

Hypotheken – Glossar

1. Hypothek

Die Belehnung Ihres Eigenheims liegt im Rahmen der 1. Hypothek, wenn die Bank 66% der Liegenschaft finanziert hat oder weniger.

2. Hypothek

Die Belehnung Ihres Eigenheims liegt im Rahmen der 2. Hypothek, wenn die Bank zwischen 67% und 80% der Liegenschaft finanziert hat, der Eigentümer entsprechend 20% oder mehr. Der Hypothekarzins ist bei der 2. Hypothek aufgrund der höheren Belehnung und dem damit verbundenen höheren Ausfallrisiko höher als bei der 1. Hypothek (üblicherweise 1 %).

2. Säule

Die 2. Säule ist die Pensionskasse. Sie können Teile Ihrer gesparten Pensionskassengelder zur Finanzierung von selbst genutztem Wohneigentum verwenden. Sie finden den verfügbaren Betrag in Ihrem persönlichen Pensionskassenausweis oder erhalten ihn bei Ihrer Pensionskasse.

3. Säule

Als 3. Säule bezeichnet man die private finanzielle Altersvorsorge bei Banken oder Versicherungen. Sie können Ihre Ersparnisse aus der 3. Säule (z.B. PRIVOR) zur Finanzierung von selbst genutztem Wohneigentum einsetzen. Der Bezug dieser Gelder ist alle 5 Jahre möglich.

Amortisation

Rückzahlung eines Kredits in Raten: Bei Hypotheken wird in der Regel pro Jahr 1% der Hypothek amortisiert, z. B. bei einer Hypothek von CHF 500'000 werden jährlich CHF 5'000 zurückbezahlt. Die 2. Hypothek wird in der Regel innerhalb von 15-20 Jahren oder spätestens bis zum 65. Altersjahr direkt oder indirekt (via private Vorsorge, Säule 3a) amortisiert (siehe auch direkte Amortisation und indirekte Amortisation).

Ausbaustandard

Darunter werden die Qualität der verwendeten Materialien und die Ausstattung verstanden. Gibt es bauliche oder materielle Besonderheiten der Wohnräume, Küche, Nasszellen, Boden- und Wandbeläge?

Bauzone	Jede Gemeinde hat aufgrund des Planungs- und Baugesetzes ihr Gebiet in Zonen eingeteilt, die die Nutzungsmöglichkeiten der darin liegenden Grundstücke festlegen. Üblich sind folgende Zonen: Wohnzone, Industrie- und Gewerbezone, Kernzone, Zone für öffentliche Anlagen, Freihaltezone, Landwirtschaftszone, übriges Gemeindegebiet.
Belehnung	Verhältnis zwischen Hypothek und Kaufpreis bzw. Verkehrswert einer Liegenschaft in Prozenten. Bei einem Kaufpreis von CHF 500'000 und einer Hypothek von CHF 400'000 beträgt die Belehnung 80%.
Bruttogeschossfläche	Nettowohnfläche plus Fläche aller Mauerquerschnitte (Grundrissflächen der Innen- und Aussenwände), nicht zu verwechseln mit der Geschossfläche (GF).
Bürgschaft	Vertragliche Verpflichtung des Bürgen, unter Umständen für die Bezahlung der Schuld eines Dritten einzustehen.
Direkte Amortisation	Bei der direkten Amortisation wird jährlich ein gleich bleibender Betrag zurückbezahlt. Dadurch wird die Hypothek Jahr für Jahr reduziert, dadurch verringert sich auch der finanzielle Aufwand für die Hypothekarzinsen.
Eigene Mittel	Gelder, die der Käufer selbst zur Finanzierung seines Eigenheims aufbringt. Die eigenen Mittel werden bar bezahlt und sollten mind. 20% des Kaufpreises ausmachen. Sie stammen üblicherweise aus Ersparnissen oder 2. bzw. 3.-Säule-Geldern. Bei einem Kaufpreis von CHF 500'000 und eigenen Mitteln von CHF 100'000 finanziert die Bank CHF 400'000.
Familienwohnung	Wohneigentum, das die Familie bewohnt und durch das Gesetz besonders geschützt ist. Deshalb bedarf es z. B. bei Kauf, Finanzierung oder Verkauf der Zustimmung beider Ehegatten.
Gebäudevolumen	Das Gebäudevolumen (=Kubatur oder umbauter Raum) finden Sie im Auszug der kantonalen Gebäudeversicherung, in Plänen oder in der Verkaufsdokumentation.

