

## Hypotheken – Glossar

<b>1. Hypothek</b>	Die Belehnung liegt im Rahmen der 1. Hypothek, wenn die Bank 67% der Liegenschaft finanziert hat oder weniger, der Eigentümer entsprechend 33% oder mehr.
<b>2. Hypothek</b>	Die Belehnung liegt im Rahmen der 2. Hypothek, wenn die Bank zwischen 67% und 80% der Liegenschaft finanziert hat, der Eigentümer entsprechend 20% oder mehr. Aufgrund der höheren Belehnung und dem damit verbundenen höheren Verlustrisiko, kann der Hypothekarzins höher als bei 1. Hypotheken liegen.
<b>2. Säule</b>	Entspricht der Pensionskasse. Sie können Ihre angesparten Pensionskassengelder zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum nutzen. Den verfügbaren Betrag finden Sie in Ihrem persönlichen Pensionskassenausweis oder erhalten Sie bei Ihrer Pensionskasse.
<b>3. Säule</b>	Entspricht der privaten Vorsorge bei Banken oder Versicherungen. Sie können Ihre Ersparnisse aus der privaten Vorsorge (z.B. PRIVOR) zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum einsetzen. Der Bezug von Geldern ist alle 5 Jahre möglich.
<b>Amortisation</b>	Rückzahlung eines Kredits in Teilbeträgen, in der Regel 1% der Hypothek d.h. bei einer Hypothek von CHF 500'000 werden jährlich CHF 5'000 amortisiert (siehe auch direkte Amortisation und indirekte Amortisation). Die 2. Hypothek wird in der Regel innert 15 Jahren bis 20 Jahren oder spätestens bis zum 65. Altersjahr direkt oder indirekt (via private Vorsorge, Säule 3a) amortisiert.
<b>Ausbaustandard</b>	Welche Qualität haben die verwendeten Materialien und die Ausstattung? Gibt es bauliche oder materielle Besonderheiten der Wohnräume, Küche, Nasszellen, Boden- und Wandbeläge?
<b>Bauzone</b>	Gemeinden teilen Ihr Gebiet im Planungs- und Baugesetz in Zonen ein, die die Nutzung der darin liegenden Grundstücke grundsätzlich bestimmen. Üblich sind folgende Zonen: Wohnzone, Industrie- und Gewerbezone, Kernzone, Zone für öffentliche Anlagen, Freihaltezone, übriges Gemeindegebiet.
<b>Belehnung</b>	Verhältnis zwischen Hypothek und Kaufpreis resp. Verkehrswert einer Liegenschaft in Prozenten. Bei einem Kaufpreis von CHF 500'000 und einer Hypothek von CHF 400'000 beträgt die Belehnung 80%. Ohne Zusatzsicherheiten gewähren wir auf selbstbewohntem Wohneigentum Hypotheken bis max. 80% vom Verkehrswert/Kaufpreis/Anlagewert. Bei Personen über 65 Jahren in der Regel bis max. 67% vom Verkehrswert.
<b>Bruttogeschossfläche</b>	Nettowoohnfläche plus Fläche aller Mauerquerschnitte (Grundrissflächen der Innen- und Aussenwände), nicht zu verwechseln mit der Geschossfläche (GF).
<b>Bürgschaft</b>	Vertragliche Verpflichtung des Bürgen, für die Bezahlung der Schuld eines Dritten einzustehen.

<b>Direkte Amortisation</b>	Die Höhe Ihrer Hypothek und damit die Höhe der Zinsen sinkt mit jeder Zahlung. Selbst unter Berücksichtigung der etwas tieferen Zinszahlungen fahren Sie aufgrund der steuerlichen Vorteile in der Regel besser mit der indirekten Amortisation (siehe indirekte Amortisation).
<b>Eigene Mittel</b>	Gelder, die der Käufer selbst zur Finanzierung einer Liegenschaft aufbringt. Die eigenen Mittel werden bar bezahlt und sollten rund 20% des Kaufpreises betragen. Sie stammen normalerweise aus Ersparnis, Erbschaft oder 3.-Säule-Geldern. Bei einem Kaufpreis von CHF 500'000 und eigenen Mitteln von CHF 100'000 finanziert die Bank CHF 400'000.
<b>Familienwohnung</b>	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.
<b>Fremde Darlehen</b>	Geld, das durch Dritte zur Verfügung gestellt wird. Z.B. die Eltern stellen für den Hauskauf Geld zur Verfügung, das Sie zurückbezahlen müssen (mit oder ohne Zinsen).
<b>Gebäudevolumen</b>	Das Gebäudevolumen (=Kubatur oder umgebauter Raum) finden Sie im Auszug der kantonalen Gebäudeversicherung, in Plänen oder in den Verkaufsdokumentationen.
<b>Gebundene Lebensversicherung</b>	Eine gebundene Lebensversicherung dient der Vorsorge und wird deshalb steuerlich begünstigt (Beiträge können vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden). Dafür ist die Verwendung der einbezahlten Gelder nicht unbeschränkt möglich (z.B. Bezug erst nach Erreichen des Pensionierungsalters).
<b>Geldmarkt</b>	Der Geldmarkt ist ein Markt für kurzfristige Finanzierungsmittel mit einer Laufzeit von weniger als 12 Monaten.
<b>Grundbuch</b>	Die wichtigsten Daten zu einer Liegenschaft sind im Grundbuch verzeichnet. Das Grundbuch wird normalerweise regional geführt, in der sich die Liegenschaft befindet. Im Grundbuch finden Sie Angaben über die Eigentumsverhältnissen, Lage, Grundstücksgrenzen, Grundpfandrechte (Hypotheken), Dienstbarkeiten, Veräusserungsbeschränkungen nach BVG.
<b>Grundbuchauszug</b>	Enthält genaue Angaben zu einer Liegenschaft, z.G. Eigentümer, Kaufdatum, Parzellennummer, Servitute.
<b>Grundstückfläche</b>	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.
<b>Grundstückgewinnsteuer</b>	Die Grundstückgewinnsteuer erheben die Kantone 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.

