

Das Kreditgeschäft von A - Z

Alleineigentum.....	2	Gesamteigentum.....	5	Öffentliches Baurecht.....	9
Altersentwertung.....	2	Gesetzliche Pfandrechte.....	5	Pfandstelle (Grundpfandrechte) ..	9
Amortisation.....	2	Grundbuch.....	5	Rückkaufsrecht.....	9
Ausbaustandard.....	2	Grundbuchauszug.....	6	Schuldbrief.....	9
Ausführungsgarantie.....	2	Grundbucheintrag.....	6	Servitute.....	9
Ausnützungsziffer.....	2	Grundlasten.....	6	SIA.....	9
Bankfinanzierung.....	2	Grundpfand.....	6	Situationsplan.....	9
Baubeschrieb.....	2	Grundpfandrecht.....	6	Sonderrecht.....	9
Bauhandwerkerpfandrecht.....	2	Grundstückfläche.....	6	Standortqualität.....	10
Baukredit.....	3	Grundstückgewinnsteuer.....	6	Steuerbares Einkommen.....	10
Bauordnung.....	3	Gült.....	6	Steuerfuss.....	10
Bauzone.....	3	Handänderungssteuer.....	6	Steuerschätzung / Steuerwert ..	10
Baurecht.....	3	Hypothek.....	7	Stockwerkeigentum.....	10
Belehnung.....	3	Indirekte Amortisation.....	7	Tragbarkeit.....	10
Bruttoeinkommen.....	3	Inhaberschuldbrief.....	7	Todesfallrisikoversicherung.....	10
Bruttogeschosfläche.....	3	Interimszeugnis.....	7	Überjährige Geschäfte.....	10
Bruttoinlandprodukt.....	3	Kapitalmarkt.....	7	Unterhalt.....	10
Budget.....	3	Katasterplan.....	7	Verkehrswert.....	10
Bürgschaft.....	3	Kaufpreis.....	7	Verwaltungsreglement	
Dienstbarkeiten.....	3	Kaufrecht.....	7	Stockwerkeigentum.....	11
Direkte Amortisation.....	4	Konsolidierung.....	7	Vorkaufsrecht.....	11
Eigene Arbeiten.....	4	Kreditfähigkeit.....	8	Vorvertrag.....	11
Eigene Mittel.....	4	Kreditwürdigkeit.....	8	Wohnbau- und Eigentums-	
Eigenkapital.....	4	Laufzeit.....	8	förderungsgesetz (WEG).....	11
Eigentümerschuldbrief.....	4	LIBOR.....	8	Wohnrecht.....	11
Eigentumsarten.....	4	Maximalzinsfuss.....	8	Zinsabsicherung (CAP).....	11
Erschliessung des Grundstückes ..	4	Mietzinsüberschuss.....	8	Zinskostendach.....	11
Familienwohnung.....	4	Miteigentum.....	8	Zonenplan.....	11
Fremdmittel.....	4	Namenschuldbrief.....	8	Zustand des Objektes.....	11
Fremdkapital.....	4	Nettoeinkommen.....	8	Zweite Säule fürs Eigenheim....	11
Gebäudeversicherung.....	5	Nettowohnfläche.....	8	I. Hypothek.....	12
Gebäudevolumen.....	5	Nutzniessung.....	9	II. Hypothek.....	12
Gebundene Vorsorge.....	5	Nutzung- und		2. Säule = Pensionskasse.....	12
Geldmarkt.....	5	Verwaltungsreglement.....	9	3. Säule.....	12

Alleineigentum

Der alleinige Besitz eines Grundstückes von einer natürlichen oder juristischen Person.

Altersentwertung

Der zeitbedingte Wertverlust eines Gebäudes gegenüber einem gleichartigen Neubau.

Amortisation

Die planmässige Rückzahlung einer Schuld (z.B. Hypothek) nach einem im Voraus festgelegten Rückzahlungsplan.

Siehe auch "Direkte Amortisation" und "Indirekte Amortisation".

Ausbaustandard

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

Ausführungsgarantie

Die Ausführungsgarantie dient als Sicherstellung der Bauausführung bei Schwierigkeiten (Zahlungsunfähigkeit etc.) des Unternehmers oder Handwerkers. Sie gewährleistet, je nach Vertragstext, dass die notfalls daraus entstehenden Mehrkosten und Umtriebe des Bauherrn aus der Suche eines neuen Unternehmers oder Handwerkers gedeckt sind. In Rezessionszeiten ist diesbezüglich besondere Vorsicht geboten.

Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer sagt aus, wie viel Prozent der Grundstücksfläche genutzt werden darf (z.B. heisst eine Ausnützungsziffer von 30 %, dass auf einem Grundstück von 600 m² maximal 180 m² Wohnfläche erlaubt ist).

Bankfinanzierung

Der Teil des Kaufpreises/Verkehrswertes der Liegenschaft, welcher durch die Bank finanziert wird (Hypothekarkredit).

Baubeschrieb

Der Baubeschrieb informiert über die Konstruktion des Objekts (Massiv- oder Leichtbauweise), über die Baustoffe (Beton, Backstein, Kunststein, Stahl, Holz), über die Ausstattung der Räume (sanitäre Einrichtung, Bodenbeläge), über den Komfort (Heizung, Kücheneinrichtung) oder über energiesparende Massnahmen.

Bauhandwerkerpfandrecht

Das Bauhandwerkerpfandrecht ist ein gesetzliches Pfandrecht. Jeder Unternehmer / Handwerker hat bei Nichtbezahlung seiner Leistungen (Material und Arbeit oder Arbeit allein) durch den Bauherrn resp. den Generalunternehmer, falls er als Subunternehmer Leistungen erbrachte, gem. Art. 837 Abs. 3 ZGB Anspruch auf die Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechtes. Es liegt im Interesse des Bauherrn, darauf zu achten, dass seine Werkvertragspartner ihre Zahlungsverpflichtungen rechtzeitig, d.h.

vertragsgerecht erfüllen. Eine Absicherung gegen Bauhandwerkerpfandrechte kann durch entsprechende Formulierungen in den Werkverträgen sowie durch finanzielle Sicherstellung (Garantien) erfolgen.

Baukredit

Der Baukredit ist ein Kontokorrent mit hypothekarischer Deckung zur Finanzierung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten. Er ist ein zweckgebundener Kredit, welcher bei Bauabschluss in Form eines frei wählbaren Darlehens weitergeführt wird.

Bauordnung

Die Bauordnung legt verschiedene Kriterien fest, wie ein Haus gebaut werden darf.

Die wichtigsten Kriterien betreffen die Ausnützungsziffer, die verschiedenen Abstände (z.B. zu Nachbarn oder Strassen), die maximale Länge, Breite und Höhe eines Hauses, die Dachgestaltung und die Anzahl Stockwerke.

Bauzone

Die Bauzone gehört zur Aufteilung eines Gemeindegebietes wie auch die Kernzonen, Wohnzonen, Industrie- und Gewerbezone, Zonen für öffentliche Anlagen, Freihaltezone und übriges Gemeindegebiet. Sie richtet sich nach der kantonalen Planung und Baugesetzgebung. Siehe auch "Planungs- und Baugesetz".

Baurecht

Das Recht, auf fremdem Boden ein Bauwerk zu errichten.

Belehnung

Die Belehnung ist das Verhältnis zwischen Verkehrswert/Kaufpreis und Hypothekarkredit (Bsp. Verkehrswert der Liegenschaft CHF 1 Mio., Hypothek CHF 600'000 = Belehnung der Liegenschaft beträgt 60%)

Bruttoeinkommen

Das monatliche Einkommen vor Abzug von Sozialabgaben.

Bruttogeschossfläche

Die Nettowohnfläche plus die Fläche aller Mauerquerschnitte (Grundrissflächen der Innen- und Aussenwände) ergibt die Bruttogeschossfläche. Nicht zu verwechseln mit der Geschossfläche (GF).

Bruttoinlandprodukt (BIP)

Das Bruttoinlandprodukt beinhaltet alle von inländischen Produktionsfaktoren während einer Zeitspanne von 12 Monaten im Inland produzierten Güter und Dienstleistungen.

Budget

Der für die Realisierung eines bestimmten Ziels festgelegte und eingeplante Betrag; starr oder flexibel gestaltbar.

Bürgschaft

Eine vertragliche Verpflichtung des Bürgen, für die Bezahlung der Schuld eines Dritten einzustehen.

Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten sind Gebrauchs- oder Nutzungsrechte, die mit dem Grundstück verbunden sind.

