

MERKBLATT:

Ihr Weg zum Eigenheim – Was ist zu beachten?

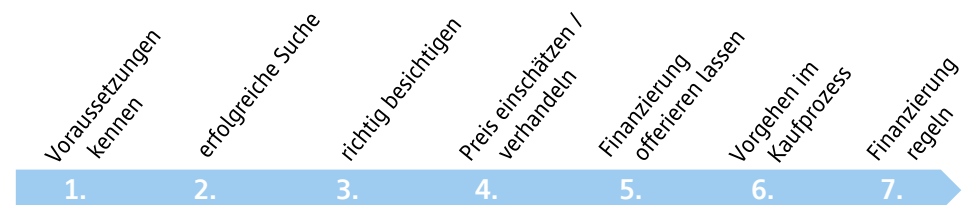


Nur knapp 40 % aller dauernd bewohnten Wohnungen in der Schweiz werden vom Eigentümer selbst genutzt. Aufgrund gestiegener Preise beim Wohneigentum in den vergangenen Jahren, hat sich der Erwerb vom Eigenheim nochmals deutlich erschwert. Nichtsdestotrotz träumen viele Leute von ihren eigenen vier Wänden.

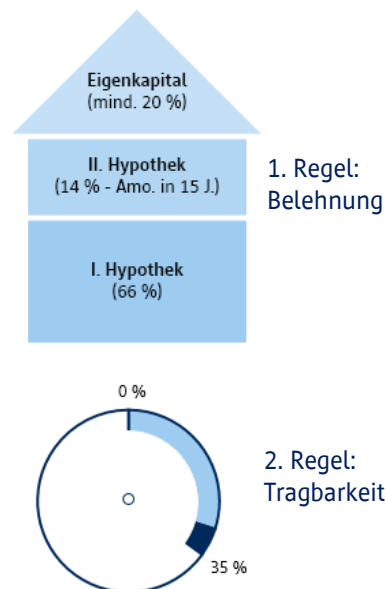
Im heutigen Umfeld ist es somit kein einfaches Unterfangen. Wir zeigen Ihnen in unserem Merkblatt auf, was es auf dem Weg zum Eigenheim zu beachten gilt und wie er erfolgreich besritten werden kann.

Gerne schauen wir mit Ihnen Ihre persönliche Situation an. Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen Beratungstermin in einer unserer Clientis Beratungszentren.

Ihr Weg zum Eigenheim – Ablauf



1. Voraussetzungen kennen – was kann ich mir leisten?



Es lohnt sich in einem 1. Schritt Ihr Budget zu erstellen, um besser einschätzen zu können, was Sie sich leisten können/wollen. Danach ist die Bank Ihnen gerne behilflich aufzuzeigen, welche Finanzierung aufgrund ihrer Situation möglich ist. Aus Banksicht sind folgende Regeln zu beachten:

1. Regel – Belehnung

Vom Kaufpreis sind mindestens 20 % Eigenmittel einzubringen. Davon die Hälfte, also 10 % des Kaufpreises, müssen aus sogenannten harten Eigenmitteln bestehen (Kontoguthaben, Wertschriften oder Säule 3a/b Guthaben). Der Rest kann durch einen Vorbezug aus der Pensionskasse/Freizügigkeit (2. Säule) eingebracht werden.

2. Regel – Tragbarkeit

Die kalkulatorischen Kosten für Ihr Eigenheim dürfen nicht mehr als 35 % Ihres Bruttoeinkommens ausmachen. In den kalkulatorischen Kosten sind die Zinsen (gerechnet zu 4.5 %), Amortisationen (2. Hypothek innert 15 Jahre amortisiert) und die Nebenkosten (ca. 0.75 – 1.00 % vom Kaufpreis) für die Liegenschaft eingerechnet. Dazu sind die Kosten für weitere Verpflichtungen (bspw. Unterhaltszahlungen, Leasing) auch zu berücksichtigen.

Wenn beide Regeln eingehalten sind, ist eine Finanzierung durch die Bank möglich. Nutzen Sie auch die Informationen im Internet zu einer ersten Einschätzung, bspw. mittels dem «Alles übers Wohnen»-Rechner: bsb.clientis.ch → in Suche «Clientis Rechner» eingeben → Wohneigentums-Rechner starten

Sie kennen nun Ihr Budget und können auf die Suche gehen.

