



FINANZIEREN

ALLES WICHTIGE
ZUM WOHN EIGENTUM

BANK **avera**

Wir verstehen uns.

Liebe Leserin, lieber Leser

Träumen Sie von einem Eigenheim? Oder haben Sie bereits eine konkrete Wunschimmobilie vor Augen?

Mit diesem Ratgeber möchten wir Ihnen **das Thema Finanzieren näherbringen** und Ihnen hierfür verschiedene Möglichkeiten aufzeigen. Unsere Beraterinnen und Berater stehen Ihnen auf dem Weg zu Ihrer Traumliegenschaft gerne zur Seite.

Mit der Bank Avera **wählen Sie einen starken Partner**: Wir sind die grösste Regionalbank im Kanton Zürich und bieten Privatpersonen sowie Unternehmen umfassende Beratung in allen Finanzfragen – verständlich, kompetent und individuell. Wir stellen den Menschen in den Mittelpunkt und setzen auf langfristige, vertrauensvolle Partnerschaften.

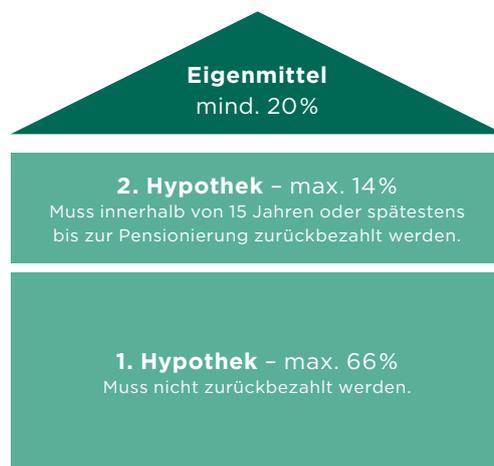
Herzlich willkommen bei der Bank Avera!

- 04 — Die Bausteine der Eigenheimfinanzierung
- 05 — Wie viel Eigenkapital benötigen Sie?
- 06 — Wie viel Einkommen benötigen Sie?
- 07 — Können Sie sich Ihr Wunschobjekt leisten?
- 09 — Was tun bei Finanzierungslücken?
- 10 — Der Wert einer Immobilie
- 12 — Eine Liegenschaft will gepflegt sein
- 14 — Typgerecht zur passenden Hypothek
- 16 — Die Besteuerung von Wohneigentum
- 18 — Die Hypothek zurückzahlen
- 20 — Absicherung gegen Schicksalsschläge
- 23 — Wir sind für Sie da

Die Bausteine der Eigenheim- finanzierung

Der Erwerb eines Eigenheims ist mit langfristigen Auswirkungen verbunden, weshalb die betreffende Immobilie für längere Zeit Ihr Lebensmittelpunkt sein sollte. Vor dem Erwerb empfehlen wir eine genaue Analyse Ihrer Wohnbedürfnisse, gefolgt von einer sorgfältigen Planung, der sich eine solide Finanzierung anschliesst. Der Spielraum für die Finanzierung Ihrer Immobilie ergibt sich aus Ihren Eigenmitteln sowie Ihrer Einkommenssituation, um die Kosten der Finanzierung tragen zu können.

Die Finanzierung einer Immobilie ist an die Erfüllung von gesetzlichen Regulatorien gebunden. Diese sollen sicherstellen, dass Sie in jeder Lebensphase die mit dem Immobilienerwerb verbundenen Belastungen tragen können. In der Regel setzt sich die Finanzierung von Wohneigentum aus Eigenkapital und Fremdkapital zusammen. Sie benötigen mindestens 20 Prozent Eigenmittel. Bis zu 80 Prozent des Immobilienwerts leihen wir Ihnen in Form einer 1. und 2. Hypothek und verrechnen Ihnen dafür einen Hypothekarzins.



Wie viel Eigenkapital benötigen Sie?

Der Kauf einer Immobilie ist meistens die grösste Investition im Leben. Umso wichtiger ist ein solides finanzielles Fundament. Richtlinien schreiben vor, wie hoch der Anteil an Eigenmitteln sein muss und wie sich diese zusammensetzen müssen.

