



Tipps zum Eigenheimkauf

Leitfaden mit praktischen Hinweisen



Am Anfang stehen Ihre Wohnvorstellungen

Zuerst haben Sie Wünsche, Träume und Vorstellungen. Diese verdichten sich sehr rasch, wenn Sie einmal die verschiedenen Typen von Eigenheimen näher kennen. Wir stellen sie Ihnen kurz vor:

Das frei stehende Haus

Es bietet die grösstmögliche Freiheit und Unabhängigkeit. Das hat allerdings seinen Preis: Je nach Umschwung beträgt der Anteil der Landkosten oft die Hälfte der gesamten Bausumme.

Das Doppelhaus

Doppel- bzw. Zweifamilienhäuser kommen dem frei stehenden Haus am nächsten. Durch den kleineren Landbedarf und gemeinsam genutzte Hausteile sind die Baukosten um einiges tiefer.

Das Reihen-Einfamilienhaus

Dieser Haustyp eignet sich für Leute, die eine günstige Wohnform suchen, ohne auf die Vorteile eines eigenen Hauses zu verzichten. Geringer Landanteil und gemeinschaftlich genutzte Räume (Garagen, Partyraum, Spielplatz etc.) entlasten das Budget.

Die Eigentumswohnung

Eigentumswohnungen sind deshalb oft am günstigsten, weil sich die Eigentümer die Kosten für Land und Infrastruktur teilen. Eigentumswohnungen sind aber auch pflegeleichter als ein Haus.

Das Architektenhaus

Es ist ein von einem Architekten speziell nach Ihren Wünschen gebautes Haus. Weil Sie sich intensiv mit dem Aussen- und Innenausbau beschäftigen müssen, ist Ihr Zeitaufwand hoch. Die Entschädigung des Architekten wird als Prozentsatz der gesamten Baukosten festgesetzt.

Das schlüsselfertige Eigenheim

Es wird von einem Bauunternehmer pauschal zu einem festen Preis inkl. Land und auf einen festen Termin angeboten. Änderungen und Wünsche am Innenausbau sind bis zu einem gewissen Zeitpunkt gegen einen Mehrpreis möglich. Sie unterzeichnen einen Kaufvertrag und haben bis zum Einzug nichts mehr zu tun.

Das Fertighaus

Diese Variante aus dem Katalog eines Bauunternehmens ist rasch gebaut und bezugsbereit. Sie haben die Möglichkeit, Musterhäuser zu besichtigen. Die Kaufpreise sind fix, allerdings nur für den Grundausbau.

Die bestehende Liegenschaft

Auch diese Möglichkeit kann attraktiv sein. Gerade ältere Liegenschaften sind oft an guten Lagen und häufig günstiger als ein neues Eigenheim. Zu berücksichtigen sind allerdings allfällige Investitionen und Reparaturen (z.B. Heizung, Isolation etc.).

Welches wird Ihr Eigenheim?

Das hängt vor allem von Ihren Wohn- und Preisvorstellungen ab, aber auch davon, ob Sie Ihr Eigenheim später wieder verkaufen möchten. In diesem Fall gilt: Je besser die Lage und je konventioneller das Objekt, desto höher die Chancen eines Wiederverkaufs zu einem guten Preis. Ebenso wichtig ist die Frage, ob Sie mit Ihrer Familie eher allein leben wollen oder nachbarschaftliche Kontakte schätzen.



Planen Sie gut

Beim Erwerb von Wohneigentum hat man in der Regel langfristige Bedürfnisse im Auge. Diese gilt es zu berücksichtigen. Hier in Kürze einige nützliche Hinweise dazu.

Der Ort und die Lage

Der Weg zur Arbeit, zur Schule, zu den Einkaufsmöglichkeiten und zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie möglicherweise der Steuerfuss beeinflussen den Wohnort-Entscheid. Vielleicht legen Sie Wert auf Aussicht, vielleicht auf Ruhe oder möglichst viel Sonne. Solche Kriterien sind bei der Lage einer Liegenschaft zu beachten. Idealerweise sind Schlaf- und Arbeitsräume gegen Norden und Osten (evtl. Westen) ausgerichtet, Wohnräume gegen Süden (evtl. Westen) und der Garten gegen Süden.

Der Raumbedarf

Die Zeiten ändern sich, der Raumbedarf auch. Die Familie kann wachsen und, wenn die Kinder flügge sind, wieder schrumpfen. Vielleicht übernachten aber auch Gäste bei Ihnen, oder Sie benötigen einen Arbeitsraum. Solche Veränderungen verlangen Flexibilität; Schiebetüren, mobile Wände oder Schrankwände eignen sich für eine kluge Raumunterteilung oder -vergrößerung.

