



03/2014

Wohnen und Kaufen

Preise weiterhin auf hohem Niveau

Schwyzer Immobilienmarkt

Die Schwyzer Wohnungsmärkte erfreuen sich einer ungebrochenen Beliebtheit. Vor allem im Segment der Eigentumswohnungen stiegen die Preise nochmals an, während sie bei den Einfamilienhäusern auf hohem Niveau stagnieren.

Einfamilienhäuser

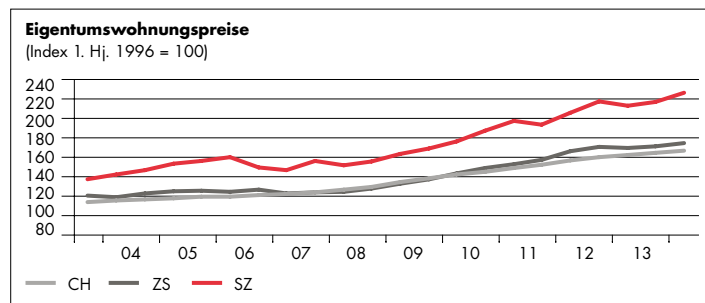
Die ruhigere Gangart im Schwyzer Markt für Einfamilienhäuser setzte sich im ersten Halbjahr 2014 fort. Ausgehend von hohen Niveaus legten die Preise kaum noch zu. Diese vergleichsweise moderate Entwicklung ist einerseits auf den hohen Anteil an «Occasions»-Objekten zurückzuführen: Aufgrund des begrenzten Einfamilienhausneubaus im Kanton Schwyz gelangen zusehends ältere Objekte ins Angebot, was sich insgesamt dämpfend auf die Preisentwicklung auswirkt.

Eigentumswohnungen

Im ersten Halbjahr 2014 bekamen die Preise für Eigentumswohnungen im Kanton Schwyz erneuten Aufwind: Fast sechs Prozent betrug der Anstieg gegenüber dem Vorjahr. In Anbetracht des umfangreichen Wohnungsangebots fiel die jüngste Marktentwicklung noch positiver aus als erwartet. Eine wichtige Rolle spielte dabei die anhaltende Zuwanderung. Auch die gesunkenen Hypothekarzinsen heizten das Kaufinteresse wieder an.

Mietwohnungen

Die zeitweise grosse Auswahl an Mietwohnungen ist im Kanton Schwyz leicht zurückgegangen. Auch die Vermarktungsdauer, die hier mit rund 30 Tagen im Schweizer Durchschnitt liegt, deutet auf eine gute Absorption hin. Entsprechenden Auftrieb erhielten die inserierten Wohnungsmieten im vergangenen Halbjahr. Auch weiterhin ist aufgrund der positiven Konjunkturtendenzen in der Schweiz mit einer robusten Mietwohnungsnachfrage zu rechnen.



Entwicklung Eigentumswohnungspreise.

Haben Sie gewusst?



Aufschub Grundstücksgewinnsteuern

Grundstücksgewinnsteuern fallen bei Veräusserung von Grundstücken und Liegenschaften an. Unter gewissen Voraussetzungen kann ein Aufschub der Steuerpflicht beantragt werden. Darunter fallen u.a. Erbvorbezüge, Schenkungen, Vermächtnisse, Eigentumswechsel unter Ehegatten, Landumlegungen sowie Umstrukturierungen. Auch bei einer Ersatzbeschaffung (Verkauf der Liegenschaft mit anschliessendem Kauf einer neuen Liegenschaft) ist ein Steueraufschub prüfenswert. Falls Sie eine bevorstehende Grundstücksgewinnsteuer aufschieben möchten, empfehlen wir, vorgängig mit der zuständigen Steuerbehörde Ihre Möglichkeiten zu prüfen.