Selbst bewohntes Wohneigentum

Mindestens 20% Eigenkapital

Mindestens 10 Prozent in Form von «harten» Eigenmitteln wie Kontoguthaben, Geldern aus der 3. Säule, Erlös aus verkauften Wertschriften, Rückkaufswerten von Versicherungspolice, Erbvorbezug oder Schenkung.

Die restlichen 10 Prozent dürfen aus dem Bezug von Vorsorgegeldern der 2. Säule stammen.

Ferien-/Luxusliegenschaften

Mindestens 30% Eigenkapital

Für die Finanzierung solcher Objekte benötigen Sie einen höheren Anteil an Eigenkapital, nämlich 30 Prozent. Bei der Planung Ihrer Finanzierung kann Sie Ihre Beraterin oder Ihr Berater der Bank Avera gerne unterstützen.

Renditeobjekte

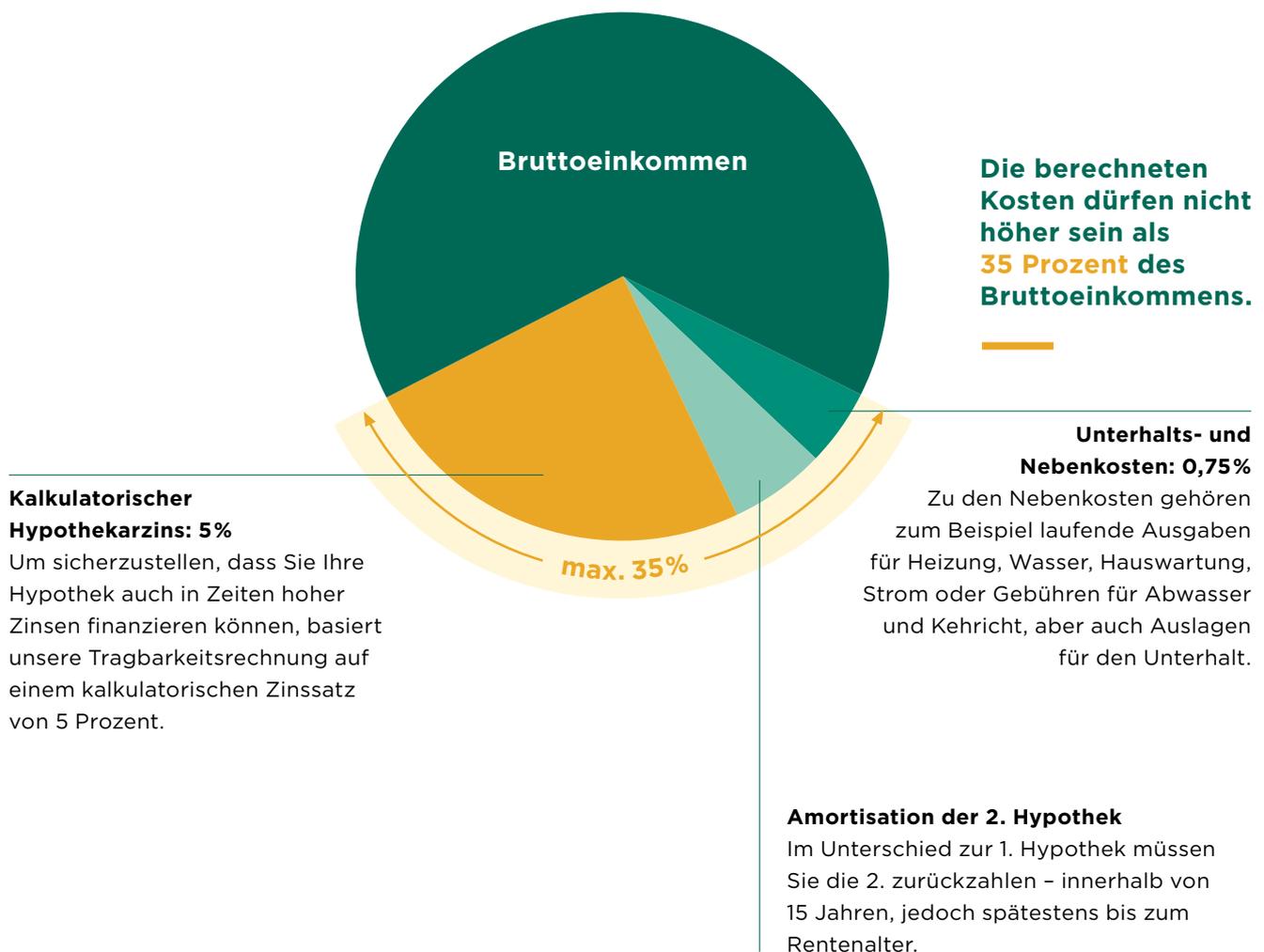
Mindestens 25% Eigenkapital

Für vermietetes Wohneigentum ist ein Mindestanteil von 25 Prozent an Eigenkapital erforderlich. Allerdings spielen dafür auch Faktoren wie die Höhe der Mietzinseinnahmen, Verwaltungsaufwand, Leerstandrisiko oder Unterhaltskosten eine Rolle. Bei nicht selbst bewohntem Wohneigentum dürfen keine Mittel der 2. Säule oder der Säule 3a als Eigenkapital verwendet werden.

Wie viel Einkommen benötigen Sie?

Wer eine Hypothek aufnehmen will, um Wohneigentum zu finanzieren, muss die sogenannte Tragbarkeit sicherstellen können. Das heisst: Das Einkommen muss ausreichen, um die Kosten für die Finanzierung auch in einem erhöhten Zinsumfeld tragen zu können.

Diese Kosten müssen Sie tragen können:



Können Sie sich Ihr Wunschobjekt leisten?

Auf der Grundlage Ihres Eigenkapitals und Bruttoeinkommens lässt sich ermitteln, ob Sie sich Ihr Wunschobjekt leisten können. Zum anrechenbaren Einkommen gehören auch der 13. Monatslohn oder andere nachhaltige Lohnbestandteile. Doppelverdiener können Ihr Einkommen zusammenzählen, sofern beide Partner gemeinsam als Kreditnehmer auftreten.