Der Garten

Ein Garten zum Spielen oder für Partys ist etwas anderes als ein Ziergarten mit vielen Blumen oder gar ein arbeitsintensiver Gemüsegarten. Eines soll er auf jeden Fall: Freude bereiten.



Die Küche

Der Küchenbereich hat viele Funktionen und wird häufig frequentiert. Ob Sie die Küche abschliessen oder in den Essbereich integrieren wollen, hängt stark von Ihren individuellen Koch- und Essgewohnheiten ab.

Bad/Dusche/WC

Reichen ein Bad/WC mit Doppellavabo und eine Dusche/WC für Familie und Gäste? Ein zusätzliches Gäste-WC liegt idealerweise im Entrée-/Gang-Bereich.

Das Untergeschoss

Ein Wein- oder Vorratskeller stellt andere Anforderungen als ein Keller mit Hobbyraum. Ihre individuellen Bedürfnisse sollten Sie in einer frühen Planungsphase einbringen.

Der Dachstock

Er kann, muss aber nicht von allem Anfang an ausgebaut werden. Eine spätere Nutzung dieser Raumreserve sollte aber bereits bei der Planung in Betracht gezogen werden.

Die Parkmöglichkeit

Wie viele Fahrzeuge (Autos, Motorräder, Bikes etc.) müssen heute Abstellplätze finden? Und morgen? Unterschätzen Sie Ihren Platzbedarf für Fahrzeuge und Zubehör nicht.



Alles, was Recht ist

Das sollten Sie frühzeitig wissen

Beim Grundstückserwerb gibt es rechtliche Auflagen. Ein Gemeindegebiet wird durch den Zonenplan in verschiedene Nutzungszonen aufgeteilt. Wichtig ist, dass Ihr Grundstück in der Wohn- oder Kernzone liegt und wie es zu den übrigen Zonen ausgerichtet ist (z.B. Distanz zur Industriezone). Die Bauordnung legt verschiedene Kriterien fest, wie ein Haus gebaut werden darf. Dabei sind vor allem vorgeschriebene Masse einzuhalten, z.B. Abstände zu Nachbarn oder Strassen, maximale Länge, Breite und Höhe eines Hauses, Anzahl Stockwerke, Dachgestaltung etc. Den Zonenplan sowie die Bau- und Zonenordnung erhalten Sie bei der Gemeindeverwaltung gegen eine Gebühr.

Die Grundstückerschliessung

Beim erschlossenen Grundstück sind Elektrizität, Kanalisation, Zufahrt etc. eingerichtet. Ist dies nicht der Fall, kann die Erschliessung rund CHF 100.00 pro Quadratmeter erschlossene Fläche kosten.

Der Grundbuchauszug

Er gibt Auskunft über Fläche, Eigentümer, Belastungen des Grundstücks etc. und enthält Informationen über Durchfahrtsrechte, Nachbarbau- und Nutzungsrechte gegenüber Nachbarn. Gegen eine Gebühr und mit dem Einverständnis des Eigentümers erhalten Sie den Auszug beim Grundbuchamt.

Die Grundstückgewinnsteuer

Der Verkäufer eines Grundstücks muss den Verkaufsgewinn versteuern. Tut er es nicht, hat das Steueramt ein Pfandrecht auf Ihre gekaufte Liegenschaft. Vor Kaufabschluss können Sie die Grundstückgewinnsteuer beim Steueramt berechnen lassen. Der Betrag kann aus der Kaufsumme herausgelöst und auf ein Sperrkonto des Verkäufers eingezahlt werden.

Das Bauhandwerkerpfandrecht

Handwerker haben auf offene Forderungen ein Pfandrecht, auch wenn sie der Verkäufer zu zahlen hat und Sie bereits Eigentümer sind. Verlangen Sie bei Unsicherheit vom Verkäufer eine Bankgarantie. Damit verpflichtet sich die Bank zur Übernahme offener Rechnungen im Falle einer Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers. Die Garantie muss vorliegen, bevor Sie Eigentümer sind und die Kaufsumme bezahlen.

So werden Sie Eigentümer

Grundeigentümer werden Sie mit dem Eintrag als neuer Eigentümer der Liegenschaft ins Grundbuch. Dazu ist eine Grundbuchanmeldung notwendig. Grundeigentum gibt es in vier Formen: Das Alleineigentum lässt Ihnen die grösste Verfügungsfreiheit. Das Gesamteigentum bedingt eine enge Beziehung zwischen den Eigentümern (z.B. eheliche Gütergemeinschaft). Dieses lässt sich nicht aufteilen, die Eigentümer verfügen gemeinsam darüber. Beim Miteigentum (z.B. Konkubinatspaare) erwirbt jede Partei beim Kauf einer Liegenschaft einen Wertanteil. Beim Stockwerkeigentum kaufen Sie einen Grundstück- und einen Gebäudeanteil. Über die einzelne Wohnung bestimmen Sie als Eigentümer, über Gebäude und Boden die Mehrheit der Stockwerkeigentümer.

