen Totalunternehmer, einen Generalunternehmer oder einen persönlich ausgewählten Architekten bevorzugen.

Träumen Sie vom Eigenheim?

Die eigenen vier Wände sind für viele ein Ziel. Ob Sie schon Wohneigentum besitzen oder Ihr erstes Wohnprojekt bevorsteht, wir beraten Sie gerne zu Themen rund um den Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung und zu möglichen Finanzierungsmodellen, die für Sie in Frage kommen.

Vereinbaren Sie jetzt einen
Beratungstermin unter
[bernerlandbank.ch/termin](https://www.bernerlandbank.ch/termin)

Der finanzielle Rahmen

Die optimale Finanzierung Ihres Eigenheims hängt von Ihrer individuellen Situation, von Ihren Wünschen und Zielen ab. Bei jedem Finanzierungsmodell sind Ihre Eigenmittel und Ihr Einkommen entscheidend.

Für die Bemessung einer Hypothek gilt:

Sie benötigen mindestens 20% Eigenmittel, um 80% Fremdkapital zu erhalten.

Welche Eigentumsform wählen Sie?

Entscheiden Sie, ob Sie ein Objekt in Miteigentum, in Gesamteigentum oder in Alleineigentum erwerben. Ihre Wahl beeinflusst den Bezug aus der 2. oder 3. Säule für die Bereitstellung der Eigenmittel.

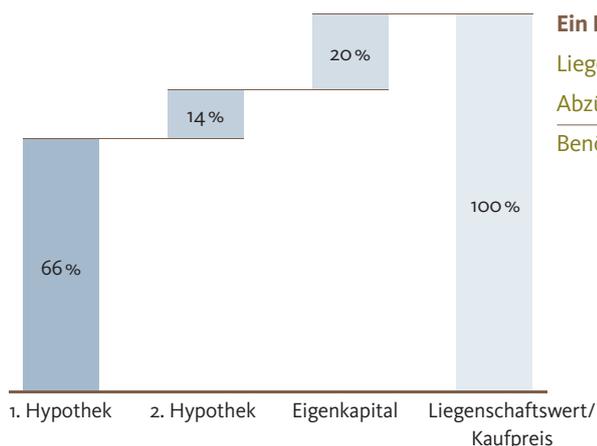
Tragbarkeit

Die Summe der Hypothekarzinsen, Nebenkosten und Amortisationen sollte einen Drittel Ihres Bruttoeinkommens nicht überschreiten – auch nicht in Hochzinsphasen.

Eigenmittel

Beim Liegenschafts Kauf sind mindestens 10% des Liegenschaftswerts als echte Eigenmittel einzubringen. Dazu gehören eigene Kontoguthaben, Gelder aus der Säule 3a, Schenkungen, zinslose und nicht rückzahlbare Darlehen. Ergänzend ist ein Vorbezug aus der 2. Säule möglich. Wenn Sie nicht über ausreichend Eigenmittel verfügen, schliesst eventuell ein Erbvorbezug oder eine Schenkung die Lücke.

Berechnen Sie jetzt Ihre persönliche Tragbarkeit unter bernerlandbank.ch/tragbarkeit



Ein Finanzierungsbeispiel:

Liegenschaftswert/Kaufpreis	CHF 600'000.00
Abzüglich 20% Eigenmittel	CHF 120'000.00
Benötigte Finanzierung	CHF 480'000.00



Kosten beim Grundstückserwerb

Kaufen Sie ein Grundstück im Kanton Bern, fallen Handänderungssteuern für Sie an. Davon ausgenommen sind Käufe innerhalb bestimmter Familienmitglieder (Ehepartnerin und Ehepartner, eingetragene Partnerschaft, Nachkommen) sowie die ersten CHF 800'000.00 des Kaufpreises, sofern das Grundstück während mindestens zwei Jahren durchgehend und ausschliesslich selbst bewohnt wird. Im Zusammenhang mit der Handänderung entstehen zusätzlich noch Kosten für Notariate, Ämter und Behörden.

Berücksichtigen Sie folgende Kosten in Ihrer Kalkulation:

- Baukreditzinsen bei Neu- und Umbauten
- Bauversicherungen bei Neu- und Umbauten
- Gebühren (Anschlüsse, Baubewilligungen usw.)
- Notariats- und Grundbuchgebühren
- Handänderungssteuer
- Einmalige und separate Besteuerung von Vorsorgegeldern bei Vorbezug

Jährlich wiederkehrende Kosten

Berücksichtigen Sie in Ihrem Budget die Nebenkosten für Ihr Eigenheim:

- Betriebskosten (z. B. Strom, Heizung)
- Öffentlich-rechtliche Abgaben (z. B. Wasser, Abwasser)
- Unterhaltskosten

Für Haus- oder Wohnungseigentümer empfiehlt es sich, regelmässig Rückstellungen für Renovations- und Erneuerungsarbeiten sowie den Ersatz von Maschinen und Apparaten zu bilden. Bei Stockwerkeigentum (Eigentumswohnungen) dient ein sogenannter Erneue-

rungsfonds lediglich für Renovation und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft. In der Regel betragen die jährlichen Nebenkosten (exklusive Strom, Wasser und Abgaben) 1 % des Kaufpreises.

Tipp:

Während Sie als Mieter monatlich fixe Ausgaben haben, fallen beim Wohneigentum unregelmässig Kosten an. Wir empfehlen deshalb ein Liegenschaftskonto, auf das Sie monatlich einen festen Betrag einzahlen. Damit decken Sie Zinsen, Amortisationen und Nebenkosten sowie künftige Ersatzinvestitionen ab.

Versicherungskosten

Vor Risiken schützen unter anderem folgende Versicherungen:

- Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Bauwesenversicherung
- Bauzeitversicherung
- Gebäudeversicherung (Kanton Bern obligatorisch)
- Gebäudewasserversicherung

- Gebäudehaftpflichtversicherung
- Versicherungen bei Invalidität, Erwerbsausfall, Todesfall

Besprechen Sie Ihre persönliche Situation mit uns – wir machen Sie auf allfällige Lücken aufmerksam.