Wert der Immobilie	Benötigtes Eigenkapital	Anfallende Jahreskosten*	Benötigtes Bruttoeinkommen*
400 000	80 000	22 733	64 952
600 000	120 000	34 100	97 429
800 000	160 000	45 467	129 905
1 000 000	200 000	56 833	162 381
1 250 000	250 000	71 042	202 976
1 500 000	300 000	85 250	243 571
2 000 000	400 000	113 667	324 762
3 000 000	600 000	170 500	487 143

Beträge in CHF

*Berechnungen basieren auf einem kalkulatorischen Zinssatz von 5 Prozent, Amortisationen innert 15 Jahren, 0,75 Prozent Unterhalts- und Nebenkosten vom Immobilienwert und einer Belehnungshöhe von 80 Prozent.

**Partnerschaft bedeutet,
gemeinsam die beste
Lösung zu finden.**



Was tun bei Finanzierungslücken?

Sowohl eine ungenügende Tragbarkeit als auch ein zu geringes Eigenkapital können eine Hypothekaraufnahme verunmöglichen. Wenn die anfallenden Finanzierungskosten 35 Prozent des Bruttoeinkommens übersteigen, ist die Tragbarkeit einer gewünschten Hypothek nicht gegeben. In diesem Fall kommt eine günstigere Immobilie vielleicht eher infrage. Bei fehlendem Eigenkapital sieht es anders aus. Denn zur Finanzierung von selbst bewohnten Immobilien können Vorsorgegelder der 2. Säule via Vorbezug oder Verpfändung eingesetzt werden. Und diese beiden Arten der Kapitalbeschaffung haben jeweils ihre Eigenheiten:

Vorbezug

Das Vorsorgeguthaben aus der 2. Säule wird ausbezahlt und als Eigenmittel in die Liegenschaft investiert. Die Zinsbelastung ist aufgrund der reduzierten Hypothek tiefer.

