

Von der Vision zur Wirklichkeit

Wohnen und Essen gehören zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Das bedeutet, dass der Bedarf nach Wohnraum der Existenz der Menschen dient und deshalb sehr wichtig ist. Der Mensch sucht sich zuerst ein Dach über dem Kopf, bevor er an Ferien, Auto etc. denkt.

Die Vision der eigenen vier Wände scheint für jedoch viele von uns ein Traum zu bleiben. Das muss aber nicht sein, wenn Sie sich vor der Realisierung einige Gedanken machen und ein paar Berechnungen durchführen. Dafür ist diese Seite gedacht.

Eine erste Anmerkung:

Bevor Sie Ihr Traumobjekt erwerben, müssen Sie sich zuerst Gedanken über Ihre elementaren Grundbedürfnisse wie Einkommenssicherung, Sach- und Vermögenssicherung sowie die Gesundheitsvorsorge machen. Als nächste Stufe folgt zur finanziellen Sicherung des Lebensstandards die Altersvorsorge. Jetzt entwerfen Sie im Kopf Ihr Traumobjekt. Dann folgt „nur“ noch die Beantwortung der untenstehenden Themen und schon hat Ihr Architekt oder Ihr Verkäufer einen Auftrag.

Die wichtigsten 3 Kriterien bei der Auswahl eines Objektes: Lage, Lage, Lage.

Der Erwerb von Grundeigentum erfolgt durch ein Rechtsgeschäft (Kauf) oder von Gesetzes wegen (Erbschaft). Bevor Sie nun Ihr Traumobjekt bauen lassen oder kaufen, machen Sie sich Gedanken unter anderem zu folgenden Themen:

Vorsorgegelder:

Zusammen mit Ihrem harten Eigenkapital können Sie max. 10% der Kaufsumme aus den Vorsorgegelder der 2. Säule beziehen. Dies hat aber einen grossen Einfluss auf Ihre Einkommenssicherung und auf Ihre Situation im Alter. Auch Steuern sind hier betroffen. Fragen wie Bezug oder Verpfändung spielen hier ebenfalls eine Rolle, vor allem wenn noch minderjährige Kinder da sind.

Stockwerkeigentum / Haus:

Beim Stockwerkeigentum (im Volksmund „Eigentumswohnung“) handelt es sich um ein vertragliches Miteigentum an einem Grundstück und am Gebäude, das mit einem Sonderrecht verbunden ist. Die Stockwerkeigentümer bilden durch Ihre Beteiligung am Grundstück eine Gemeinschaft, jedoch keine juristische Person. (Art. 712 ZGB). Sie sind also trotz Ihren eigenen vier Wänden in einer Gemeinschaft eingebunden und können nicht alles frei und selber entscheiden. Dies im Gegensatz zum eigenen Haus. Sie müssen für sichtbare Änderungen immer die Zustimmung der übrigen Eigentümer einholen.

Tragbarkeit/Finanzierbarkeit: Die Tragbarkeit ist die Sicht der Bank. Kann der Käufer die Liegenschaft auch in schwierigen Zeiten tragen? Diese muss zuerst erfüllt werden. Die Finanzierbarkeit ist die Sicht des Käufers. Wie will ich mein Objekt finanzieren? Hierzu ein Beispiel:

	<u>Tragbarkeit Bank:</u>		<u>Finanzierbarkeit Kunde:</u>
Kaufpreis der Liegenschaft:	CHF 600'000		
Eigenkapital (mind. 20%):	CHF 120'000		
1. Hypothek (max. 65%):	CHF 390'000		
2. Hypothek (max. 15%):	CHF 90'000		
Zinsbelastung 1. Hypothek bei 5%:	CHF 19'500	Festhypothek 1,5%	CHF 5'850
Zinsbelastung 2. Hypothek bei 6%:	CHF 5'400	Libor-Hypothek 1%	CHF 900
Amortisation 2. Hypothek 15 Jahre:	CHF 6'000	Amortisation 2. Hypo	CHF 6'000
Nebenkosten (1% des Kaufpreis):	CHF 6'000	Nebenkosten 1%:	CHF 6'000
Gesamtbelastung im 1. Jahr:	CHF 36'900	Gesamtkosten:	CHF 18'750
	<small>(Die Belastung darf max. 1/3 des Bruttoeinkommens betragen)</small>		
Mindest-Jahres-Bruttoeinkommen:	CHF 110'700	Mindest-Einkommen:	CHF 56'250

Grundvoraussetzung ist stets, dass der Kunde mindestens 20% des Kaufpreises bzw. der Erstellungskosten als Eigenkapital einbringt.