Finanzierungsinstrumente Ideal für Neu-, Umbauten oder Renovationen

Bauen Sie ein neues Haus? Oder bauen Sie Ihr Eigenheim um oder renovieren Sie es? Dann macht ein Bau- oder Umbaukredit Sinn.

Die Bank setzt eine Höchstlimite für den Kredit fest. Sobald Sie Ihre Eigenmittel aufgebraucht haben, kommt der Kredit zum Zug. Sie als Bauherr geben die einzelnen Handwerkerrechnungen an die Bank weiter. Die Bank begleicht die Rechnungen in Ihrem Auftrag. Das gewährleistet die Übersicht über die aufgelaufenen Baukosten.

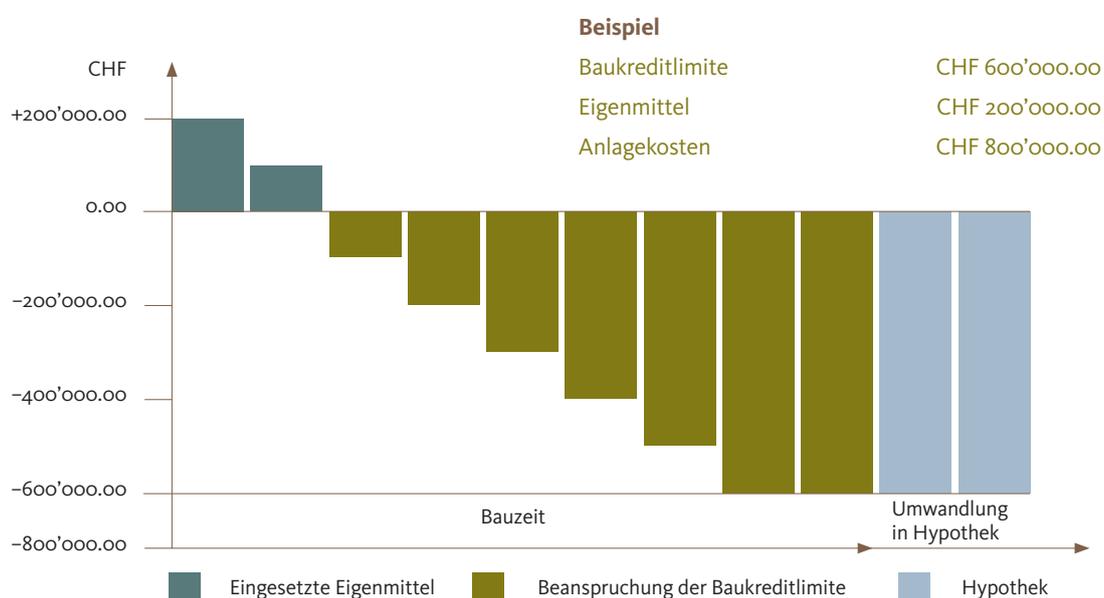
Je weiter der Bau fortgeschritten ist, umso höher ist demnach die Belastung des Kredits. Sobald das Haus fertig gebaut oder umgebaut ist, wandeln wir

den genutzten Kreditbetrag in eine oder mehrere Hypotheken um. Sie bezahlen den Zins nur auf den genutzten Kreditbetrag.

Ihre Vorteile:

- Die Kosten richten sich nach der Benützung des Baukredits.
- Sie haben eine gute Übersicht über die aufgelaufenen Baukosten.

Wenn Sie ein bestehendes Haus oder eine Eigentumswohnung erwerben, ist kein Baukredit nötig. In diesen Fällen finanzieren Sie das Eigenheim mit einer neuen Hypothek oder Sie übernehmen eine bestehende.





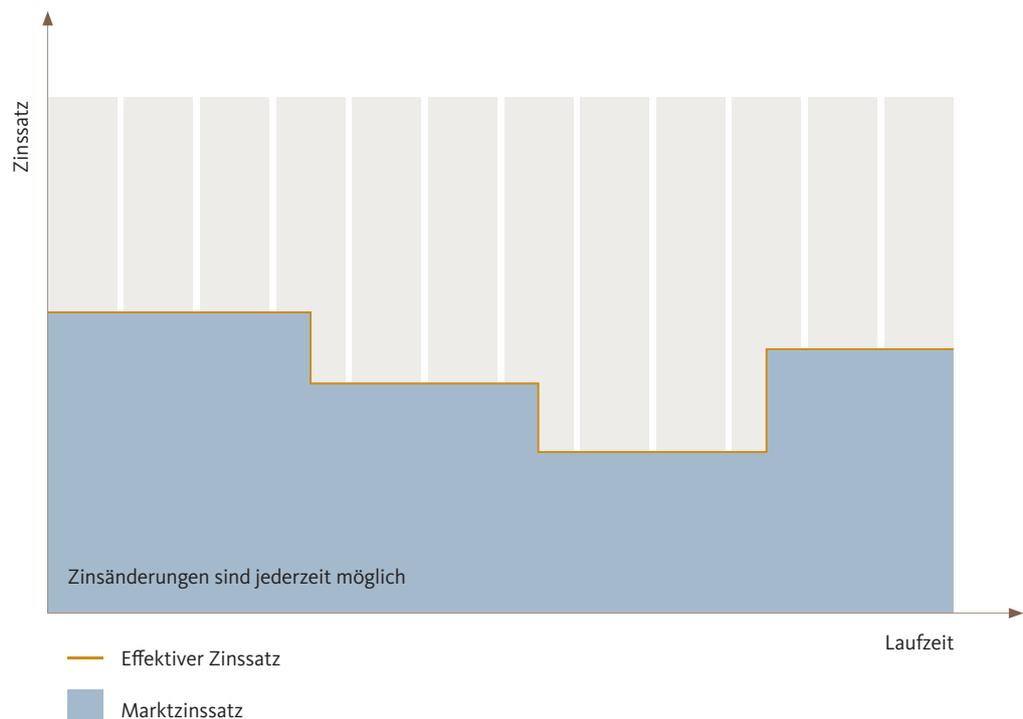
Variable Hypothek: für kurzfristige Finanzierungen

Mit der variablen Hypothek bleiben Sie beweglich: Sie hat keine feste Laufzeit. Deshalb ist eine Kündigung jederzeit möglich. Auch der Zinssatz ist nicht fix – er kann sich während der Laufzeit verändern.