Direkte Amortisation

Die planmässige Rückzahlung einer Schuld (z.B. Hypothek). Die Höhe Ihrer Hypothek sinkt mit jeder Zahlung. Selbst unter Berücksichtigung der etwas tieferen Zinszahlungen fahren Sie dank der steuerlichen Vorteile in der Regel besser mit einer indirekten Amortisation.

Siehe auch "Amortisation" und "Indirekte Amortisation".

Eigene Arbeiten

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

Eigene Mittel

Siehe Eigenkapital

Eigenkapital

Der Betrag, den der Käufer aus eigenem Vermögen (Guthaben, Erbschaft, 3. Säule-Gelder etc.) zur Finanzierung von Wohneigentum einbringt. In der Regel sind dies 20% des Kaufpreises.

Eigentümerschuldbrief

Ein auf den Namen des Eigentümers, d.h. des Schuldners ausgestellter Schuldbrief.

Eigentumsarten

Die drei vom Gesetz unterschiedenen Eigentumsarten sind das Alleineigentum, das Gesamteigentum und das Miteigentum.

Erschliessung des Grundstückes

Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn Elektrizität, Kanalisation, Strassenzufahrt, etc. eingerichtet sind.

Familienwohnung

Das Wohneigentum, das die Familie bewohnt und das deshalb durch das Gesetz besonders geschützt ist. Deshalb bedarf es bei Kauf, Finanzierung, Verkauf z.B. der Zustimmung beider Ehegatten.

Fremdmittel

Fremdmittel ist Kapital, welches durch einen Dritten zur Verfügung gestellt wird. Falls dieses von der Bank zur Finanzierung einer Liegenschaft, eines Wohnobjektes oder ähnlichem bereitgestellt wird, werden diese Fremdmittel als Hypothek bezeichnet.

Fremdkapital

Das Fremdkapital beinhaltet den Teil des Kapitals eines Unternehmens, der ihm von aussen zur Verfügung gestellt wird; gehört zu den Verbindlichkeiten und wird auf der Passivseite der Bilanz ausgewiesen.

Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung wird vor allem als Feuer- und Elementarschadenversicherung verwendet. Versichert sind: Schäden durch Brand, Blitzschlag, Explosion, Rauch (plötzliche und unfallmässige, nicht aber allmähliche Einwirkung), Hochwasser, Überschwemmung, Sturm, Hagel, Lawine, Schneedruck, Felssturz, Steinschlag, Erdbeben, abstürzende Luftfahrzeuge oder Teile davon.

Eine jährliche Teuerungsanpassung der Versicherungssummen gemäss Baukostenindex sollte vereinbart sein. In der Mehrzahl der Kantone bestehen kantonale Gebäudeversicherungsanstalten (GVA). Diese bestimmen auch, was als "Gebäude" und was als "Fahrhabe" zu versichern ist. Für die übrigen Kantone gelten die "Normen für Gebäudeversicherung" des Schweizerischen Sachversicherungsverbandes. Bei jedem Gebäude empfiehlt sich eine Ergänzung der obligatorischen Versicherung durch eine Wasserschadenversicherung und eine Glasbruchversicherung. Weitere Zusatzversicherungen sind im Einzelfall abzuklären.

Gebäudevolumen

(=Kubatur oder umbauter Raum) finden Sie im Auszug der Steuereinschätzung, in Plänen, Verkaufsdokumentationen oder dem Grundbuchauszug.

Gebundene Vorsorge

Gemeint ist die private Vorsorge fürs Alter über die Säule 3a. Diese Gelder sind steuerlich begünstigt (Beiträge können vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden). Demgegenüber ist die Verwendung der einbezahlten Gelder nicht unbeschränkt möglich (z.B. Bezug erst nach Erreichen des Pensionierungsalters).

Geldmarkt

Der Geldmarkt ist ein wichtiger Teil des Finanzmarkts, entscheidend für den Liquiditätsausgleich der Banken und für die geldpolitische Steuerung der Nationalbank. Er beeinflusst das Zinsniveau und die Zinsstruktur (z.B. von Hypotheken).

Gesamteigentum

Das Eigentum steht den Gesamteigentümern gemeinschaftlich zu. Ein Gesamteigentümer allein kann über seine "Quote" nicht verfügen (Beispiele: Erbengemeinschaft, einfache Gesellschaft).