Gebundene Lebensversicherung	Eine gebundene Lebensversicherung (Säule 3a) dient der Vorsorge und wird deshalb steuerlich begünstigt (Beiträge können vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden). Die Verwendung der einbezahlten Gelder ist vor Erreichung der Pensionierung nur sehr beschränkt möglich. Hingegen können sie alle 5 Jahre für die Finanzierung von selbst bewohntem Wohneigentum verwendet werden.
Geldmarkt	Der Geldmarkt ist ein Markt für kurzfristige Finanzierungsmittel mit einer Laufzeit von weniger als 12 Monaten.
Grundbuch	Die wichtigsten Informationen über eine Liegenschaft sind im Grundbuch verzeichnet. Im Grundbuch finden Sie Angaben über die Eigentumsverhältnisse, Lage, Grundstücksgrenzen, Grundpfandrechte (Hypotheken), Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte, Veräusserungsbeschränkungen nach BVG etc.
Grundbuchauszug	Enthält genaue Angaben zu einer Liegenschaft, z. B. Eigentümer, Kaufdatum, Parzellennummer, Dienstbarkeiten (Servitute).
Grundstücksfläche	Anteil des Grundstückes (=Parzelle), der gemäss Zonenordnung Bauland ist, inkl. der Fläche, die das Bauwerk beansprucht. Meistens ist die Grundstücksfläche gleich dem Baulandanteil. Keinen Baulandstatus haben z. B. Parks, Schutzgebiete, Wald- und Landwirtschaftszonen.
Grundstückgewinnsteuer	Die Kantone erheben die Grundstückgewinnsteuer auf dem Betrag, um den der Wert der Liegenschaft zwischen Kauf und Verkauf gestiegen ist. Sie muss vom Verkäufer bezahlt werden. Deshalb sollten Sie Bauabrechnungen unbedingt aufbewahren. Der Bund besteuert Grundstückgewinne nur, wenn sie gewerbmässig erzielt werden.
Handänderungssteuer	Die meisten Kantone erheben eine Handänderungssteuer. Basis ist der Kaufpreis oder beispielsweise bei Schenkungen und Erbschaften ein amtlicher Schätzwert. Im Kanton Bern ist diese Steuer durch den Käufer zu bezahlen.

Hypothek

Ist die gängige Form der Finanzierung einer Liegenschaft, wobei die Liegenschaft der Bank als Sicherheit dient. Bei einem Kaufpreis von CHF 500'000 und eigenen Mitteln von CHF 100'000 finanziert die Bank CHF 400'000. Damit nehmen Sie eine Hypothek von CHF 400'000 auf.

Indirekte Amortisation

Bei der indirekten Amortisation bleibt die Hypothekarschuld unverändert. Das heisst, dass die Hypothek nicht zurückbezahlt wird, sondern dass die Amortisationsbeträge in die 3. Säule einbezahlt und angespart werden (z.B. auf einem PRIVOR-Konto). Die Guthaben der Säule 3a sind steuerbegünstigt, weil sie der Altersvorsorge oder dem Erwerb von selbst bewohntem Wohneigentum dienen. Spätestens bei der Pensionierung wird das Guthaben ausbezahlt und zur Rückzahlung der Hypothek verwendet.

Kalkulatorischer Zins

Entspricht dem für die nächsten Jahre durchschnittlich zu erwartenden Zinssatz.

Die Bank berechnet die Tragbarkeit Ihrer Eigenheim-Investition mit einem kalkulatorischen Zinssatz, denn die Finanzierung soll auch in Hochzinsphasen für Sie tragbar sein. Die tatsächlichen Zinskosten können von den kalkulatorischen abweichen (z.B.: Der Zinssatz der von Ihnen gewünschten Hypothek beträgt zurzeit 4.25%, die Belastung wird aber mit dem kalkulatorischen Zinssatz von 5% berechnet.)