Benötigen Sie eine Übergangsfinanzierung vor dem Verkauf einer Liegenschaft? Möchten Sie später in ein anderes Finanzierungsmodell wechseln? Das sind Situationen, bei denen Sie sich für eine variable Hypothek entscheiden sollten.

Ihre Vorteile:

- Bei sinkenden Zinsen profitieren Sie direkt vom Zinsvorteil.
- Sie haben flexible, individuelle Rückzahlungsmöglichkeiten, z. B. direkte Amortisation oder steuerbegünstigt über die Säule 3a.
- Wechseln Sie kurzfristig auf ein anderes Finanzierungsinstrument.



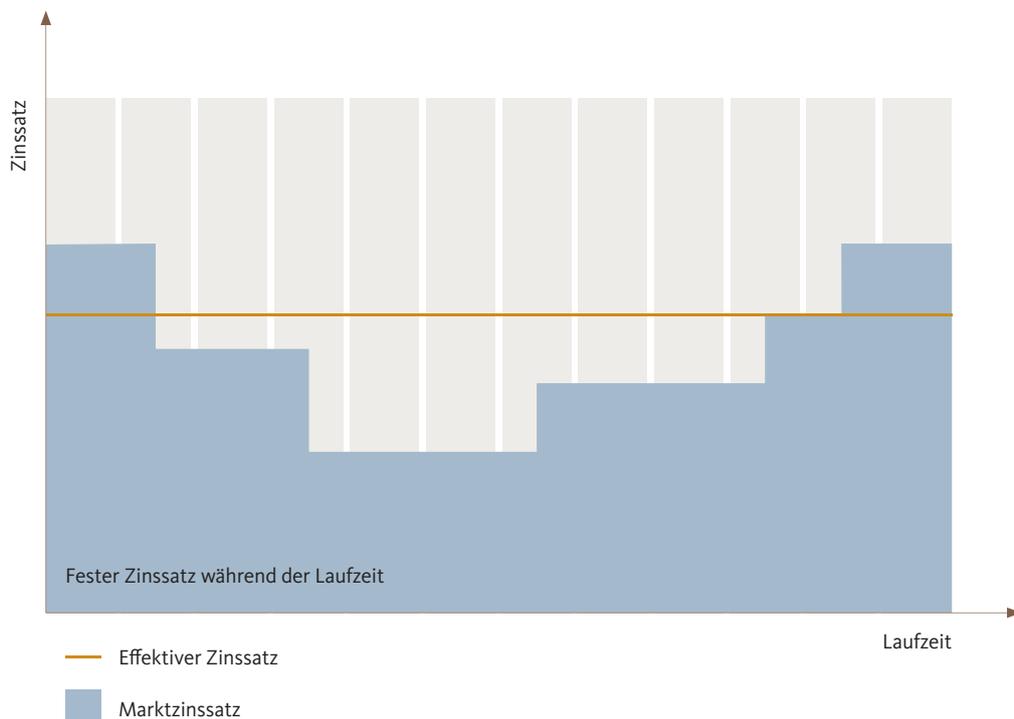
Festhypothek: fixer Zinssatz bei beschränkter Laufzeit

Bei einer Festhypothek sind Zinssatz und Laufzeit fest. Das heisst, der Zinssatz bleibt während der gesamten Dauer gleich. Vorzeitig auszusteigen, ist nicht möglich.

Sie möchten mehr Flexibilität? Dann teilen Sie die Finanzierung auf zwei Festhypotheken mit unterschiedlichen Laufzeiten auf.

Ihre Vorteile:

- Planbarkeit: Die Zinskosten verändern sich während der Laufzeit nicht.
- Bei steigenden Zinsen profitieren Sie vom festgelegten Zinssatz.
- Legen Sie die Laufzeit je nach Zinsniveau fest: Bei tiefen Zinsen finanzieren Sie eher langfristig, bei hohen Zinsen eher kurzfristig.
- Sie amortisieren indirekt über die steuerbegünstigte Säule 3a.





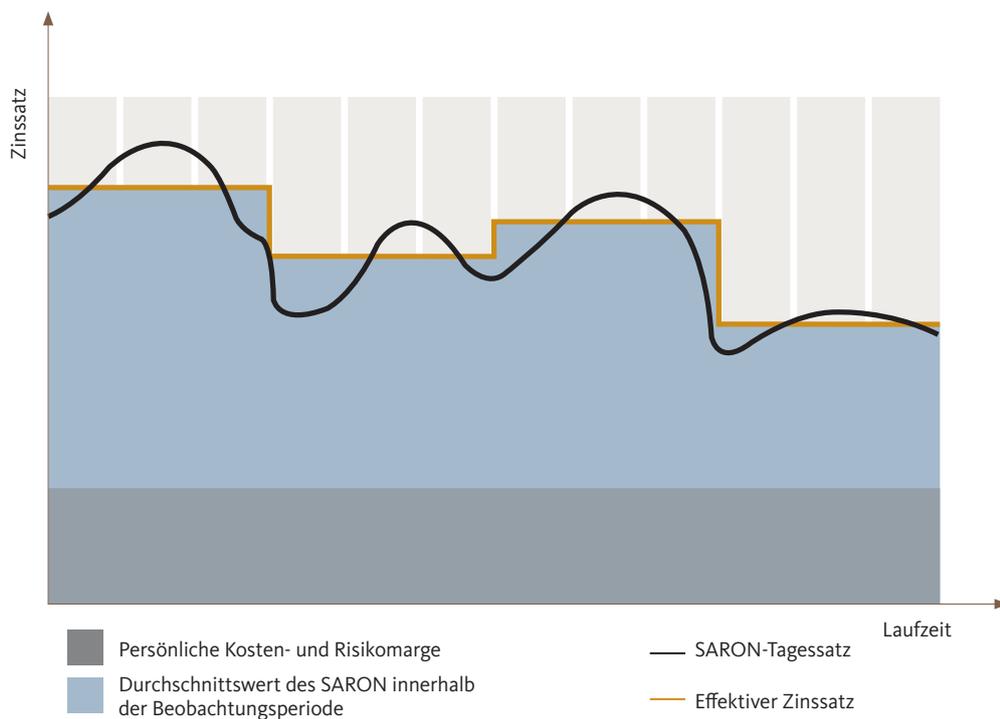
Flexhypothek: von Zinsschwankungen profitieren