So bauen Sie im Baurecht

Bauen im Baurecht heisst, ein Grundstück gegen einen Baurechtszins bis max. 100 Jahre für Ihr Eigentum zu nutzen. Das kostet anfänglich weniger, weil der Boden nicht gekauft werden muss, kann aber über längere Sicht teurer sein als der Landerwerb.



Das müssen Sie über die Finanzierung wissen

Wohneigentum ist auch für Sie erschwinglich. Einige Tipps sorgen dafür, dass Ihr neues Heim ins Budget passt.

Die 20:80-Regel

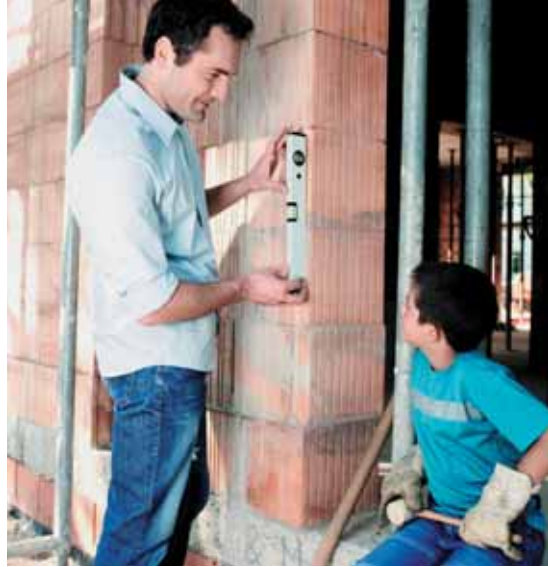
Als Faustregel gilt, dass Sie 20 Prozent der Kaufsumme mit Eigenmitteln und 80 Prozent mit einer Hypothek der Schwyzer Kantonalbank finanzieren können. Im Laufe der Jahre amortisieren Sie diese bis auf etwa 65 Prozent der Kaufsumme.

Die 35-Prozent-Regel

Zins-, Amortisations- und Nebenkosten (Elektrizität, Heizung, Wasser, Reparaturen etc.) sollten 35 Prozent Ihres monatlichen Netto-Einkommens nicht übersteigen.

Das Eigenkapital

Sie benötigen 20 Prozent. Am besten ist es, wenn Sie liquide oder liquidierbare Vermögensteile (z.B. Sparkonto und Wertschriften) besitzen. Daneben haben Sie die Möglichkeiten, Eigenkapital mit Geld der Pensionskasse (2. Säule) oder einem Sparen 3-Konto (3. Säule) der Schwyzer Kantonalbank zu beschaffen. Der Barbezug von Pensionskassengeldern hat zwei Nachteile: Die Auszahlung wird besteuert, und die versicherten Leistungen werden gekürzt (ob und wie viel, steht im PK-Reglement). Durch Verpfändung bis zu 90 Prozent Ihres Pensionskassengeldes bei der Bank lassen sich diese Nachteile vermeiden. Damit erhalten Sie ein Darlehen, das verzinst und im Laufe der Jahre zurückgezahlt wird. Das bringt eine zusätzliche Zinsbelastung, welche Ihre Steuern reduziert.



Wählen Sie die richtige Hypothek

Das tun Sie am besten im Gespräch mit Ihrer Schwyzer Kantonalbank. Wir stellen Ihnen hier kurz drei Hypotheken-Varianten vor.

Die variable Hypothek

Ihre Laufzeit ist nicht fixiert. Der Zins wird laufend den Entwicklungen am Kapitalmarkt angepasst, was sich in sinkenden oder steigenden Zinsen auswirkt. Das erschwert eine genaue Budgetierung.

Die Festhypothek

Sie wird für 2 bis 10 Jahre zu einem festen Zinssatz abgeschlossen, was eine genaue Budgetierung zulässt. Damit entgehen Sie dem Risiko eines Zinsanstieges.

Die Geldmarkt-Hypothek

Ihre Laufzeit ist zwischen 3 oder 5 Jahren frei wählbar. Der Zinssatz richtet sich nach dem 6-Monats-LIBOR und wird halbjährlich angepasst. Eine im Voraus bestimmte Zinsobergrenze (Cap) sichert Sie gegen steigende Zinsen ab. Die Geldmarkt-Hypothek kann auch ohne Zinsabsicherung abgeschlossen werden. Dadurch kann von einem noch tieferen Zinssatz profitiert werden.