Gesetzliche Pfandrechte

Pfandrechte die gesetzeshalber auf dem Grundstück lasten können, für die keine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen werden muss. Einige Pfandrechte sind bereits gültig beim Entstehen (z.B. Grundsteuern), andere sind erst gültig mit dem Eintrag im Grundbuch (z.B. Bauhandwerkerpfandrecht).

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register (Art. 970 ZGB). Für jedes Grundstück nach juristischer Definition besteht ein Grundbuchblatt. In diesem werden alle Rechte und Lasten an Grundstücken mit genauer Lage, Grösse, Nutzung des Grundstückes, Eigentümer und evtl. Belastungen wie Hypotheken, Rechte Dritter am Grundstück (Weg- oder Leitungsrecht etc.) eingetragen.

Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug gibt unter anderem Auskunft über die Grundstücksfläche, Eigentümer und Belastung des Grundstückes. Weiter sind Informationen über Durchfahrtsrechte, Näherbaurechte und Nutzungsrechte gegenüber Nachbarn festgehalten.

Grundbucheintrag

Zur gültigen Übertragung von Grundeigentum ist neben einem schriftlichen Vertrag und dessen öffentlicher Beurkundung beim Notar auch die Eintragung des neuen Rechts im Grundbuch nötig.

Grundlasten

Beinhaltet die Leistungen, zu denen ein Grundeigentümer verpflichtet werden kann (z.B. jährlicher Beitrag an die Unterhaltskosten der Strasse). Ob Grundlasten bestehen, ist im Grundbuch ersichtlich.

Grundpfand

Das Grundpfand dient der Sicherstellung von Forderungen. Wer einen Kredit zur Finanzierung von Grundeigentum benötigt, nimmt eine Hypothek auf und muss der Bank dafür eine Sicherheit bieten. Dies geschieht zumeist in Form eines Schuldbriefes oder einer Grundpfandverschreibung. Ist der Hypothekarnehmer zahlungsunfähig, so kann der Gläubiger (hier die Bank) auf das als Grundpfand dienende Grundstück direkt oder indirekt zurückgreifen.

Grundpfandrecht

Das Grundpfandrecht verwendet man zur Sicherung von Forderungen mit Hilfe eines im Grundbuch eingetragenen Pfandes auf Grundstücken. Das Schweizerische Zivilgesetzbuch (ZGB) umschreibt drei verschiedene Grundpfandrechte. Es sind dies, die Grundpfandverschreibung, Art. 824 ff. ZGB, der Schuldbrief, Art. 842 ff. ZGB und die Gült, Art. 847 ff. ZGB.

Grundstückfläche

Die Grundstückfläche ist der Anteil des Grundstückes (=Parzelle), der gemäss Zonenordnung Bauland ist, inkl. der Fläche, die das Bauwerk beansprucht. Meistens ist die Grundstückfläche gleich dem Baulandanteil. Keinen Baulandstatus haben z.B. Parks, Schutzgebiete, Wald- / Landwirtschaftszonen.

Grundstückgewinnsteuer

Die Steuer, die auf den Verkaufsgewinn einer Liegenschaft erhoben wird. Sie ist vom Verkäufer zu entrichten.

Gült

Ein nur noch selten vorkommendes Wertpapier, das eine auf Geldleistung gerichtete Grundlast auf einem Grundstück verbrieft. Für die Gültschuld haftet grundsätzlich nur das belastete Grundstück. Eine persönliche Haftung besteht für rückständige, der Pfandschaft nicht mehr unterliegende Zinsen.

Handänderungssteuer

Die Steuer für die Handänderung (Grundbucheintrag), die in % vom Kaufpreis nach den Richtlinien des jeweiligen Kantons anfällt. Die Handänderungssteuer wird grundsätzlich vom Käufer entrichtet.

Hypothek

Spezialform eines Kredits, wobei der Gläubiger (z.B. eine Bank) zur Absicherung seiner Forderungen Pfandrechte an Liegenschaften erhält.

Indirekte Amortisation

Die planmäßige Rückzahlung einer Hypothek, wobei die jeweiligen Raten auf ein 3.-Säule-Konto gezahlt werden. Damit steigt Ihr Vorsorgeguthaben, während der Hypothekarbetrag gleich bleibt. So sorgen Sie fürs Alter vor und sparen Steuern. Sie können diese Rückzahlung sowie die vollen Hypothekarzinsen vom steuerbaren Einkommen (inkl. Eigenmietwert) abziehen. Erst nach Ablauf der Rückzahlungsfrist wird der Gesamtbetrag dem Gläubiger erstattet.