Der Zinssatz der Flexhypothek orientiert sich am Geldmarkt. Als Basiszinssatz dient der SARON (Swiss Average Rate Overnight), den die Schweizerische Nationalbank entwickelt hat. Er schwankt täglich.

Der Zinssatz Ihrer Flexhypothek ändert sich alle drei Monate und wird rückwirkend belastet. Für die Berechnung des Zinssatzes ist der Durchschnittswert des SARON der vergangenen drei Monate massgebend. Dazu kommt Ihre individuelle Kosten- und Risikomarge, die über die gesamte Laufzeit gleich bleibt.

Ihre Vorteile:

- Sie profitieren bei sinkenden Zinsen vom Zinsvorteil.
- Wechseln Sie kurzfristig auf ein anderes Finanzierungsinstrument.
- Die Kosten sind transparent.
- Amortisieren Sie indirekt über die steuerbegünstigte Säule 3a.



Die Familienhypothek plus

Die Familienhypothek plus ist ein Finanzierungsinstrument der Bernerland Bank, das exakt auf die Bedürfnisse von Familien ausgerichtet ist und viele Vorteile bringt. Sie erlaubt es, Ihre Zinsbelastung auf Jahre hinaus zu kalkulieren. Mit der Familienhypothek plus geniessen Sie auf Ihrem Eigenheim innerhalb der 1. Hypothek eine Zinsreduktion.

Ihre Vorteile:

- Sie erhalten pro Kind bis zum 15. Altersjahr eine Zinsreduktion von 0,5% pro Jahr auf eine Festhypothek über CHF 150'000.00 (für maximal zwei Kinder).
- Mit den Ersparnissen bilden Sie Kapital auf ein Säule-3a-Konto (Privorkonto) bei der Bernerland Bank.

Ein Berechnungsbeispiel:

Hypothek über CHF 300'000.00 × 0,5% = CHF 1'500.00 pro Jahr

Zinersparnis in 15 Jahren = CHF 22'500.00

Hinzu kommen Steuerersparnisse mit der Säule 3a

Der mit der Familienhypothek plus erzielte Sparbetrag von CHF 1'500.00 pro Jahr erlaubt es Ihnen, Ihre Hypothek indirekt über ein für die Hypothek verpfändetes Privorkonto (Säule 3a) der Bernerland Bank zu amortisieren. Das bringt Ihnen weitere Vorteile:

Steuerersparnis Der in die Säule 3a einbezahlte Betrag ist steuerlich bevorzugt.

Amortisationen Sie haben die Möglichkeit, den ersparten Betrag bei einem Zinsanstieg als direkte Amortisation zu verwenden.

Renovationen Sie können das gesparte Geld zu einem späteren Zeitpunkt für wertvermehrende Renovationen einsetzen.

Nutzen Sie das Vorsorgekapital der Säule 3a

Setzen Sie Ihre Säule 3a für die Finanzierung Ihres Wohneigentums ein. Einerseits stocken Sie mit dem Vorbezug des ersparten Vorsorgekapitals Ihre Eigenmittel auf. Andererseits erhalten Sie dank einer Verpfändung der Säule 3a eine höhere Hypothek. Entscheiden Sie sich für eine der Varianten oder profitieren Sie von beiden gleichzeitig.

Vorbezug

Nutzen Sie die Vorsorgegelder der Säule 3a, um die Eigenmittel für Ihren Wohnraum bereitzustellen oder aufzustocken. Gelder der Säule 3a gelten als echte Eigenmittel; mindestens 10 % des Liegenschaftswerts sollte aus echten Eigenmitteln bestehen.

Auf das ausbezahlte Vorsorgekapital zahlen Sie einmalig Steuern. Die Auszahlung muss direkt an die Bank erfolgen, bei der Sie die Finanzierung abschliessen.

Verpfänden

Verpfänden Sie Ihr erspartes Vorsorgekapital der Säule 3a, dient es als Sicherheit für die Bank. Dadurch erhalten Sie eine höhere Hypothek.

Ihr Vorteil: Das Kapital bleibt in der Säule 3a, wodurch keine Steuern anfallen. Lassen Sie sich das Kapital später auszahlen, müssen Sie damit die Hypothek amortisieren oder wertvermehrende Investitionen bezahlen.

Nutzen Sie das Vorsorgekapital aus der Pensionskasse

Setzen Sie Ihr Pensionskassenguthaben ein, um Ihren Wohnraum zu finanzieren. Wichtig: Sie dürfen die Gelder gemäss Verordnung über die Wohneigentumsförderung nur für selbstbewohntes Eigentum nutzen. Mit einem Vorbezug der Gelder stocken Sie die Eigenmittel für die Finanzierung auf. Eine Verpfändung deckt Ihre Hypothek zusätzlich ab.