Verpfändung

Ihr Vorsorgeguthaben dient als Sicherheit für Ihre Eigenheimfinanzierung, weshalb Ihnen unter gewissen Voraussetzungen eine höhere Hypothek zugesprochen wird. Zudem bleiben Ihre Vorsorgeleistungen (z. B. Rente) vollumfänglich erhalten, da keine Auszahlung erfolgt. Des Weiteren ergibt sich ein Steuervorteil aufgrund der hohen und konstanten Schuldzinsabzüge.

Lassen Sie sich von uns beraten. Gerne zeigen wir Ihnen die für Sie beste Finanzierungsmöglichkeit auf.

Der Wert einer Immobilie

Die Höhe einer Hypothek und der erforderlichen Eigenmittel hängt wesentlich vom Wert Ihrer Wunschimmobilie ab. Massgeblich dafür ist aber nicht der tatsächliche Kaufpreis, sondern der von der Bank errechnete Wert.

Kaufpreis versus Verkehrswert

Welcher Preis beim Verkauf einer Immobilie erzielt wird, hängt zwar zu einem gewissen Grad von Angebot und Nachfrage ab. Doch letztlich ist der bezahlte Kaufpreis immer das Ergebnis der Verhandlungen von Käufer und Verkäufer.

Banken dagegen orientieren sich für die Vergabe von Hypotheken am sogenannten Verkehrswert. Dieser wird aufgrund einer sorgfältigen und möglichst objektiven Einschätzung durch die Bank ermittelt. Kaufpreis und Verkehrswert sind nicht zwingend identisch. Ist der Kaufpreis höher als der von der Bank festgelegte Wert, muss die Differenz ebenfalls mit Eigenmitteln finanziert werden. Diese dürfen nicht aus Vorsorgegeldern der 2. Säule stammen.

Wohneigentum richtig schätzen

Für die Schätzung von selbst genutzten Immobilien sind heute computerbasierte Tools Standard. Sie erfassen die relevanten Eigenschaften eines Wohnobjekts zuverlässig und ermitteln gestützt darauf den aktuellen Verkehrswert. Im Vordergrund stehen dabei Eigenschaften wie Wohnlage, Wohnfläche, Baujahr, Ausbaustandards und Weiteres. Besondere Objekte wie überdurchschnittlich teure Liegenschaften an exklusiver Lage dagegen setzen meistens eine individuelle Beurteilung voraus und lassen sich nicht ohne Weiteres mit den Standardmodellen erfassen.

Brauchen Sie Unterstützung?

Immobilienpreise sind keine festen Grössen. Wie jeder Markt ist auch der Immobilienmarkt Schwankungen unterworfen – je nach Zyklus und Zinsentwicklung. Vor dem Kauf lohnt es sich daher, den Markt eingehend zu beobachten und die Besonderheiten einer bestimmten Lage zu kennen. Dabei kann Ihnen die Bank Avera helfen:



Immobilien-Index

Unser breit abgestützter Bank Avera Immobilien Index zeigt Ihnen objektiv auf, wie sich Immobilienpreise an einem Standort entwickeln.



Immobilien-Expertenteam

Die Expertinnen und Experten der Bank Avera verfolgen die laufende Entwicklung auf dem Immobilienmarkt marktnah, vermitteln Ihnen wichtige Hintergrundinformationen und unterstützen Sie mit fundierten Empfehlungen.

Eine Liegenschaft will gepflegt sein

Das Dach ist vom Wetter gezeichnet, die Heizung veraltet, der Boden abgenutzt. Es ist ganz normal, dass Immobilien einer gewissen Altersentwertung unterliegen. Umso wichtiger sind ein regelmässiger Gebäudeunterhalt und eine Strategie für grössere Renovationen.

Werterhaltung versus Wertvermehrung

Sie können den Wert Ihrer Immobilie auf zwei Arten sichern: Ein regelmässiger Unterhalt, Reparaturen und der Ersatz veralteter Einrichtungen (z.B. der Heizung) gehören zu den werterhaltenden Investitionen. Dagegen vermehren Sie den Wert Ihres Wohneigentums, wenn Sie zusätzliche Geräte anschaffen oder einen Ausbau vornehmen (z.B. des Dachstocks).