Siehe auch "Amortisation" und "Direkte Amortisation".

Inhaberschuldbrief

Ein auf den Inhaber ausgestellter Schuldbrief.

Interimszeugnis

Das Interimszeugnis wird vom zuständigen Grundbuch als Beweisurkunde ausgestellt, sobald eine Grundpfandurkunde (i.d.R. Schuldbrief oder Grundpfandverschreibung) zur Errichtung angemeldet wird. Bis zur Auslieferung der Grundpfandurkunde können die mit dem Grundpfandrecht verbundenen Rechte mittels Interimszeugnis geltend gemacht werden.

Kapitalmarkt

Der Kapitalmarkt ist ein Teilmarkt des Finanzmarktes. Er umfasst den Handel mit langfristigen Finanzierungsmitteln die schuld- oder beteiligungsrechtlichen Charakter haben können. Zudem beeinflusst er das Zinsniveau und die Zinsstruktur (z.B. von Hypotheken).

Katasterplan

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

Kaufpreis

Der Preis, der effektiv für eine Liegenschaft gezahlt wird. Kann vom Verkehrswert abweichen.

Kaufrecht

Das Kaufrecht räumt dem Berechtigten die Befugnis ein, das entsprechende Grundstück zu den im Vertrag festgelegten Bedingungen in einem späteren Zeitpunkt zu erwerben.

Konsolidierung

Sobald die Bauarbeiten an einem neu erstellten Gebäude beendet sind und die letzte Rechnung bezahlt ist, wird das Baukreditkonto abgeschlossen. Da künftig keine Umsätze mehr zu erwarten sind, wird der auf Kontokorrentbasis geführte Baukredit in eine Hypothek umgewandelt. Diese Umwandlung vom Baukredit in eine Hypothek nennt man Konsolidierung.

Kreditfähigkeit

Die Kreditfähigkeit ist die rein materielle Situation des Kunden (Einkommen, Vermögen). Bei dieser Analyse wird aufgezeigt, ob der Kunde seinen finanziellen Verpflichtungen (z.B. Zinsen, Amortisationen, Krankenkasse, etc.) heute und sowie in Zukunft nachkommen kann.

Kreditwürdigkeit

Kreditwürdigkeit ist die Bezeichnung für die Prüfung der persönlichen Situation des Kunden (z.B. Ruf/Charakter, Zivilstand, Alter, Berufliche Situation, etc.).

Laufzeit

Die Laufzeit ist die Zeitdauer der vertraglich vereinbarten Periode, welche der Hypothekendarfinanzierung zugrunde liegt.

LIBOR

Der LIBOR (London Interbank Offered Rate) ist der Geldmarktsatz, zu welchem eine Bank einer anderen erstklassigen Bank Depositen offeriert. Er dient als Richtsatz.

Maximalzinsfuß

Der Maximalzinsfuß legt bei der Geldmarkt-Hypothek für jeden Kunden individuell und verbindlich fest, wie hoch sein Zinssatz und somit seine jährliche Zinsbelastung maximal steigen kann.

Mietzinsüberschuss

Die Einnahmen eines Liegenschaftsbesitzers aus der Vermietung einer Liegenschaft abzüglich den Kosten dieser Liegenschaft (Hypothekarzins, Nebenkosten, Unterhaltskosten).

Miteigentum

Ein Miteigentum liegt vor, wenn das Eigentumsrecht an einem Grundstück mehreren Eigentümern nach festen Quoten zusteht (z.B. A = 1/2, B = 1/8, C = 3/8 Miteigentum)

Eine Sonderform des Miteigentums ist das Stockwerkeigentum (siehe "Stockwerkeigentum").

Namenschuldbrief

Ein auf den Namen des Gläubigers ausgestellter Schuldbrief.

Nettoeinkommen

Das Erwerbseinkommen aus selbständiger oder unselbständiger Tätigkeit abzüglich Zahlungen an die Sozialversicherungswerke (AHV, IV, EO und ALV) sowie an die berufliche Vorsorge (BVG).

Nettowohnfläche

Gemeint ist die Bodenfläche der Räume, die ganzjährig bewohnt werden (inkl. Küche, Bad/Dusche, WC, Korridore und Treppen innerhalb der Wohnung, einzelne Zimmer/Dachzimmer im selben Gebäude; ohne Balkone, Terrassen, Loggien Waschküchen, Saunen, Estrich-/Kellerräume, Abstellräume, Schutzräume und Kehrtrräume).