- Entweder beziehen Sie das nötige Kapital aus der 2. Säule.
- Oder Sie verpfänden Ihre 2. Säule als Zusatzdeckung für Ihre Hypothek. Trotz Vorbezug oder Verpfändung müssen Sie aber mindestens 10 % der Eigenmittel ausserhalb der Vorsorgeleistungen einbringen.

Vorbezug

Mit vorbezogenen Pensionskassengeldern ergänzen Sie die echten Eigenmittel für Ihre Finanzierung. Bei der Auszahlung fallen einmalig Steuern an.

Vorsicht: Ein Vorbezug kann Vorsorgelücken verursachen, weil er die Leistungen der Pensionskasse verringert. Ausserdem müssen Sie das vorbezogene Geld zurückzahlen, sollten Sie die Liegenschaft später nicht mehr selbst bewohnen.

Verpfänden

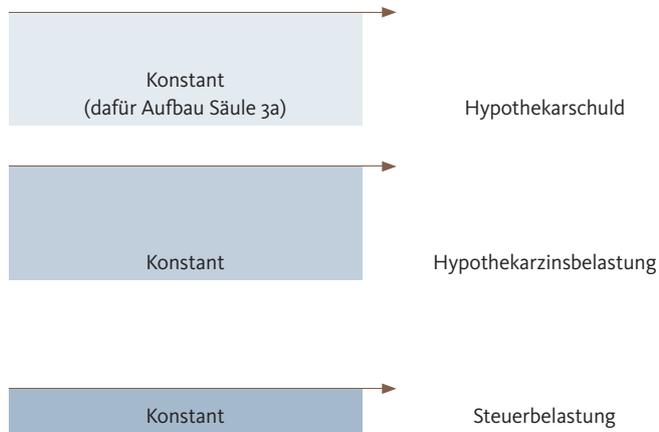
Verpfänden Sie Ihre Pensionskassengelder, dienen sie der Bank als Sicherheit. Dadurch erhalten Sie eine höhere Hypothek.

Ihr Vorteil: Das Kapital bleibt in der Pensionskasse und Sie wahren Ihre vollen Ansprüche daran. Da Sie keine Mittel beziehen, fallen keine Steuern an.

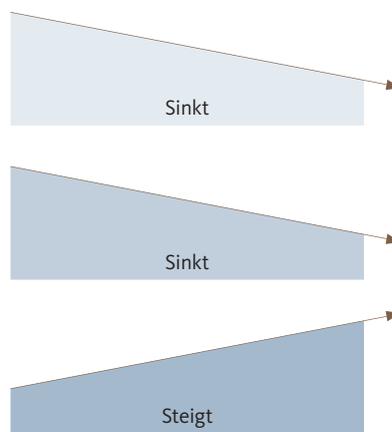
Amortisation

Im gemeinsamen Gespräch mit Ihrer Kundenberaterin oder Ihrem Kundenberater erarbeiten Sie Ihre ideale Amortisationslösung.

Indirekte Amortisation



Direkte Amortisation



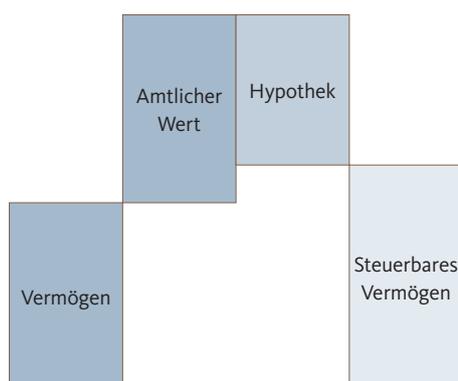
Berechnen Sie ganz einfach Ihre persönliche Amortisationslösung unter bernerlandbank.ch/amortisation

Steuerliche Aspekte

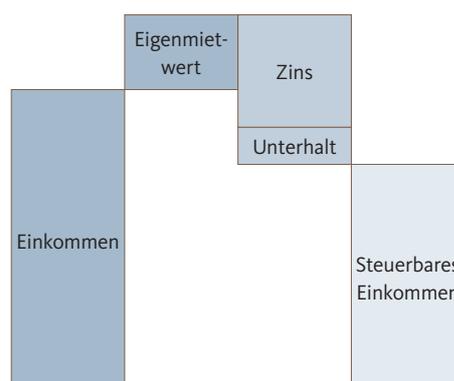
Wenn Sie Wohneigentümerin oder -eigentümer sind, verändert sich Ihre steuerliche Situation.

- Der amtliche Wert Ihrer Liegenschaft, abzüglich Ihrer Hypothekarschuld, gilt als steuerbares Vermögen.
- Der Eigenmietwert, abzüglich Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten, gilt als steuerbares Einkommen.

Vermögenssteuern



Einkommenssteuern





Glossar

1. Hypothek

Eine 1. Hypothek gewähren die Banken in der Regel in einer Höhe von bis zu 66% des Verkehrswerts einer Wohnliegenschaft.

2. Hypothek

Eine 2. Hypothek umfasst normalerweise die Belehnung von 66% bis 80% des Verkehrswerts einer Wohnliegenschaft. Der Hypothekzinssatz ist aufgrund der weitergehenden Belehnung normalerweise höher als bei der 1. Hypothek. Zudem muss die 2. Hypothek in der Regel amortisiert werden.

2. Säule

Die 2. Säule ist die Pensionskasse. Die gesparten Pensionskassengelder können zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum verwendet werden. Sie finden den verfügbaren Betrag in Ihrem persönlichen Pensionskassenausweis oder erfahren ihn bei Ihrer Pensionskasse.

3. Säule

Als 3. Säule oder Säule 3a bezeichnet man die gebundene private Altersvorsorge bei Banken und Versicherungen. Sie können Ihre Ersparnisse aus der 3. Säule (z.B. PRIVOR-Vorsorgekonto 3a) zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum einsetzen. Die Gelder können als Zusatzsicherheit verpfändet oder für selbstgenutztes Wohneigentum alle fünf Jahre bezogen werden.