Ihre finanziellen Vorteile

- Ein guter Gesamtzustand Ihres Wohneigentums erhöht die Attraktivität auf dem Markt.
- Eine energetische Sanierung senkt nicht nur das CO₂, sondern auch Ihre Heiz- und Nebenkosten.
- Werterhaltende Investitionen sowie energetische Massnahmen können Sie steuerlich vom Einkommen abziehen. Aus Steuergründen empfiehlt sich eine Sanierung in Etappen.

Finanzierungslösungen für Unterhalt und Renovation

Für den laufenden Unterhalt sowie kleinere Reparaturen müssen Sie selbst aufkommen. Bei grösseren, wertvermehrenden Investitionen bietet Ihnen die Bank Avera massgeschneiderte Finanzierungslösungen. Am besten besprechen Sie Ihre Baupläne direkt mit Ihrer Beraterin oder Ihrem Berater.



Was einem wichtig
und wertvoll ist,
hat die entsprechende
Zuwendung verdient.

Typgerecht zur passenden Hypothek

Für die Finanzierung Ihres Eigenheims sollten sowohl die Höhe als auch die Art der Hypothek auf Ihre persönlichen Bedürfnisse abgestimmt sein. Zuerst klären wir mit Ihnen Ihre Risikobereitschaft. Dabei besprechen wir, ob Sie veränderliche Zinsen generell zulassen wollen, wie stark die Zinsen aufgrund Ihres finanziellen Spielraums schwanken dürfen und wie interessiert und regelmässig Sie das Marktgeschehen verfolgen.

Wie risikobereit sind Sie?

Aus Ihren Antworten lassen sich zwei persönliche Ausprägungen ableiten.

- Im einen Fall sind Sie sicherheitsorientiert, und ein fixes Budget und die Planbarkeit stehen für Sie im Vordergrund.
- Im anderen Fall sind Sie verstärkt marktorientiert und lassen Zinsschwankungen durchaus zu, um von tieferen Zinsen profitieren zu können.

Wir haben in beiden Fällen das entsprechende Hypothekarmodell oder die ideale Kombination für Sie.

Festhypothek für Sicherheitsbewusste

Festhypotheken haben einen festen Zinssatz und eine feste Laufzeit von 1 bis 10 Jahren. So vermeiden Sie Schwankungen bei der Zinsbelastung und profitieren von einer hohen Sicherheit - insbesondere bei steigender Zinserwartung. Den Zinssatz einer Festhypothek können Sie bis zu 24 Monate im Voraus fixieren.

SARON-Hypothek für Risikobereite

Die SARON*-Hypothek ist eine sogenannte Rollover-Hypothek mit einer Laufzeit von drei Monaten, die sich automatisch am Ende jedes Quartals um ein weiteres verlängert und unverändert weitergeführt wird. Sie weist somit kein Laufzeitende auf. Der Zinssatz wird jeweils am Quartalsende für das vergangene Quartal ermittelt. Die SARON-Hypothek eignet sich daher besonders für marktorientierte Kundinnen und Kunden, die eine hohe Flexibilität schätzen, die Zinsentwicklung regelmässig selbst verfolgen und auf das Risiko steigender Zinsen eingestellt sind.

Variable Hypothek für Flexible

Variable Hypotheken verfügen über eine offene Laufzeit und veränderliche Zinsen. Dieses Hypothekarmodell bietet sich an, wenn Sie eine hohe Flexibilität bei der Rückzahlung wünschen oder mit dem Abschluss einer Hypothek mit festem Zinssatz noch zuwarten möchten.

Tipp

Je nach Ausgangslage empfehlen wir einen Mix von verschiedenen Laufzeiten und allenfalls verschiedenen Produkten. Mit diesem Vorgehen lassen sich mögliche Zinsänderungsrisiken besser verteilen.