Zinsprognosen

Zins	Prognose über	
	3 Mt.	12 Mt.
15.10.14		
1.31%	➔	➔
1.30%	➔	↗
1.44%	➔	↗
2.04%	➔	↗

—	Libor 3 Mt.
—	Festhypothek 3 Jahre
—	Festhypothek 5 Jahre
—	Festhypothek 10 Jahre

Energiespar-Tipp



Sparkurs: Heizen und Lüften

Beim Heizen wird am meisten Energie verbraucht. Es lohnt sich, die folgenden Punkte zu beachten:

- Reduzieren Sie die Raumtemperatur, denn pro Grad Celsius steigen die Heizkosten um etwa 6%.
- Am Abend Storen und Fensterläden schliessen. Damit bleibt die Wärme im Haus.
- Auch im Winter lüften: Am besten 3 – 4 Mal pro Tag stosslüften, d.h. alle Fenster für einige Minuten öffnen. Dauerlüften vermeiden.

Elektrizitätswerk Schwyz AG
www.ews.ch

Festhypothek

Historisch tiefe Zinsen langfristig absichern

Die Zinssätze für Festhypotheken haben erneut ein Rekordtief erreicht. Sichern Sie sich jetzt gegen steigende Zinssätze mit der Festhypothek der Schwyzer Kantonalbank ab.

Die Festhypothek der Schwyzer Kantonalbank bietet Ihnen diverse Vorteile. Nebst der langfristigen Absicherung gegen steigende Zinsen ermöglicht Ihnen der feste Zinssatz eine exakte Budgetierung und somit auch finanzielle Sicherheit. Die Fixierung des Zinssatzes ist dabei bis zu 24 Monate im Voraus möglich (Forward). Die Festhypothek kann bereits ab einem Hypothekbetrag von CHF 100'000 abgeschlossen werden. Profitieren Sie jetzt von den historisch tiefen



Die transparente und sichere Finanzierung.

Zinssätzen. Ihre persönliche Kundenberaterin oder Ihr persönlicher Kundenberater steht Ihnen gerne zur Verfügung.

Indirekte Amortisation

Hypothekarschuld vorteilhaft reduzieren

Im Gegensatz zur 1. Hypothek muss die 2. Hypothek einer Eigenheimfinanzierung an die Bank zurückbezahlt werden. Die indirekte Amortisation bietet Ihnen dabei einen vorteilhaften Weg, die Hypothekarschuld zu reduzieren.

Aus rund 15% des Immobilienwerts besteht üblicherweise die 2. Hypothek, die über eine vereinbarte Zeit an die Bank zurückbezahlt wird. Diese Rückzahlung bringt einen Nachteil mit sich: Mit der Amortisation steigt die Steuerbelastung, da die Hypothekarschuld und der Schuldzins vom steuerbaren Vermögen resp.

Einkommen abgezogen werden können. Mit der indirekten Amortisation lässt sich dieser Effekt vermeiden.

Indirekte Amortisation

Im Unterschied zur direkten Rückzahlung der Hypothek wird bei der indirekten Amortisation in eine andere Geldanlage investiert, meist in die gebundene Vorsorge Säule 3a (teilweise auch in eine Lebensversicherungspolice). Dabei wird das angesparte Guthaben an die Bank verpfändet. Der grosse Vorteil dabei ist, dass die Einzahlungen in die Säule 3a vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden dürfen.

Hinzu kommen ein Zinsvorteil gegenüber dem Sparkonto und die Möglichkeit des Wertschriftensparens, womit die einbezahlten Beträge vergleichsweise gut angelegt sind. Die Hypothekarschuld und die Hypothekarschuldzinsen bleiben indes gleich und damit auch der abzugsfähige Betrag in der Steuererklärung. Je nach Kanton fallen beim späteren Bezug des Säule 3a-Guthabens unterschiedlich hohe Kapitalauszahlungssteuern an.

Gerne informieren Sie unsere Beraterinnen und Berater noch näher über die vorteilhafte Variante der indirekten Amortisation.