Amortisation

Die ratenweise Rückzahlung einer Schuld. Die Banken verlangen die Rückzahlung der 2. Hypothek in der Regel innerhalb von 15 Jahren oder bis spätestens zur Pensionierung. Die Rückführung der 1. Hypothek erfolgt normalerweise auf freiwilliger Basis.

Amortisation, direkte

Bei der direkten Amortisation wird die Hypothek direkt zurückbezahlt. Dadurch wird die Hypothekarschuld nach und nach reduziert und die Belastung der Hypothekarzinsen wird kleiner.

Amortisation, indirekte

Bei der indirekten Amortisation wird die Hypothekarschuld nicht reduziert, denn die Amortisationsbeträge werden in die 3. Säule (z.B. auf ein PRIVOR-Vorsorgekonto 3a) einbezahlt. Da die Hypothekarschuld gleich hoch bleibt, können die Hypothekarzinsen in unveränderter Höhe bei den Steuern vom Einkommen abgezogen werden, was deutliche Steuervorteile ergibt.

Die Einlagen in die Säule 3a sind zudem steuerbegünstigt, da sie der Altersvorsorge, dem Erwerb oder der Amortisation von selbstbewohntem Wohneigentum dienen. Vorsorgegelder werden bei der Auszahlung mit einem Vorzugssteuersatz besteuert. Spätestens bei der Pensionierung wird das Guthaben auf dem Vorsorgekonto zur Rückzahlung der Hypothek verwendet.

Amtlicher Wert – Steuerwert

Der amtliche Wert bzw. Steuerwert wird von der Steuerbehörde des Kantons bestimmt, in welchem sich das Grundstück befindet. Er ist für die Steuererklärung des Liegenschaftseigentümers massgebend. Der Steuerwert liegt in der Regel unter dem Verkehrswert.

Anlagekosten

Die Anlagekosten umfassen bei Neubauten den Preis für das Bauland und die Kosten für den Hausbau. Bei bestehenden Liegenschaften handelt es sich in der Regel um den Kaufpreis zuzüglich der Investitionen einen Umbau oder eine Renovation.

Baurecht

Befristetes Recht, auf einem fremden Boden ein Bauwerk zu errichten.

Bauversicherung

Mit der Bauversicherung sind Neubauten und auch grössere Gebäudeerneuerungen nach Baufortschritt versichert. Je nach Situation empfiehlt es sich, auch den Abschluss einer Bauherrenhaftpflicht und Bauwesenversicherung zu prüfen.

Bauzone

Die Gemeinden haben aufgrund der Planungs- und Baugesetze sowie der vorgesehenen Nutzung ihr Gemeindegebiet in Zonen eingeteilt und im Zonenplan festgehalten. Die Bauzone umfasst Land, das bereits überbaut ist oder noch bebaut werden kann. Gebräuchlich sind unter anderem folgende Bezeichnungen: Wohnzone, Gewerbe- und Industriezone, Kernzone, Geschäftszone usw.

Belehnung

Die Belehnung ist das prozentuale Verhältnis zwischen Hypothek und Kaufpreis bzw. Verkehrswert einer Liegenschaft. Beispiel: Bei einem Kaufpreis von CHF 500'000.00 und einer Hypothek von CHF 400'000.00 beträgt die Belehnung 80%.

Dienstbarkeit – Servitut

Im Grundbuch vorgemerkte Belastung eines Grundstücks zugunsten einer Person (Wohnrecht, Nutzniessung) oder zugunsten eines anderen Grundstücks.

- Werterhaltende Dienstbarkeiten: Weg-, Zugangs- und Durchleitungsrechte (z.B. Wasser-, Gas- oder Elektroleitungen)
- Wertvermindernde Dienstbarkeiten: Nutzniessungs-Wohnrechte, Grenz-/Näherbauvorschriften und Bauverbote

Eigenkapital

Dies sind Gelder, die der Bauherr oder der Liegenschaftskäufer selbst zur Finanzierung seines Eigenheims aufbringt. Im Normalfall sollten sie mindestens 20% des Kaufpreises ausmachen. Sie stammen üblicherweise aus den Ersparnissen, Schenkungen, Erbschaften oder aus Vorsorgegeldern.

Eigenleistungen

Bau- und Umbauarbeiten, welche der Käufer des Hauses bzw. dessen Familie und Freunde selber leisten.

Eigenmietwert

Unter dem Eigenmietwert versteht man den Mietwert einer selbstgenutzten Liegenschaft oder Wohnung. Dieser Mietwert wird dem Wohneigentümer aus steuerlicher Sicht zum steuerbaren Einkommen hinzugerechnet, obwohl der Wohneigentümer diesen Ertrag tatsächlich nicht einnimmt. Deshalb handelt es sich beim Eigenmietwert um einen fiktiven Ertrag, der besteuert wird. Im Gegenzug dürfen Wohneigentümer diverse Abzüge im Zusammenhang mit dem Wohneigentum (Hypothekarzinsen, Liegenschaftsunterhalt usw.) geltend machen.

Eigentum

Umfassendes Nutzungs- und Verfügungsrecht über eine Sache. Das Eigentum an einem Grundstück beinhaltet insbesondere das Recht, es zu bebauen, zu verkaufen, anderen Rechte daran einzuräumen, es zu vermieten, zu verpachten und zu vererben.

Fremdkapital

Alle Gelder, die von dritter Seite zur Verfügung gestellt werden, bezeichnet man als Fremdkapital. Bei Liegenschaftsfinanzierungen handelt es sich meistens um Hypotheken der Banken.

Gebäudeversicherung

Bei den kantonalen Gebäudeversicherungen sind die Gebäude gegen Feuer und Elementarschäden zu versichern. Die Feuerversicherung deckt normalerweise Schäden durch Feuer, Rauch, Hitze, Blitzschlag usw. Schäden durch Sturmwind, Hagel, Überschwemmungen, Lawinen, Steinschlag, Erdbeben usw. sind dagegen in der Regel im Rahmen der Elementarschadenversicherung gedeckt.

