

SPAR- UND LEIHKASSE FRUTIGEN AG

— Ihre Bank seit 1837 —



Offene Türen für Ihr Eigenheim

Die Bank mit dem Schlüssel

SPAR-UND LEIHKASSE
FRUTIGEN AG

— Ihre Bank seit 1837 —

Hier entsteht
Ihr Eigenheim



Träumen Sie Ihren Traum vom Eigenheim

Stellen Sie sich vor: Sie öffnen am Morgen die Augen und erwachen in Ihren eigenen vier Wänden. Der Traum vom Eigenheim wurde wahr. Ihnen bieten sich damit nun echte Perspektiven: soziale Verantwortung, ökonomische Selbstständigkeit, Raum zur persönlichen Entfaltung, viel Sicherheit im Alter und – besonders wichtig – Geborgenheit für die Familie.

Fakt ist: Die eigene Immobilie ist gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten die sicherste Wertanlage überhaupt. Ist das Zinsniveau zum Zeitpunkt der Finanzierung tief, spricht das zusätzlich für ein gut geplantes Bau- oder Kaufvorhaben.

Die Spar- und Leihkasse Frutigen AG ist gerne Ihr Partner bei der Finanzierung Ihres Eigenheims. Mit dem ganzen Know-how und der Erfahrung unserer Immobilienprofis beraten wir Sie gerne persönlich und kostenlos. Verschaffen Sie sich mit dieser Broschüre einen Überblick und rufen Sie uns an. Unsere Türen stehen immer offen für Ihr Eigenheim.



Daniel Schneiter
Direktor



Marco Loosli
Vizedirektor



Ihr Eigenkapital – Wie viel Eigenkapital ist für den Immobilienkauf nötig?

Für den Kauf Ihres Grundstückes sollten Sie mindestens 20% des Kaufpreises oder der Anlagekosten der Liegenschaft selbst aufbringen können. Sind Ihre liquiden Mittel knapp, gibt es verschiedene Möglichkeiten, diese zu erhöhen:

- Verpfändung oder Vorbezug von Vorsorgegeldern der Säule 3a
- Verpfändung oder Rückkauf von Versicherungspolizen
- Schenkung von Dritten
- Erbvorbezüge
- Verpfändung oder Veräusserung von Wertschriften

Diese Gelder gelten als echte Eigenmittel.

Mit bestimmten Einschränkungen können auch folgende Quellen als Eigenmittel angesehen werden:

- Verpfändung oder Vorbezug von Geldern der beruflichen Vorsorge (BVG)
- Darlehen von Dritten

Ob und wie weit solche Gelder als Eigenmittel akzeptiert werden können, prüft die Bank von Fall zu Fall. Es können erhöhte Amortisationsrichtlinien gelten. Mindestens 10% des Kaufpreises/der Anlagekosten sind aber aus echten Eigenmitteln aufzubringen.

Finanzierungsbeispiel

	Betrag in CHF
Kaufpreis/Anlagekosten (100%)	550 000
Ersparnisse auf Sparkonto	60 000
Ersparnisse auf Rendita Säule 3a-Konto	50 000
Benötigte Finanzierung (80%)	440 000

Kosten – Wie viel kostet der Immobilienkauf?

Für den Käufer bzw. Inhaber eines Grundstückes fallen zwei Arten von Kosten an: einmalige beim Kauf sowie ständig wiederkehrende nach dem Kauf.

Einmalige Kosten

Die einmaligen Kosten fallen im Zusammenhang mit dem Kauf Ihres Grundstückes an. Zusätzlich zum Kaufpreis werden verschiedene weitere Kosten generiert.

Zusatzkosten

Verschreibungskosten	Handänderungssteuer*, Verurkundungskosten (Notar)
Pfanderrichtungskosten	Kosten zur Errichtung neuer Schuldbriefe
Gebühren	Anmeldung Grundbuchamt

Die einmaligen Kosten betragen je nach Situation rund 0,5–3 % des Kaufpreises.