2. Suche – wie gehe ich vor?

Der einfachste Weg um die Traumimmobilie zu finden, ist sicherlich das Internet. Etliche Immobilienplattformen bieten sich hier an. Meistens können Sie auch ein Abo einrichten, bei welchem Sie eine Mitteilung erhalten, wenn ein Objekt Ihren Wünschen entspricht:

- comparis.ch → Immobilien
- immoscout24.ch
- homegate.ch
- newhome.ch

Es gibt aber auch weitere Möglichkeiten:

- platzieren Sie Ihre Suchanfrage bei einem Immobilienvermittler aus der Region
- erzählen Sie Ihren Freunden, dass sie auf der Suche sind
- achten Sie auf mögliche Inserate an Anschlagsbrettern bei den Detailhändlern

Waren Sie bei der Suche erfolgreich, vereinbaren Sie einen Termin mit dem Verkäufer für die Besichtigung.

3. Besichtigung – auf was ist zu achten?

Auch wenn teilweise die Verkaufsdokumentationen umfassend sind, so ist ein Augenschein vor Ort unerlässlich. Dadurch können Sie sich besser vorstellen, wie es sein wird, an diesem Ort zu wohnen. Stellen Sie Fragen und schauen Sie sich genau um: Stehen demnächst Investitionen (Heizung, Dach etc.) an? Wie hoch waren die Nebenkosten bisher? etc.

Tipp

Bereiten Sie sich auf die Besichtigung vor, in dem Sie bspw. eine Liste erstellen, was Ihnen bei einem Eigenheim wichtig ist: Liegt die Liegenschaft nahe zu Einkaufsmöglichkeiten, ÖV, Schulen etc.? Stimmt der Grundriss für Ihre Bedürfnisse (bspw. ist es kinder- oder altersgerecht)? Wollen Sie einen grossen oder kleinen Umschwung und sollte dieser einfach zu unterhalten sein oder kommt Ihr grüner Daumen zur Geltung?

Ihnen gefällt die Liegenschaft und Sie wollen ein Kaufpreisangebot abgeben. Doch wie können Sie die Immobilie vom Wert richtig einschätzen?

4. Preisverhandlung und Bewertung – wer ist mir dabei behilflich?

Die Besichtigung gibt Ihnen einen wertvollen Eindruck zur Einschätzung des Kaufpreises. Als Laie ist es dennoch schwer einzuschätzen, ob ein Kaufpreis angemessen ist. Dieser ist von verschiedenen Faktoren wie Angebot und Nachfrage, Lage, Zustand, Grösse des Grundstückes, Wohnfläche etc. abhängig. Keine Liegenschaft gleicht einer anderen.

Der Erwerb eines Eigenheims ist sehr emotional, weshalb subjektive Aspekte den Preis zudem merklich beeinflussen. Ist es tatsächlich mein Traumobjekt und hat es entsprechend für mich diesen Wert oder gehe ich gewisse Kompromisse ein, wofür ich nicht bereit bin den entsprechenden Preis zu zahlen?

Ist eine Liegenschaft schon lange im Verkauf und/oder sind Sie die einzigen Interessenten, so ist allenfalls der Kaufpreis kritisch zu hinterfragen.

Hilfe bei der Bewertung der Liegenschaft bieten wir Ihnen oder unsere Netzwerkpartner an. Gerne teilen wir Ihnen mit, ob wir den Kaufpreis als marktgerecht einschätzen.

Für eine detaillierte und umfassende Verkehrswertschätzung empfehlen wir einen Immobilienschätzer zu beauftragen. Dafür fallen zwar Kosten im Bereich von CHF 500-1'500 an, allerdings ist dies im Verhältnis zum Kaufpreis der Immobilie eine geringe Investition und schützt Sie vor überhöhten Preisen.

Sie haben für sich Ihren Preis festgelegt und geben ein entsprechendes Kaufangebot ab. Der Immobilienvermittler verlangt in vielen Fällen nun eine Finanzierungsbestätigung. Wie komme ich an diese?