Versicherungen:

Zu Beginn stehen die Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung im Vordergrund. Anschliessend sind es die Gebäudeversicherung, die Gebäudehaftpflicht, allenfalls Öltankrisikoversicherung, Glasbruch und je nachdem ob das Objekt selbstbewohnt oder vermietet wird Mietzinsausfall, oder allenfalls Betriebsunterbrechungsversicherung. Je nach Standort sind einige Versicherungen staatlich und obligatorisch, andere freiwillig aber doch sehr zu empfehlen. Es kommt also ganz auf persönliche Situation an.

Steuern / Gebühren:

Zur Vereinfachung ist hier nur die Sicht des Käufers dargestellt. Der Vorbezug von Vorsorgegelder löst unmittelbar mit der Auszahlung die Steuerpflicht und eine Anmerkung im Grundbuch aus. Im Kanton Zürich löst der Kauf eines Grundstückes noch folgende Gebühren und Steuern aus: (Handänderungssteuer per 1.1.05 abgeschafft):

- Notariatsgebühren: 1,0 ‰ des Kaufpreises
- Grundbuchgebühren: 1,5 ‰ des Kaufpreises

Bei besonderen Konstellationen kann der Kauf auch Erbschafts- und Schenkungssteuern sowie bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken eine ergänzende Vermögensbesteuerung auslösen.

Amortisation:

Die zweite Hypothek muss im Alter von 65 zurückbezahlt sein. Das bedeutet, dass die zweite Hypothek innert 15 Jahren (Belastung von 80% auf 65%) amortisiert werden muss. Achtung, wenn die Liegenschaft nach Alter 50 erworben wird, verkürzt sich diese Zeit entsprechend. Wir sprechen hier von zwei Möglichkeiten zu amortisieren: Direkt oder Indirekt. Beide Varianten haben einen direkten Einfluss auf die Amortisation/Prämie, die Hypothekarschuld, den Zinsaufwand, die Steuerabzüge sowie die Steuerbelastung.

Kredit:

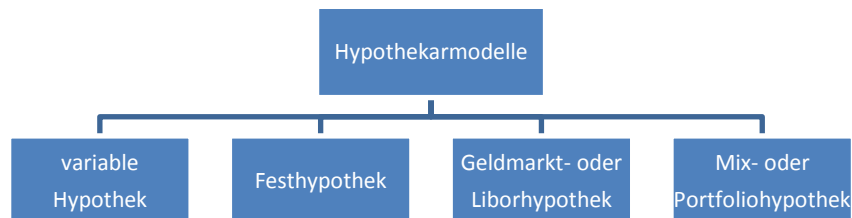
Selbstgenutztes Wohneigentum:	max. 80%
Ferien- und Zweitwohnung:	max. 70%
Renditeliegenschaften:	max. 70%

Hypothekenmodell:

Bei jedem Hypothekarmodell spielen die grundsätzlichen Kreditkosten eine wichtige Rolle. Insbesondere die Bonität des Käufers. Der Kundensatz berechnet sich wie folgt:

- 1.) Basiszinssatz
- 2.) + Eigenmittelkosten der Bank
- 3.) + Betriebskostenzuschlag (Administration, Gewinn etc.)
- 4.) + Risikokosten (Bonität des Kunden)
- 5.) – Rabatt für zusätzliche Kreditsicherheiten

Der Markt unterscheidet heute im Wesentlichen folgende Grundmodelle:



Zusammenfassung:

Da die meisten, wenn überhaupt, nur einmal im Leben ein Eigenheim erwerben, ist die gründliche Vorbereitung das A und O.

Stellen Sie Ihre 1000 Fragen zusammen und finden Sie alle Antworten auf google.ch. Das kostet Sie ausser einer Woche nichts.

Oder Sie vertrauen einem Finanzberater, welcher bereits ein Eigenheim (mit Hilfe einer Bank) besitzt und die gemachte Erfahrung nicht nur in der Ausbildung gelernt hat.

Nutzen Sie meine Erfahrung und die unabhängige Beratung, damit sich Ihre Wünsche erfüllen.