*Die Handänderungssteuer wird im Kanton Bern für selbstgenutztes Wohneigentum unter bestimmten Umständen erlassen (Siehe Seite 10).

Wiederkehrende Kosten

Die wiederkehrenden Kosten fallen regelmässig in bestimmten Zeitabständen nach dem Kauf des Grundstückes an. Sie setzen sich zusammen aus Zinskosten, Amortisationen, Versicherungsprämien (Gebäudeversicherung), Liegen-

schaftssteuer sowie weiteren Neben- und Unterhaltskosten. Ein Liegenschaftserwerb kann auch Einfluss auf andere Posten des Haushaltsbudgets haben (z. B. Einkommens- und Vermögenssteuer, Lebensversicherungsprämien).

Beispiel Neben- und Unterhaltskosten

Neben- und Unterhaltskosten für ein Eigenheim von CHF 550000.00	Betrag in CHF
Heizung	1500
Strom	1200
Wasser/Abwasser	600
Gebäudeversicherung	500
Liegenschaftssteuer	400
Entsorgungskosten	400
Gebäudereparaturen und -unterhalt	500
Diverses	400
	5500

Die Neben- und Unterhaltskosten betragen je nach Alter der Liegenschaft zwischen 0,7 und 1,2% des Kaufpreises.

Tragbarkeit – Ist der Immobilienkauf auch in Zukunft bezahlbar?

Mit der Tragbarkeit lässt sich berechnen, ob der Kauf Ihres Grundstückes auch in Zukunft für Sie bezahlbar und somit finanziell tragbar ist. Die jährliche finanzielle Belastung für Ihr Grundstück sollte dabei nicht mehr als $\frac{1}{3}$ Ihres Bruttoeinkommens betragen. Wichtig ist dabei, dass nicht nur die Zins- und Amortisationskosten, sondern auch die wiederkehrenden Neben- und Unterhaltskosten in die Berechnung einfließen. Die Eigenheimfinanzierung sollte immer langfristig ausgerichtet sein, um allfällige Zinserhöhungen oder andere unvorhergesehene Ausgaben abdecken zu können.

Falls die Möglichkeit besteht, bei Ihrem Wohneigentum eine Zweitwohnung oder ein Studio zu vermieten, werden diese Mietzinseinnahmen berücksichtigt. Die Tragbarkeit wird damit für Sie verbessert.

Auf www.slfrutigen.ch, unter der Rubrik «Finanzieren», finden Sie eine Berechnungsgrundlage, mit der Sie Ihre monatlichen Kosten kalkulieren können.

Beispiel Tragbarkeitsberechnung

Tragbarkeitsberechnung für ein Eigenheim von CHF 550000.00	Betrag in CHF	Angabe in %
Kaufpreis/Anlagekosten (100%)	550000	
Abzüglich Eigenkapital:		
Ersparnisse auf Sparkonto	60000	
Ersparnisse auf Rendita Säule 3a-Konto	50000	
Benötigte Finanzierung (80%)	440000	
Zinskosten Hypothek auf CHF 440000 (kalkulatorischer Zins von 5%)	22000	
Amortisation auf Hypothekaranteil $> \frac{2}{3}$ des Verkehrswertes (Zeitraum: 15 Jahre)	4900	
Neben- und Unterhaltskosten (1% des Verkehrswertes)	5500	
Total Kosten pro Jahr	32400.00	33
Total Kosten pro Monat	2700.00	
Mindest-Bruttoeinkommen pro Jahr	98200.00	100



Vorsorge- und Versicherungssituation – Sind Sie genügend abgesichert?

Als Besitzer eines Eigenheimes übernehmen Sie nicht nur Verpflichtungen gegenüber Ihrer Bank, sondern auch gegenüber Ihren Angehörigen. Es ist deshalb wichtig, beim Kauf des Eigenheimes die gesamte Vorsorgesituation zu prüfen und allenfalls anzupassen. Diese finanziellen Risiken können Sie zu einem grossen Teil durch verschiedene Versicherungslösungen abdecken.