5. Finanzierungsofferte/-bestätigung – wie komme ich dazu?

In vielen Fällen verlangen die Immobilienvermittler eine sogenannte Finanzierungsbestätigung. Darin bestätigt die finanzierende Bank, dass sich der Kaufinteressent die Liegenschaft leisten kann. Voraussetzung dafür ist natürlich, dass Sie die konkrete Kreditanfrage bei der Bank stellen – so gehen Sie vor:

Wenn Sie sich bereits beim 1. Schritt «Voraussetzungen kennen» gut informiert haben, werden Sie keine Überraschungen bei der Bank erleben. Vereinbaren Sie mit einem Berater der Bank einen Termin für ein individuelles Gespräch und nehmen Sie dazu alle notwendigen Unterlagen (siehe auch Checkliste «einzureichende Unterlagen») mit oder lassen Sie diese dem Berater vorgängig zukommen. Ist die Tragbarkeit und Belehnung, wie im 1. Schritt beschrieben, eingehalten, so wird Ihnen die Bank eine verbindliche Finanzierungsofferte unterbreiten und die notwendige Finanzierungsbestätigung ausstellen können.

Sie konnten nun ein konkretes Kaufpreisangebot mittels Finanzierungsbestätigung abgeben und haben erfreulicherweise den Zuschlag erhalten. Wie geht es nun weiter?

6. Kaufprozess – wie sieht der Prozess vom Reservationsvertrag bis zur Eigentumsübertragung aus?

Wichtig zu wissen ist, dass beim Kauf einer Liegenschaft nach Schweizer Recht zwingend eine öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages stattfinden muss, damit dieser rechtlich gültig ist. Im Kanton Schaffhausen ist dazu das Grundbuchamt Schaffhausen zuständig. Dieses erstellt auch die Kaufvertragsentwürfe. Weitere Informationen finden Sie dazu unter [sh.ch](https://www.sh.ch) → in Suche «Grundbuchamt» eingeben.

Der Kaufprozess kann in drei Phasen aufgeteilt werden:

1. Phase: Reservationsvertrag

Meistens wird ein schriftlicher Reservationsvertrag erstellt, bei welchem eine kleine Kaufpreisanzahlung fällig wird.

2. Phase: öffentliche Beurkundung

Sobald der Kaufvertragsentwurf erstellt ist, vereinbaren die beiden Parteien (Käufer und Verkäufer) einen Termin beim Grundbuchamt (in anderen Kantonen bei einem Notar) und beurkunden den Vertrag, womit der Kauf verbindlich wird. Zwingend darin aufgeführt sein müssen die beiden Parteien (Käufer/Verkäufer), der Kaufgegenstand, sowie der Kaufpreis. Weiter werden meist noch folgende Punkte darin geregelt: bis wann findet die Eigentumsübertragung statt; die Bezugsbereitschaft; Baugarantien; gesetzliches Pfandrecht / Grundstücksgewinnsteuer; Gebühren etc.

3. Phase: Eigentumsübertragung

Erst mit der Eigentumsübertragung erfolgt der Eintrag im Grundbuch und wird somit die Übertragung der Liegenschaft effektiv vollzogen. Dabei geht auch Nutzen und Gefahr an den Käufer über und dieser kann die Liegenschaft nun frei nutzen. Auch dazu ist ein Termin beim Grundbuchamt notwendig. Am Termin ist ausserdem das unwiderrufliche Zahlungsverprechen vorzulegen bzw. dem Verkäufer zu übergeben (siehe dazu 7. Finanzierung regeln).

Wenn möglich, auch um Kosten zu sparen, empfiehlt es sich die öffentliche Beurkundung und die Eigentumsübertragung gleichzeitig vorzunehmen. Es gibt allerdings Situationen, bei welchen das schrittweise Vorgehen angezeigt ist. Bspw. wenn Eigenmittel aus der Vorsorge (Pensionskasse oder Säule 3a) eingebracht werden, da die meisten Vorsorgestiftungen erst bei Vorliegen eines beurkundeten Kaufvertrags den Vorbezug bewilligen. Oder bei einem GU-Bau, bei welchem erst eine öffentliche Beurkundung mit Anzahlung stattfindet und die Eigentumsübertragung erst bei Fertigstellung der Liegenschaft erfolgt und erst dann der Restkaufpreis zur Zahlung fällig wird.

Sie haben nun den Kaufvertragsentwurf erhalten. Diesen können Sie der finanzierenden Bank weiterleiten, welche Sie in den weiteren Schritten gerne begleitet.