*SARON steht für Swiss Average Rate Overnight und basiert auf tatsächlich getätigten CHF-Repo-Transaktionen der 160 Teilnehmer auf einer regulierten Handelsplattform der SIX Swiss Exchange.

Die Besteuerung von Wohneigentum

Es gibt eine Reihe von Steuern und Gebühren, die im Zusammenhang mit Wohneigentum relevant sind. Ob Sie schlussendlich Steuern sparen können, lässt sich nicht einfach mit Ja oder Nein beantworten.

Erwerb von Wohneigentum

Beim Haus- oder Wohnungserwerb fallen kantonale Steuern und Gebühren an. Je nach Kanton handelt es sich um Handänderungssteuern sowie um Grundbuch- und Notariatsgebühren.

Besitz von Wohneigentum

Der Besitz eines Eigenheims ist gleich zweifach steuerrelevant. Zum einen müssen Sie Wohneigentum als *Vermögen* versteuern, andererseits müssen Sie die eigene Nutzung Ihrer Immobilie als *Einkommen* versteuern – in Form des sogenannten Eigenmietwerts. Er orientiert sich am Mietwert, den Sie aufwenden müssten, um eine gleichwertige Räumlichkeit zu mieten. Im Gegenzug können Sie die Schuldzinsen für die Hypothek und die Kosten für den Gebäudeunterhalt von Ihrem Einkommen abziehen.

Ob diese Abzugsmöglichkeiten den Eigenmietwert wettmachen und so ein tieferes steuerbares Einkommen bewirken, hängt insbesondere von der Zinsbelastung ab (vgl. Grafik). Vor allem in Zeiten tiefer Zinsen – wenn die Schuldzinsen weniger ins Gewicht fallen – übersteigen die Eigenmietwerte oft die Abzüge.

Verkauf von Wohneigentum

Erzielen Sie bei einem Verkauf gegenüber dem Erwerbspreis einen Gewinn, fällt zusätzlich eine Grundstücksgewinnsteuer an. Diese kann aufgeschoben werden, sofern Sie beim Kauf eines anderen Objekts eine sogenannte Ersatzbeschaffung geltend machen können, welche mindestens den gleichen Wert aufweist wie die veräusserte Immobilie.