Wir prüfen gerne Ihre Vorsorgesituation und erstellen dazu eine detaillierte Vorsorgeanalyse. Dabei zeigen wir Ihnen verschiedene Möglichkeiten auf, wie Sie Ihre Vorsorge- und Versicherungssituation an Ihre persönlichen Bedürfnisse anpassen können.

Hypothekarmodell – Welches ist das Richtige?

Zur Finanzierung Ihres Eigenheimes bieten wir Ihnen zwei verschiedene Hypothekarmodelle an:

Variable Hypothek

Der Zinssatz dieser Hypothek ist variabel. Er richtet sich jeweils nach den aktuellen Marktzinsen. Dieses Modell bietet grosse Flexibilität, da Rückzahlungen gegen eine dreimonatige Kündigungsfrist frei geleistet werden können. Zudem ist die Laufzeit der Hypothek unbeschränkt. Sie brauchen sich also nicht um Verlängerungen zu kümmern. Ein Umstieg in Festhypotheken ist jederzeit möglich.

Festhypothek

Sie zeichnet sich durch einen fixen Zinssatz für eine fixe Laufzeit über einen fixen Betrag aus. Damit können Sie sich für die gewählte Zeitdauer gegen steigende Zinsen absichern. Mit der Festhypothek können Sie zudem einfacher budgetieren, da sich die Zinsbelastung nicht verändert. Beim Ablauf werden Sie von uns kontaktiert, um die Hypothek nach Ihrem Wunsch zu verlängern.

Sie können eine Hypothek in mehrere feste und variable Tranchen aufteilen.



Amortisation – Wie wird die Hypothek zurückbezahlt?

Ihre Hypothekarschuld wird mit regelmässigen Amortisationszahlungen immer kleiner. Die Höhe der Rückzahlungen hängt von der Belehnung Ihres Eigenheimes ab. Bei einer Eigenheimfinanzierung muss der $\frac{2}{3}$ übersteigende Teil der Hypothek (gemessen am Verkehrswert) innert spätestens 15 Jahren zurückgeführt werden. Die Amortisation kann auf zwei verschiedene Arten erfolgen:

Direkte Amortisation

Die Rückzahlung erfolgt direkt auf Ihr Hypothekarkonto. Dadurch nimmt die Schuld und auch die Zinsbelastung von Jahr zu Jahr leicht ab.

Indirekte Amortisation

Die Rückzahlungsrate wird auf ein Säule 3a-Konto (z.B. Rendita Säule 3a-Konto) einbezahlt. Dieses Konto wird für die Hypothek verpfändet. Spätestens bei der Pensionierung wird das Kapital auf dem Säule 3a-Konto bezogen und damit die Hypothek reduziert.

Diese Rückzahlungsvariante hat verschiedene steuerliche Vorteile. Unter anderem können Sie die Einzahlungen dem steuerbaren Einkommen im vollem Umfang abziehen. Der spätere Bezug des Vorsorgekapitals wird dagegen zu einem reduzierten Satz besteuert. Ausserdem profitieren Sie auf dem Rendita Säule 3a-Konto von einem steuerfreien Vorzugszins.

Die indirekte Amortisation ist nur für Hypotheken auf das selbstgenutzte Wohneigentum (Erstwohnsitz) möglich.

Nächster Schritt – Wir beraten Sie gerne!

Die Spar- und Leihkasse Frutigen AG hilft Ihnen, den Traum vom eigenen Zuhause zu erfüllen. In einer kostenlosen Beratung besprechen wir Ihre persönliche Situation und zeigen die Möglichkeiten für eine erfolgreiche Finanzierung Ihres Eigenheimes auf. Zusammen erarbeiten wir eine individuelle und auf Ihre Bedürfnisse angepasste

Finanzierungslösung. Unsere Kundenberater freuen sich auf Ihren Besuch, im Hauptsitz Frutigen oder in einer unserer Niederlassungen. Machen Sie den nächsten Schritt und kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns, mit Ihnen Ihren Traum zu leben.