Nutzniessung

Eine im Grundbuch bezeichnete Person hat für die dort festgelegte Dauer das Recht auf Erträge aus der Vermietung der Liegenschaft. Sie muss aber häufig auch die Unterhaltskosten bezahlen.

Nutzung- und Verwaltungsreglement

Beinhaltet enthaltene Rechte und Pflichten jedes Stockwerkeigentümers (Grundlage bildet Art. 712a ff. ZGB).

Öffentliches Baurecht

Enthält Regeln für das Bauen in der Gemeinschaft. Es bestimmt wie, wo und wann gebaut werden darf. Es enthält Festlegungen über Baulinien, zulässige Geschoszahl, bebaubare Fläche, Grenzabstände, bautechnische, hygienische und verkehrstechnische Sicherungen, Feuerschutz, Schall- und Wärmeschutz, Anlage von Treppen, Wärmezeugungsanlagen, Kamine, Installationen, Entwässerung der Grundstücke, Beseitigung der Abfälle, Anlage von Toiletten und Bädern sowie Einfriedung von Grundstücken und Vorgärten etc.

Pfandstelle (Grundpfandrechte)

Jedes Grundpfandrecht enthält bei seiner Eintragung im Grundbuch einen besonderen Rang, eine feste Stelle (z.B. 1. Stelle, 2. Stelle, etc.).

Rückkaufsrecht

Das Rückkaufsrecht gewährt dem Verkäufer das Recht, ein verkauftes Grundstück zu gegebener Zeit und zu den vereinbarten Bedingungen zurückzukaufen.

Schuldbrief

Der Schuldbrief steht für das Grundpfand in Form eines Wertpapiers, welches durch Eintrag ins Grundbuch und Ausstellung der Urkunde entsteht.

Servitute

Die im Grundbuch vorgemerkte Belastung eines Grundstücks.

SIA

SIA ist die Abkürzung für den Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein. Der SIA gibt ein für die Branche massgebendes Normenwerk, Empfehlungen, Richtlinien etc. heraus.

Situationsplan

Zeigt die Lage eines Grundstücks und der Gebäude in der entsprechenden Gemeinde, Strasse etc.

Sonderrecht

Das Sonderrecht wird mehrheitlich für das Stockwerkeigentum verwendet. Sonderrechte bestehen an in sich abschliessbaren Räumen inkl. der dazugehörigen Bestandteile wie z.B. Türen, die verändert, beseitigt und eingefügt werden können, ohne dass gemeinschaftliches Eigentum oder Rechte eines anderen Miteigentümers übermässig beeinträchtigt oder das Äussere des Gebäudes verändert wird. Damit das Sonderrecht begründet werden kann, müssen die betreffenden Räume frei zugänglich und abschliessbar sein. Siehe auch "Stockwerkeigentum".

Standortqualität

Gemeint ist die Beurteilung der Lage einer Liegenschaft innerhalb der Gemeinde bzw. innerhalb des Stadtquartiers bezüglich Imagewert (Beliebtheit, Prestigegehalt der Wohnlage, gesellschaftliche Schichtung, Attraktivität des gebauten nachbarschaftlichen Umfeldes), Aussicht, Besonnung (z.B. Nord- oder Südlage) oder auch Lärmsituation.

Am einfachsten ist das Ausschlussprinzip: Zählt der konkrete Standort zu den besten/attraktivsten oder zu den wenig attraktiven?

Steuerbares Einkommen

Die Summe aller zu versteuernden Gehälter, Bezüge und Gewinne.

Steuerfuss

Gemeint ist der Steuersatz, der von Kantonen und Gemeinden individuell festgelegt werden kann.

Steuerschätzung / Steuerwert

Der Steuerwert oder amtliche Wert wird von den Behörden der Gemeinde bestimmt, in welcher sich das Grundstück befindet. Er ist für die Steuererklärung des Liegenschaftsbesitzers massgebend. Der Steuerwert liegt in der Regel um einiges tiefer als der Verkehrswert und ist daher für bankinterne Zwecke nicht geeignet.