Die Gebäudeversicherung ist nicht in allen Kantonen obligatorisch. Daher kann es sein, dass die Bank den Nachweis über eine solche Versicherung verlangt. Detaillierte Auskünfte erhalten Sie bei der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt.

Geldmarkt

Internationaler Markt für kurzfristige Anlagen, das heisst mit einer Laufzeit von weniger als zwölf Monaten.

Generalunternehmer

Mit der Erstellung von schlüsselfertigen Liegenschaften werden oft General- oder Totalunternehmer beauftragt. Der Generalunternehmer zeichnet in der Regel verantwortlich für die gesamte Ausführung des Bauvorhabens, nicht aber für das Projekt und die Bauleitung. Der Totalunternehmer übernimmt neben der Bauausführung auch die Planung und die Bauleitung.

Heute fungieren viele als Generalunternehmer bekannte Firmen als Totalunternehmer. Zwischen dem Bauherrn und dem General- bzw. Totalunternehmer wird ein detaillierter Werkvertrag abgeschlossen, der alle wichtigen Details zum Bauvorhaben enthält.

Gesamteigentum

Beim Gesamteigentum sind alle Eigentümer am Ganzen beteiligt. Sie bilden eine Gemeinschaft und können nur gemeinsam verfügen. Ein Gesamteigentümer kann nicht frei über seine «Quote» verfügen. Gesamteigentum besteht bei Erbengemeinschaften oder einfachen Gesellschaften.

Grundbuch

Jedes Grundstück wird in der Schweiz im Grundbuch eingetragen. Alle wichtigen Informationen über ein Grundstück sind im Grundbuch festgehalten. Der Eintrag gibt Auskunft über die Eigentumsverhältnisse, die örtlichen Begebenheiten, die Fläche, alle bestehenden Rechte und Lasten (z. B. Dienstbarkeiten, Wegrechte, Wohnrecht, Baurecht, Gewerbeverbot usw.), Grundpfandrechte (Schuldbriefe) und weitere Hinweise.

Grundstückgewinnsteuer

Die Kantone erheben bei einem Liegenschaftshandel eine Steuer – und zwar auf den Betrag, um den der Wert der Liegenschaft zwischen Kauf und Verkauf gestiegen ist. Sie muss vom Verkäufer bezahlt werden. Da wertvermehrende Investitionen berücksichtigt werden, sollten Sie Bauabrechnungen unbedingt aufbewahren.

Handänderungssteuer

Die meisten Kantone erheben beim Handel mit Liegenschaften eine Handänderungssteuer.

Kalkulatorischer Zinssatz

Dies ist der über die nächsten Jahre durchschnittlich erwartete Zinssatz. Mit Ihrem Eigenheim investieren Sie in die Zukunft. Die Bank rechnet mit einem kalkulatorischen Zinssatz, denn die Finanzierung soll auch in Hochzinsphasen tragbar sein. Die tatsächlichen Zinskosten können von den kalkulatorischen abweichen.

Kapitalmarkt (Laufzeit mehr als zwölf Monate)

Internationaler Markt für mittel- bis langfristige Anlagen.

Kaufpreis

Der Kaufpreis kann je nach Kaufvertrag nur die Landparzelle (z. B. wenn der Käufer die Parzelle selber überbauen will), das Haus oder die Eigentumswohnung umfassen. Allfällige Transaktionskosten wie Notar, Steuern und Abgaben an die öffentliche Hand sind darin nicht enthalten.

Kaufvertrag

Der Kaufvertrag regelt die gegenseitigen Verpflichtungen von Käufer und Verkäufer bei der Übertragung von Grundeigentum. Er muss öffentlich, das heisst von einem Notar, beurkundet werden.

Konsolidierung

Die Konsolidierung ist die Umwandlung des Baukredites in entsprechende Hypotheken. Dies geschieht nach dem Abschluss der Bau- oder Umbauarbeiten.

Kosten- und Risikomarge

Die Kosten- und Risikomarge rechnet die Bank bei einer Flexhypothek zum durchschnittlichen SARON-Satz der letzten drei Monate dazu. Zusammen bilden diese beiden Werte den Zinssatz der Flexhypothek. Die Marge ist vertraglich festgehalten und dient der Bank zur Abfederung ihres Risikos.

Kubatur

Bei der Kubatur handelt es sich um den umbauten Raum. Dieser gibt Aufschluss über die Grösse der Liegenschaft und wird normalerweise für eine Verkehrswertschätzung verwendet. Angaben zur Kubatur erhalten Sie bei der kantonalen Gebäudeversicherung, vom Architekten oder vom Generalunternehmer.

Liegenschaftssteuer

In einzelnen Kantonen erhebt der Staat oder die Gemeinde eine Liegenschaftssteuer. Sie ist steuerlich abzugsberechtigt!

Minergie-Standards

Die Standards Minergie, MinergieP, MinergieEco und MinergiePEco stehen für Wohnkomfort, Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit. Bezogen auf Energieeffizienz ist Minergie der Basisstandard, MinergieP die hocheffiziente Variante. Die Ergänzung Eco bezeichnet Minergie- und MinergieP-Gebäude, bei denen auch bauökologische und gesundheitliche Aspekte berücksichtigt sind.

Miteigentum

Miteigentum liegt vor, wenn das Eigentumsrecht an einer Liegenschaft mehreren Eigentümern nach festen Quoten im Sinne von ideellen Anteilen zusteht (siehe auch «Stockwerkeigentum»). Jeder Miteigentümer kann über seinen ideellen Anteil frei verfügen.

Nebenkosten

Die Nebenkosten setzen sich aus Unterhaltskosten (z. B. kleinere Reparaturen), Betriebskosten (Heizung, Strom, Wartung usw.) sowie Abgaben (Liegenschaftssteuer, Abwasser, Kehrrecht usw.) zusammen.