Glossar

Amortisation

Die Amortisation ist die Rückzahlung der Hypothekarschuld. Normalerweise muss der Hypothekarteil, der grösser ist als $\frac{2}{3}$ des Verkehrswertes der Liegenschaft, innert 15 Jahren oder bis spätestens zur Pensionierung amortisiert werden. Dabei kann die Hypothek direkt oder indirekt amortisiert werden. Bei der indirekten Amortisation läuft die Rückzahlung über eine Säule 3a-Vorsorgelösung.

Amtlicher Wert

Der amtliche Wert bildet den Vermögenssteuerwert eines Grundstückes. Siehe auch Vermögenssteuer.

Anlagekosten

Als Anlagekosten bezeichnet man die Kosten für den Landkauf sowie für die Erstellung des Wohnhauses. Bei bestehenden Liegenschaften handelt es sich dabei um den Kaufpreis zuzüglich allfälliger Renovations- oder Umbaukosten. Die Verschreibungskosten zählen nicht zu den Anlagekosten.

Baukredit

Der Baukredit ist ein Kreditkonto, über das alle Bauzahlungen bei einem Neu- oder Umbau der Liegenschaft abgewickelt werden können. Nach Abschluss des Neu- oder Umbaus wird der Baukredit in einen festen Vorschuss (variable Hypothek oder Festhypothek) umgewandelt. Diese Umwandlung wird auch als Konsolidierung bezeichnet.

Belehnung

Die Belehnung gibt die Höhe des Fremdkapitals in Prozenten des Kaufpreises oder der Anlagekosten der Liegenschaft an. Im Normalfall sollte die Belehnung für Wohneigentum nicht mehr als 80% des Verkehrswertes betragen. Bei gewissen Wohnbauten und gewerblichen Objekten gelten tiefere Belehnungsgrenzen.

Eigenkapital

Das Eigenkapital ist Ihr Anteil an eigenen Mitteln bei der Finanzierung Ihres Eigenheimes. Es werden mindestens 20% des Kaufpreises als Eigenkapital verlangt. Mit dem Vorbezug oder der Verpfändung von Vorsorgekapital kann Ihr Eigenkapital erhöht werden. Als Eigenkapital können beispielsweise Kontoguthaben, veräusserbare Wertschriftenbestände oder Schenkungen eingesetzt werden. Die Verurkundungskosten, Handänderungssteuern und Steuern aus Vorbezügen müssen aus Eigenmitteln beglichen werden.

Eigenmietwert

Der Eigenmietwert ist bei einer selbst bewohnten Wohnhausliegenschaft als Einkommen zu versteuern. Dieser Wert wird von der Steuerverwaltung festgelegt. Demgegenüber können die Hypothekarzinsen sowie die Aufwendungen für den werterhaltenden Unterhalt der Liegenschaft vom Einkommen abgezogen werden.

Einlegerwohnung

Als Einlegerwohnung wird eine zusätzliche Wohnung in einem Eigenheim bezeichnet, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist. Die Einlegerwohnung muss nicht notwendigerweise gegenüber der Hauptwohnung abgeschlossen – im Sinne der Baugesetze – sein. Sie muss aber selbstständig vermietbar sein.

Fremdkapital

Das Fremdkapital ist der Anteil bei der Finanzierung Ihres Eigenheimes, der durch die Bank bereitgestellt wird. Der Fremdkapitalanteil beträgt höchstens 80% des Verkehrswertes.

Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung schützt gegen Feuer-, Wasser- und sonstige Elementarschaden. In den meisten Kantonen ist diese Versicherung kantonal organisiert – so auch im Kanton Bern (Gebäudeversicherung Bern GVB). Die Gesellschaft legt dabei aufgrund ihrer eigenen Einschätzungen den Gebäudeversicherungswert fest. Die Versicherung ist im Gegensatz zum Kanton Bern nicht in allen Kantonen obligatorisch.

Grundbuch

Jedes Grundstück der Schweiz wird im Grundbuch eingetragen. Dabei werden alle wichtigen Informationen zu diesem Grundstück festgehalten (Bsp. Eigentümer, Grundstückfläche, Dienstbarkeiten, Grundlasten). Bei entsprechendem Interessennachweis kann das Grundbuch von jeder Person eingesehen werden.

Grundstückgewinnsteuer

Realisierte Grundstückgewinne werden grundsätzlich mit der Grundstückgewinnsteuer belegt. Der Kanton Bern erhebt, wie alle anderen Schweizer Kantone auch, eine Steuer auf Grundstückgewinnen. Es handelt sich dabei um eine separate Einkommenssteuer, die nach einem gesonderten Tarif erhoben wird.

Handänderungssteuer

Bei der Handänderungssteuer handelt es sich um eine Steuer, die in den meisten Kantonen beim Handel mit Liegenschaften abgegeben werden muss. Im Kanton Bern liegt der Satz bei derzeit 1,8%. Die Steuer wird in den meisten Fällen durch den Käufer übernommen. Für selbstgenutztes Wohneigentum (Hauptwohnsitz während mindestens 2 Jahren) wird die Steuer im Kanton Bern bis zu einem Kaufpreis von CHF 800'000 erlassen. Diesen Grenzwert übersteigende Beträge werden ordentlich besteuert. Beim Erwerb durch Ehegatten oder Nachkommen ist ebenfalls keine Steuer zu entrichten. Zusätzlich zur Handänderungssteuer fallen noch die Kosten für den beurkundenden Notar an.

Hypothek

Als Hypothek bezeichnet man einen Kredit, der zur teilweisen Finanzierung einer Liegenschaft dient. Als Sicherheit dient die finanzierte Liegenschaft. Dies geschieht durch die Hinterlage von Schuldbriefen.

Kaufpreis

Der Kaufpreis ist der Preis, der im Kaufvertrag für den Kauf der Liegenschaft (Wohnhaus, Eigentumswohnung, Land) vereinbart worden ist. Die allfälligen Transaktionskosten (Verschreibungs- und Verurkundungskosten) sind im Kaufpreis normalerweise nicht enthalten.

Maximalzinsfuss

Der Maximalzinsfuss wird auf den Schuldbriefen, die zur Sicherung der Hypothek dienen, eingetragen. Es ist der maximale Zinssatz, mit welchem die Zinsen der aufhaftenden Hypothek rechtlich gesichert sind. Dieser ist jedoch nicht mit dem Zinssatz der aktuellen Hypothekarschuld identisch und von diesem völlig unabhängig. Der Maximalzinsfuss beträgt zurzeit 10%.

Pfandrechtssteuer

Die Pfandrechtssteuer fällt bei der Errichtung von neuen Schuldbriefen an und berechnet sich auf der Schuldbriefsumme. Im Kanton Bern wurde diese Steuer aufgehoben. Zusätzlich fallen auch Kosten für den beurkundenden Notar und/oder Gebühren des Grundbuchamtes an.

2. Säule

Als 2. Säule wird die berufliche Vorsorge (auch Pensionskasse genannt) bezeichnet. Die Pensionskassengelder können zur Finanzierung von selbst bewohntem Wohneigentum verwendet werden. Den verfügbaren Betrag finden Sie in Ihrem persönlichen Vorsorgeausweis. Mindestens 10% des Kaufpreises/der Anlagekosten müssen aber aus anderen Quellen stammen. Ausserdem können erhöhte Amortisationsrichtlinien gelten.