Stockwerkeigentum

Das Stockwerkeigentum ist eine Sonderform des Miteigentums. Dem Eigentümer steht das Sonderrecht zu, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen, zu verwalten und innen auszubauen. Über seinen Miteigentums- bzw. Stockwerkeigentumsanteil kann der Eigentümer grundsätzlich frei verfügen.

Tragbarkeit

Ein Vergleich des jährlichen Einkommens mit der jährlichen Belastung für Zins, Amortisation und Nebenkosten. Diese Kosten sollen grundsätzlich nicht höher sein als ein Drittel des Nettoeinkommens.

Todesfallrisikoversicherung

Die Versicherungsgesellschaft zahlt das vereinbarte Kapital aus, falls der Versicherte vor dem vereinbarten Endtermin stirbt. Erlebt der Versicherte den Vertragsablauf, so werden keine Leistungen fällig.

Überjährige Geschäfte

die vertraglich vereinbarte Zinsbindungsfrist der Hypothekendarfinanzierung ist länger als 12 Monate.

Unterhalt

Der (finanzielle) Aufwand für Arbeiten, die den guten Zustand einer Liegenschaft erhalten.

Verkehrswert

Der Wert eines Wirtschaftsguts, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einem Verkauf voraussichtlich zu erzielen wäre. Bei Immobilien ergibt er sich auf der Basis des Sachwerts (Substanzwerts), des Bodenwerts, des Bauwerts und des Ertragswerts.

Verwaltungsreglement Stockwerkeigentum

Die Bestimmungen über die gemeinschaftliche Verwaltung und Benutzung der gesamten Liegenschaft sowie eine Aufzählung der Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer.

Vorkaufsrecht

Der Berechtigte erhält ein Vorrecht auf den Kauf eines Grundstückes, wenn es an einen Dritten verkauft wird.

Vorvertrag

Ein Vertrag, in dem abgemacht wird, dass später ein eigentlicher Kaufvertrag unterzeichnet wird. Damit ein Vorvertrag rechtlich gültig ist, muss dieser öffentlich beurkundet werden.

Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG)

Unter gewissen Voraussetzungen und vor allem bei tieferen Einkommen gewährt der Bund Bürgschaften oder Vorschüsse, um die Eigentümerlasten namentlich in den ersten Jahren zu erleichtern.

Wohnrecht

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

Zinsabsicherung (CAP)

Beim CAP handelt es sich um ein so genanntes Zinsderivat. Die Schwyzer Kantonalbank bietet als Absicherung des Zinssatzes bei der Geldmarkt-Hypothek CAP-Absicherungen (so genannte OTC oder Over the Counter- Geschäfte) an. Die Kosten für die Absicherung werden in Form einer Prämie bei Auszahlung der Hypothek fällig.

Zinskostendach

Im Modell der Geldmarkt-Hypothek standardmässig integrierte Absicherung vor zu hoch steigendem Zinssatz, deren Kosten fixer Bestandteil des Zinssatzes sind.

Zonenplan

Ein Gemeindegebiet wird durch den Zonenplan in verschiedene Nutzungszonen aufgeteilt, nämlich in Wohnzone, Kernzone, Gewerbezone, Industriezone, Zone für öffentliche Bauten, Landwirtschaftszone und Schutzzone.

Zustand des Objektes

Neuwertig sind 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.

Zweite Säule fürs Eigenheim

Seit dem 1.1.1995 kann das Kapital der beruflichen Vorsorge für den Erwerb von selbstbewohntem Wohneigentum hinzugezogen werden. Die zweite Säule kann entweder verpfändet oder als Barmittel eingesetzt werden.

I. Hypothek

Eine Hypothek welche die Belehnung des Grundstücks von 66% nicht übersteigt.

II. Hypothek

Bei Belehnungen zu über 66% des Verkehrswertes der Hypothek spricht man von einer zweiten Hypothek. Zweite Hypotheken werden im Vergleich zu ersten Hypotheken mit einem höheren Zinssatz (in der Regel um 1% höher) belegt. Die zweite Hypothek ist im Allgemeinen amortisationspflichtig.

2. Säule

=Pensionskasse

Die angesparten Pensionskassengelder können zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum eingesetzt werden.

Den verfügbaren Betrag finden Sie in Ihrem Pensionskassenausweis oder fragen Sie ihn bei Ihrer Pensionskasse an.

3. Säule

Es gibt zwei Formen der dritten Säule:

Die gebundene (Säule 3a) und die freie (Säule 3b), freiwillige Vorsorge fürs Alter.