Nettowohnfläche

Bodenfläche der Räume, die ganzjährig bewohnt werden (inkl. Küche, WC, Bad/Dusche, Korridoren, Treppen innerhalb der Wohnung und einzelner Zimmer wie Kellerzimmer/ Mansarde im selben Gebäude). Alle Nebenräume (Waschküche, Sauna, Keller, Estrich, Schutzraum usw.) sowie Balkone und Terrassen gehören nicht dazu.

Nutzniessung

Eine im Grundbuch bezeichnete Person hat für die dort festgelegte Dauer das Recht auf Erträge aus der Vermietung der Liegenschaft. Sie muss aber auch die Unterhaltskosten (Zinsen der Hypotheken, Nebenkosten usw.) bezahlen.

SARON

Der SARON ist ein Geldmarktsatz, den die Schweizerische Nationalbank und die Börsenbetreiberin SIX im Jahr 2009 ins Leben gerufen haben. Er basiert auf tatsächlichen Transaktionen und Preisen. Dadurch ist er transparenter und manipulationsresistenter als der Libor. Die Marge stellt den Mindestzinssatz dar. Der SARON löst per Ende 2021 den Libor ab.

Schuldbrief

Für die Sicherstellung von Hypotheken und Baukrediten werden zugunsten der Bank auf dem Grundstück Grundpfandrechte errichtet. Diese werden durch sogenannte Schuldbriefe in physischer oder elektronischer Form verkörpert. Das Total der Schuldbriefe muss immer mindestens der Hypothekarschuld oder der Höhe des Baukredites entsprechen. Bereits bestehende Schuldbriefe gehen bei einem Liegenschaftsverkauf an den neuen Eigentümer über.

Situationsplan

Zeigt die Lage eines Grundstücks und der Gebäude in der entsprechenden Gemeinde. Der Situationsplan wird vom Geometer erstellt.

Stockwerkeigentümerreglement

Im Stockwerkeigentümerreglement sind Bestimmungen über die gemeinschaftliche Benützung und Verwaltung der gesamten Liegenschaft enthalten sowie die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer festgehalten.

Stockwerkeigentum

Das Stockwerkeigentum ist eine Sonderform des Miteigentums. Dem Eigentümer steht das Recht zu, bestimmte Gebäudeteile (z. B. die Eigentumswohnung) ausschliesslich zu nutzen, zu verwalten und innen auszubauen. Er kann über seinen Stockwerkanteil grundsätzlich frei verfügen (siehe auch «Miteigentum»).

Tragbarkeit

Belastung des Bruttoeinkommens durch die Ausgaben für die Liegenschaft in Prozenten.

Unterhalt

Kosten für Arbeiten, damit die Liegenschaft in einem guten Zustand bleibt. Kleinere Renovationen, Reparaturen etc.

Verkehrswert

Beim Verkehrswert handelt es sich um einen von Experten ermittelten Wert der Liegenschaft. Dieser bildet häufig die Grundlage für einen bevorstehenden Kauf bzw. Verkauf oder einer möglichen Finanzierung. Der Verkehrswert ist nicht mit der amtlichen Bewertung oder einer Gebäudeversicherungsschätzung zu verwechseln. Der Verkehrswert widerspiegelt den Marktwert.

Vorfälligkeitsentschädigung

Bei vorzeitiger Kündigung einer Fest- bzw. Flexhypothek hat der Kunde eine Entschädigung zu leisten, die sich aus der Differenz zwischen dem vereinbarten Kreditzinssatz und dem bei Beendigung des Vertrages erzielbaren Zinssatz für eine Anlage am Geld- oder Kapitalmarkt mit der entsprechenden Restlaufzeit errechnet.

Wertvermindernde Servitute

Im Grundbuch vorgemerkte Belastung eines Grundstücks, die dessen Wert vermindert. Nicht darunter fallen Weg- und Zugangsrechte oder Durchleitungsrechte (z. B. für Wasser-, Gas- oder Elektroleitungen). Grenz- und Näherbauvorschriften, Auflagen des Denkmal- und Ortsbildschutzes, Nutzniessungs- und Wohnrechte und Bauverbote.

Werkvertrag

Wird ein Bauvorhaben zusammen mit einem General- oder Totalunternehmer realisiert, ist ein ausführlicher Vertrag notwendig. Dieser Werkvertrag enthält unter anderem: eine genaue Beschreibung des Auftrages, einen Baubeschrieb, möglichst genaue Fertigungstermine, den Werkpreis, alle im Werkpreis nicht enthaltenen Nebenleistungen, Zahlungs- termine usw. Normalerweise ist ein vollständiger Plansatz Bestandteil eines Werkvertrages.

Wohnrecht

Eine im Grundbuch bezeichnete Person hat für die dort fest- gelegte Dauer das Recht, in der Liegenschaft zu wohnen.

Zonenplan

Jede Gemeinde ist in Zonen eingeteilt, die unterschiedliche Bauvorschriften haben. In der Bauordnung/dem Bau- reglement, die/das bei der Gemeindeverwaltung erhältlich ist, können die Vorschriften nachgelesen werden.

Zusatzsicherheiten

Versicherungswerte, die seitens der Kreditgeber neben der zu verpfändenden Liegenschaft als Sicherheit anerkannt und für den Kredit verpfändet werden können. Beispiel: Verpfändung einer Lebensversicherung oder von Vorsorgegeldern zugunsten einer Hypothek.



«Wir begleiten Sie auf
Ihrem Weg zum Erfolg.
Sprechen Sie mit uns –
wir beraten Sie gerne.»

Hauptsitz

Bernerland Bank AG
Kirchgasse 2
3454 Sumiswald
Telefon 034 432 37 37
Telefax 034 432 37 10

info@bernerlandbank.ch
bernerlandbank.ch

Filialen

Burgdorf
Hasle-Rüegsau
Herzogenbuchsee
Huttwil
Kirchberg
Langenthal
Langnau i. E.
Madiswil
Sumiswald