Kapitalmarkt

Der Kapitalmarkt ist ein Markt für mittel- und langfristige Anlagen ab 1 Jahr.

Katasterplan

Der Katasterplan enthält Strassen, Parzellengrenzen, Gebäude. Er wird vom Vermessungsgeometer bei jeder Veränderung der Liegenschaft nachgeführt.

Kaufpreis

Im Kaufpreis sind allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren der öffentlichen Hand **nicht** enthalten.

Kaufvertrag

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

LIBOR	Der LIBOR oder die „London Interbank Offered Rate“ ist der Geldmarktsatz, zu welchem eine Bank einer anderen erstklassige Bank-Depositen offeriert. Er dient als Richtsatz. Die Zinssätze der FlexHypothek und die KombiHypothek basieren zum Teil auf dem Libor.
Nettowohnfläche	Bodenfläche der Räume, die ganzjährig bewohnt werden (inkl. Küche, Bad/Dusche, WC, Korridore und Treppen innerhalb der Wohnung, einzelne Zimmer/Dachzimmer im selben Gebäude; jedoch ohne Balkone, Terrassen, Loggien, Waschküchen, Saunen, Estrich- und Kellerräume, Abstell-, Schutz- und Kehrträume).
Schuldbrief	Beweisurkunde für das Bestehen einer Schuld bzw. einer Forderung. Bei einer Hypothek ist die Schuld grundpfändlich sichergestellt.
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein. Der SIA gibt für die Branche massgebende Normen, Empfehlungen und Richtlinien heraus.
Situationsplan	Zeigt die Lage eines Grundstücks und der Gebäude in der entsprechenden Gemeinde (inkl. Strasse usw.).
Standortqualität	Wie wird die Lage der Liegenschaft innerhalb des Wohnortes bezüglich Imagewert (Beliebtheit, Prestigegehalt der Wohnlage, gesellschaftliches Umfeld), Aussicht, Besonnung, Lärmsituation etc. beurteilt.
Tragbarkeit	Belastung des Nettoeinkommens durch die Ausgaben für die Liegenschaft in Prozenten. Richtwert maximal 33 %. Bei einem Nettoeinkommen von CHF 100'000 und total Kosten von CHF 25'000 (entspricht den Hypothekarzinsen CHF 16'000 + Amortisation CHF 4'000 + Nebenkosten CHF 5'000) beträgt die Tragbarkeit 25%.
Unterhaltskosten	Kosten für Arbeiten wie Renovationen, Reparaturen usw., die den guten Zustand einer Liegenschaft erhalten.
Verkehrswert	Von Experten geschätzter Wert, zu welchem Sie Ihre Immobilie heute wahrscheinlich verkaufen könnten.
Stockwerkeigentum	Bestimmungen über die gemeinschaftliche Verwaltung, Benutzung
Verwaltungsreglement	und Kostenverteilung der gesamten Liegenschaft sowie eine Aufzählung der Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer.

Vorvertrag

Käufer und Verkäufer halten in einem Vorvertrag fest, dass sie einen Hauptvertrag abschliessen möchten. Der Vorvertrag wird geschlossen, wenn noch nicht alle Angaben für einen Kaufvertrag vorhanden sind. Der Vorvertrag für den Kauf von Immobilien muss öffentlich beurkundet werden.

Wertvermindernde Servitute

Im Grundbuch vorgemerkte Belastungen eines Grundstücks, die den Wert vermindern. So z. B. Grenz- und Näherbauvorschriften, Auflagen des Denkmal- und Ortsbildschutzes, Nutzniessungs- und Wohnrechte sowie Bauverbote. Weg- und Zugangsrechte oder Durchleitungsrechte (z. B. für Wasser-, Gas- oder Elektroleitungen) fallen nicht darunter.

Zustand eines Objektes

Als neuwertig gelten Liegenschaften, die noch nicht älter als 4 Jahre sind. Bei älteren Liegenschaften werden Innenzustand (Küche, Bad, Wände, Böden, Einbauten) und Aussenzustand/Gebäudesubstanz (u. a. Fassade, Dach, Fenster) beurteilt.