Säule 3a

Als Säule 3a wird die gebundene private Vorsorge bezeichnet. Auch diese Gelder können zur Finanzierung von selbst bewohntem Wohneigentum eingesetzt werden. Die Säule 3a eignet sich daher ideal zum Bausparen, da verschiedene steuerliche Vorteile realisiert werden können und der Vorbezug zur Finanzierung von selbst bewohntem Wohneigentum gestattet ist. Die Spar- und Leihkasse Frutigen AG bietet Ihnen das Rendita Säule 3a-Konto an.

Schuldbrief

Der Schuldbrief dient der Bank als Sicherstellung für Ihre Hypothek. Der Schuldbrief verkörpert ein Grundpfandrecht an einem Grundstück. Sie werden im Grundbuch eingetragen. Damit steht der Bank das Recht zu, bei Nichtbezahlung der Forderungen die Liegenschaft betriebsrechtlich ver-

steigern zu lassen und aus dem Erlös ihre Forderungen zu decken. Der Schuldbrief muss immer mindestens in der Höhe der Hypothekarschuld ausgestellt werden. Falls bei einer Liegenschaft keine oder zu wenig Schuldbriefe vorhanden sind, müssen zur Finanzierung neue Schuldbriefe errichtet werden. Schuldbriefe können nur durch Notare erstellt werden. Mögliche Varianten sind:

- Namen-Papier-Schuldbrief (Wertpapier)
- Inhaber-Papier-Schuldbrief (Wertpapier)
- Namen-Register-Schuldbrief (papierlos)

Sicherungsübereignung

Die Sicherungsübereignung ist ein Vertrag, bei dem der Schuldner (Hypothekarnehmer) dem Gläubiger (Bank) zur Sicherung einer Forderung das Eigentum am Schuldbrief überträgt. Mit diesem Vertrag werden die Schuldbriefe rechtlich an die Bank zur Sicherstellung des Kredites übertragen.

Tragbarkeit

Die Tragbarkeit gibt die Belastung in Prozenten des Bruttoeinkommens für die Liegenschaftskosten an. Diese jährlichen Kosten sollten nicht grösser als 33% des jährlichen Bruttoeinkommens sein. Zu den Liegenschaftskosten gehören neben den Zins- und Amortisationskosten auch die Neben- und Unterhaltskosten für die Liegenschaft. Allfällige Mieteinnahmen aus der Liegenschaft werden den Kosten abgezogen.

Verkehrswert

Der Verkehrswert ist der Wert der Liegenschaft, der von einem Experten ermittelt wurde. Er liegt normalerweise nahe beim effektiven Kaufpreis und dient somit als Basis für die Kaufverhandlungen. Er unterscheidet sich jedoch von einem allfälligen amtlichen Wert oder einem Gebäudeversicherungswert. Die Bank erstellt für interne Zwecke (Berechnung des Kreditmaximums) eigene Verkehrswertschätzungen.

Vermögenssteuer

Ist man Besitzer eines Grundstückes, muss ein Teil dieses Vermögens versteuert werden. Dazu legt die zuständige Steuerbehörde den amtlichen Wert fest. Er liegt in der Regel unter dem effektiven Verkehrswert. Dabei können vom steuerlichen Verkehrswert die effektiven Schulden (Bsp. Hypotheken) abgezogen werden. Die Differenz ist als Vermögen zu versteuern.

Verpfändung/Vorbezug 2. und 3. Säule

Damit Sie die Eigenmittel für Ihre Eigenheimfinanzierung erhöhen können, gibt es die Möglichkeit, Ihr Vorsorgeguthaben der 3. und mit Einschränkungen auch der 2. Säule anrechnen zu lassen. Dies kann entweder durch einen Vorbezug oder durch die Verpfändung der entsprechenden Vorsorgegelder getätigt werden. Wir beraten Sie gerne über die Vor- und Nachteile eines Vorbezuges resp. einer Verpfändung.