Der Hypo-Schutz

Der Hypo-Schutz ist eine spezielle Absicherung Ihrer Hypothek. Damit sichern Sie sich gegen die finanziellen Auswirkungen von Arbeitsunfähigkeit, Arbeitslosigkeit und Todesfall ab. Der Hypo-Schutz ist eine optionale Zusatzversicherung und kann mit sämtlichen Hypothekarprodukten der Schwyzer Kantonalbank kombiniert werden.

Zahlen Sie weniger Steuern

Mit dem Kauf von Wohneigentum können Sie die Steuerbelastung reduzieren. Wie? Das erfahren Sie hier.

Der Schuldzinsabzug

Sämtliche Hypothekarzinsen können Sie vom steuerbaren Einkommen abziehen. Hinzu kommen die Abzüge für Unterhaltskosten. Im Gegenzug versteuern Sie den Eigenmietwert. Dieser ist meistens einiges tiefer als ein effektiver Mietertrag.

Die Höhe der Hypothek

Falls Sie über genügend Eigenmittel verfügen, haben Sie zwei Möglichkeiten: Setzen Sie viel Eigenkapital ein, senkt sich die Hypothekarverschuldung und damit die Zinsbelastung; aber auch der Steuerspareffekt wird geringer. Schöpfen Sie dagegen die Hypothek voll aus, sparen Sie mehr Steuern und können zusätzlich das freie Kapital anders anlegen; dafür ist Ihre Zinsbelastung höher. Mit Ihrem Kundenberater bei der Schwyzer Kantonalbank werden Sie rasch herausfinden, wie hoch die Hypothek für Sie idealerweise sein soll.

Die Amortisation

Bei der direkten Amortisation zahlen Sie über eine gewisse Laufzeit die Hypothek in Raten ab. Schuld und Zinsbelastung werden kleiner, der Steuerabzug verringert sich. Bei der indirekten Amortisation sparen Sie die Amortisationsraten auf einem gebundenen Vorsorgekonto der Säule 3a und zahlen mit dem angesammelten Betrag die Hypothek später auf einen Schlag zurück. So erzielen Sie eine attraktive Verzinsung und können Ihre Einzahlungen auf dieses Vorsorgekonto zu 100 Prozent vom steuerbaren Einkommen abziehen.

Die besten Antworten

Alle Fragen rund um die Themen Finanzierung und Steuern besprechen Sie am besten mit den erfahrenen Spezialisten der Kantonalbank. So kommen Sie am schnellsten und einfachsten zu den besten Antworten und zu einer optimalen Lösung.

Diese Schritte führen in Ihr Eigenheim

- Beschreiben Sie Ihre Wohnbedürfnisse anhand der Seiten 2 bis 5 in dieser Broschüre.
- Studieren Sie die verschiedenen Eigenheimtypen an Ihrem Wohnort.
- Besuchen Sie Ausstellungen von Fertighausunternehmen, Bad- und Küchenshowrooms.
- Informieren Sie sich durch Wohnmagazine.
- Lassen Sie sich von Ihrem Kundenberater einen unverbindlichen und kostenlosen Finanzierungsrahmen geben, bevor Sie auf die Suche nach einem Eigenheim gehen. Dazu sollten Sie wissen, welchen Kaufpreis Sie sich vorstellen und wie hoch Ihre liquiden Mittel sowie Ihr Pensionskasernenvermögen sind.
- Besuchen Sie Ihre bevorzugte Wohngegend öfter, an verschiedenen Tagen, zu unterschiedlichen Zeiten (Verkehr!).
- Besichtigen Sie so viele Eigenheime wie möglich.
- Lassen Sie sich Pläne und Unterlagen schicken.
- Nutzen Sie unterschiedliche Informationsquellen (z.B. Tageszeitungen, Fernsehen, Internet, Bekannte, Kantonalbankfilialen an Ihrem Wohnort).
- Schalten Sie allenfalls selbst ein Inserat.
- Fragen Sie Ihre Bank, ob das einmal gewählte Wunschobjekt seinen Preis wert ist.
- Lassen Sie sich von Ihrer Bank eine definitive Finanzierungsangebote erstellen.
- Bevor Sie unterschreiben, überprüfen Sie den Kaufvertrag genau oder lassen Sie ihn von Fachleuten begutachten (z.B. Notariat).
- Überprüfen Sie auch den Vertragspartner.
- Sichern Sie sich gegen allfällige Grundstückgewinnsteuern und Bauhandwerkerpfandrechte ab (siehe Seite 7).
- Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen.

Nur wen man gut kennt, kann man auch gut beraten

In einem persönlichen und unverbindlichen Beratungsgespräch gehen unsere Beraterinnen und Berater gerne auf Ihre individuellen Bedürfnisse ein.

Weitere Infos auf

www.szkb.ch



Schwyzer Kantonalbank

Tel 058 800 20 20

Fax 058 800 20 21

kundenzentrum@szkb.ch

www.szkb.ch



**Schwyzer
Kantonalbank**