7. Finanzierung regeln – wie findet der Geldfluss statt?

Bereits wenn der Kaufvertragsentwurf vorliegt, kann die Finanzierung mit der Bank abschliessend besprochen werden. Haben Sie Ihr passendes Hypothekarmodell gefunden, so kann die Bank die Kreditverträge erstellen. Zum eigentlichen Kreditvertrag gehört auch immer die sogenannte Sicherungsübereignung. In dieser wird geregelt, dass die Liegenschaft mittels Grundpfanddeckung (Schuldbrief/e) der Bank als Sicherheit dient.

Sind die Kreditverträge unterzeichnet und die einzubringenden Eigenmittel auf dem Konto verfügbar, so kann die Bank zu Händen des Verkäufers das notwendige unwiderrufliche Zahlungsverprechen ausstellen. Dieses wird bei der Eigentumsübertragung vorgelegt bzw. dem Verkäufer übergeben. Sobald die Bank die Bestätigung der erfolgreichen Übertragung erhält, wird sie den Kaufpreis vergüten und damit ist das Grundpfandgeschäft vollzogen bzw. abgeschlossen.

Sie sind nun glückliche Eigenheimbesitzer und wir wünschen Ihnen viel Freude in Ihren eigenen vier Wänden.

Ein Eigenheimerwerb hat verschiedene Auswirkungen.

Steuern

Bei den Steuern kann es zu positiven oder negativen Folgen führen. Aktuell ist der sogenannte Eigenmietwert als zusätzliches Einkommen (fiktiv) zu versteuern. Hingegen können die effektiven Zinskosten sowie Unterhaltskosten in gewissem Rahmen davon abgezogen werden. Bei tiefen Zinsen und geringen Unterhaltskosten (bspw. Neubau) kann es durchaus sein, dass das steuerbare Einkommen steigt. Bei höheren Zinsen oder hohen Unterhaltskosten (bspw. auch Umbau – nicht wertvermehrend) können die Abzüge den Eigenmietwert sogar übersteigen, womit das steuerbare Einkommen sinkt.

Um negative Steuerfolgen abzdämpfen empfehlen wir die Amortisationen der 2. Hypothek indirekt über die Säule 3a zu leisten.

Absicherung

Ganz unter dem Motto «Versicherungen schützen Ihr Vermögen und sichern Ihr Einkommen» sind verschiedene Aspekte bei der Absicherung zu beachten.

Ein Kauf einer Liegenschaft ist meist die grösste finanzielle Investition, welche man im Leben tätigt. Wir empfehlen mögliche Folgen aufgrund Krankheit oder Unfall (Erwerbsunfähigkeit oder Todesfall) anzuschauen um die Auswirkungen zu kennen. Gerne machen wir mit Ihnen dazu unseren Absicherungscheck. Sinnvollerweise wird zugleich die Güterstandsrechtliche Situation besprochen. Ist eine Regelung mittels Ehe- und Erbvertrag oder Konkubinatsvertrag (Unverheiratete) angezeigt.

Des Weiteren ist natürlich die Immobilie selbst zu versichern (Gebäude-, Gebäudehaftpflicht-, Bauversicherung etc.).

An wen kann ich mich bei Fragen wenden?

In unseren Clientis Beratungszentren beraten wir Sie zusammen mit unseren regionalen Partnern zu allen finanziellen Angelegenheiten. Kontaktieren Sie uns für ein persönliches Beratungsgespräch:

Clientis Beratungszentren in Neunkirch und Schaffhausen

Tel. +41 52 687 07 07

beratungszentrum@bsb.clientis.ch | beratungszentrum-clientis.ch

In Zusammenarbeit mit unseren Netzwerkpartnern in diesem Thema:


buehrerpartner.ch


fimmot.ch


hrm-immo.ch


huebscher-holzbau.ch


immobag.ch


onesta-immo.ch


stamm-meyer.ch


stoll-trabold.ch

Weitere Informationen

Weitere Informationen zum Thema Eigenheim finden Sie unter:

- beratungszentrum-clientis.ch -> Privatkunden / Wohneigentum
- bsb.clientis.ch/privatkunden → Wohneigentum finanzieren / Hypotheken
- beobachter.ch/wohnen
- sh.ch → Kanton Schaffhausen: Grundbuchamt / Notariat
- hausinfo.ch

Die Informationen dieses Merkblattes verstehen sich als Orientierungshilfe – wir empfehlen Ihnen, sich beraten zu lassen.