<b>Handänderungssteuer</b>	In den meisten Kantonen wird eine Handänderungssteuer fällig. Basis ist der Kaufpreis oder beispielsweise bei Schenkungen und Erbschaften ein amtlicher Schätzwert. In der Regel wird diese Steuer je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer bezahlt.
<b>Hypothek</b>	Vereinfacht gesagt ist eine Hypothek 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 haben Sie eine Hypothek von CHF 400'000 aufgenommen.
<b>Indirekte Amortisation</b>	Nur möglich bei selbstbewohnten Objekten. Statt Ihre Hypothek direkt zurückzuzahlen, investieren Sie in Ihr privates Vorsorgekonto PRIVOR (3. Säule). Damit steigt Ihr Vorsorgeguthaben, während der Hypothekarbetrag gleich bleibt. So sorgen Sie fürs Alter vor und sparen Steuern. Denn Sie können diese Rückzahlung sowie die vollen Hypothekarzinsen vom steuerbaren Einkommen (inkl. Eigenmietwert) abziehen. Das Geld vom PRIVOR-Konto können Sie jederzeit beziehen, um Ihre Hypothek damit zurückzuzahlen (siehe auch Amortisation und direkte Amortisation).
<b>Kalkulatorischer Zins</b>	Entspricht dem für die nächsten Jahre durchschnittlich zu erwartenden Zinssatz. Mit Ihrem Eigenheim investieren Sie in die Zukunft. Die Bank rechnet die Tragbarkeit Ihrer Eigenheim-Investition mit einem kalkulatorischen Zinssatz, denn die Finanzierung soll auch bei Hochzinsphasen für Sie jederzeit tragbar sein. Die tatsächlichen Zinskosten können von den kalkulatorischen abweichen d.h. tiefer sein. Der Zinssatz der von Ihnen gewünschten Hypothek ist vom Zinsumfeld und vom gewählten Produkt abhängig.
<b>Kapitalmarkt</b>	Der Kapitalmarkt ist ein Markt für mittel- und langfristige Anlagen ab 1 Jahr.
<b>Katasterplan</b>	Enthält Strassen, Parzellengrenzen, Gebäude. Wird vom Vermessungsgeometer bei jeder Veränderung der Liegenschaft nachgeführt.
<b>Kaufpreis</b>	Im Kaufpreis sind allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren der öffentlichen Hand nicht enthalten.
<b>Kaufvertrag</b>	Der Kaufvertrag regelt die gegenseitigen Verpflichtungen von Käufer und Verkäufer bei der Übertragung von Grundeigentum. Er muss öffentlich beurkundet werden.
<b>Libor</b>	Der Libor oder die London Interbank Offered Rate ist der Geldmarktsatz, zu dem eine Bank einer anderen erstklassigen Bank Depositen offeriert. Er dient als Richtsatz. Die Zinssätze der FlexHypothek und der KombiHypothek basieren zum Teil auf dem Libor.
<b>Nettowohnfläche</b>	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, Loffien, Waschküchen, Saunen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Schutzräume und Kehrrichräume).

<b>SIA</b>	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein. Der SIA gibt für die Branche massgebende Normen, Empfehlungen und Richtlinien heraus.
<b>Situationsplan</b>	Zeigt die Lage eines Grundstücks und der Gebäude in der entsprechenden Gemeinde, Strasse usw.
<b>Standortqualität</b>	Wie wird die Lage der Liegenschaft innerhalb des Wohnortes bezüglich Imagewert (Beliebtheit, Prestigegehalt der Wohnlage, gesellschaftlichen Umfeldes), Aussicht, Besonnung Lärmsituation beurteilt.
<b>Tragbarkeit</b>	Belastung des Bruttoeinkommens durch die Ausgaben für die Liegenschaft in Prozenten. Richtwert Maximum 35%. Bei einem Bruttoeinkommen von CHF 100'000 und total Kosten von CHF 25'000 (entspricht den Hypozinsen CHF 16'000 + Amortisation CHF 4'000 + Nebenkosten CHF 5'000) beträgt die Tragbarkeit 25%.
<b>Unterhaltskosten</b>	Kosten für Arbeiten wie Renovationen, Reparaturen usw., die den guten Zustand einer Liegenschaft erhalten.
<b>Verkehrswert</b>	Von Experten geschätzter Wert, zu dem Sie Ihre Immobilie heute wahrscheinlich verkaufen könnten.
<b>Verwaltungsreglement Stockwerkeigentum</b>	Bestimmungen über die gemeinschaftliche Verwaltung und Benutzung der gesamten Liegenschaft sowie eine Aufzählung der Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer.
<b>Vorvertrag</b>	Käufer und Verkäufer halten in einem Vorvertrag fest, dass sie einen Hauptvertrag abschliessen möchten. Er wird geschlossen, wenn noch nicht alle Angaben für einen Kaufvertrag vorhanden sind. Der Vorvertrag muss öffentlich beurkundet werden.
<b>Wertvermindernde Servitute</b>	Im Grundbuch vorgemerkte Belastungen eines Grundstücks, die den Wert vermindern. Nicht darunter fallen Weg- und Zugangsrechte oder Durchleitungsrechte (z.B. für Wasser-, Gas- oder Elektroleitungen). Grenz- und Näherbauvorschriften, Auflagen des Denkmal- und Ortsbildschutzes, Nutzniessungs- und Wohnrechte sowie Bauverbote.
<b>Zustand eines Objektes</b>	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.