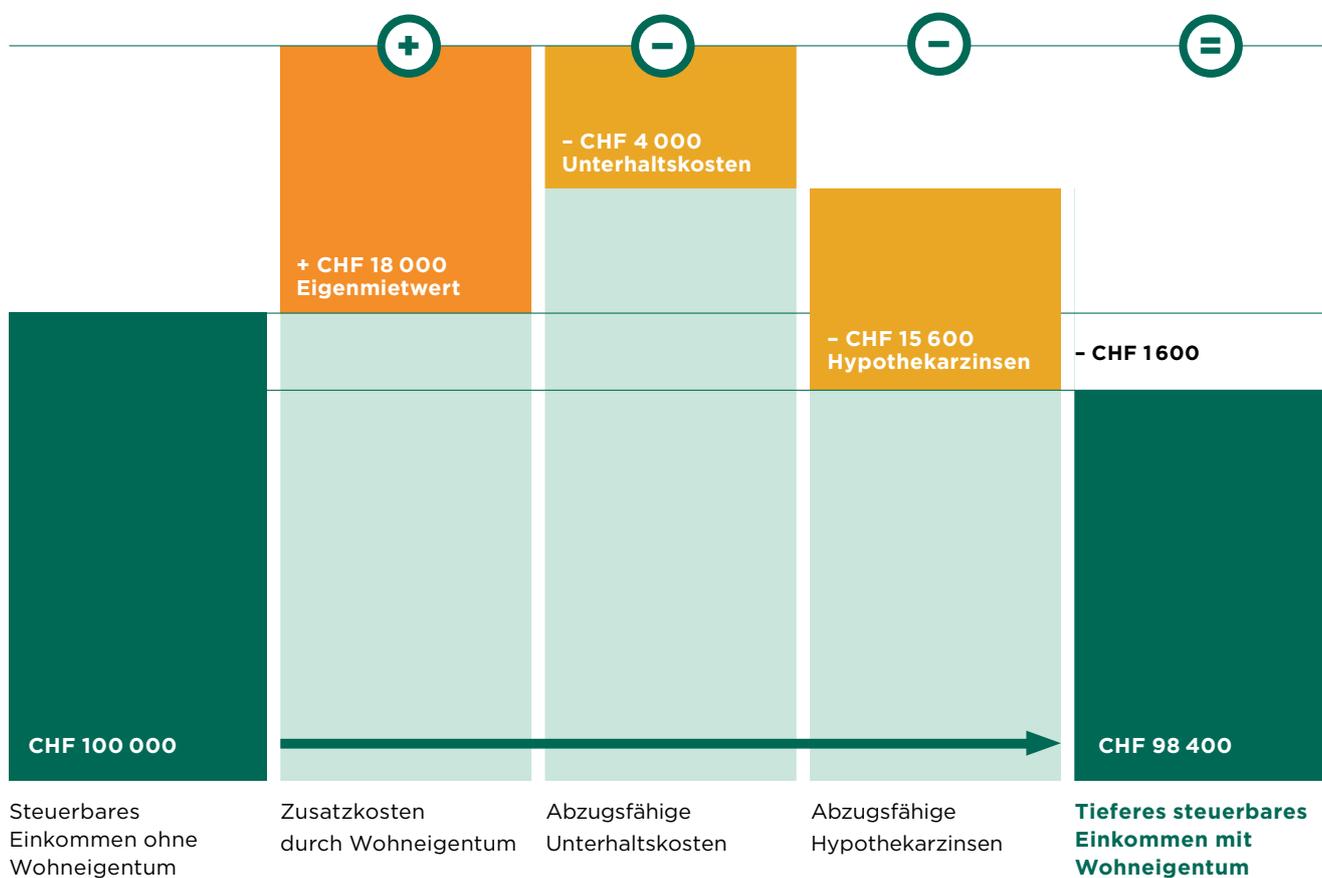
So kann Immobilienbesitz das steuerbare Einkommen verringern

Beispiel Ausgangslage

Kaufpreis CHF 650 000

Hypothek CHF 520 000

Steuerwert CHF 488 000

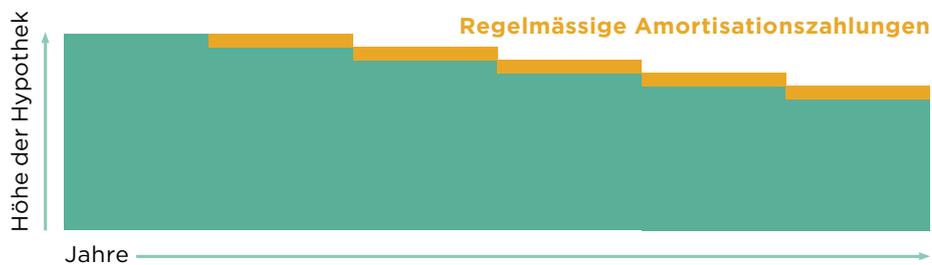


Die Hypothek zurückzahlen

Im Unterschied zur 1. Hypothek ist die Amortisation, das heisst die Rückzahlung der 2. Hypothek, Pflicht. Dazu stehen Ihnen zwei Wege offen. Beide unterscheiden sich in steuerlicher sowie finanzieller Hinsicht.

Direkte Amortisation

Die direkte Amortisation entspricht der gängigen Vorstellung einer Rückzahlung: Sie zahlen der Bank regelmässig einen festen Betrag zurück und verringern so schrittweise das Volumen Ihrer Hypothek. Dadurch werden auch Ihre Schuldzinsen immer kleiner. Eine niedrigere Zinsbelastung ist ein finanzieller Vorteil, führt aber auch dazu, dass Sie steuerlich weniger Schuldzinsen von Ihrem Einkommen abziehen können. Die direkte Amortisation kann sich zum Beispiel in Zeiten hoher Zinsen lohnen.



Vorteil ▲

Abnehmende Zinsbelastung

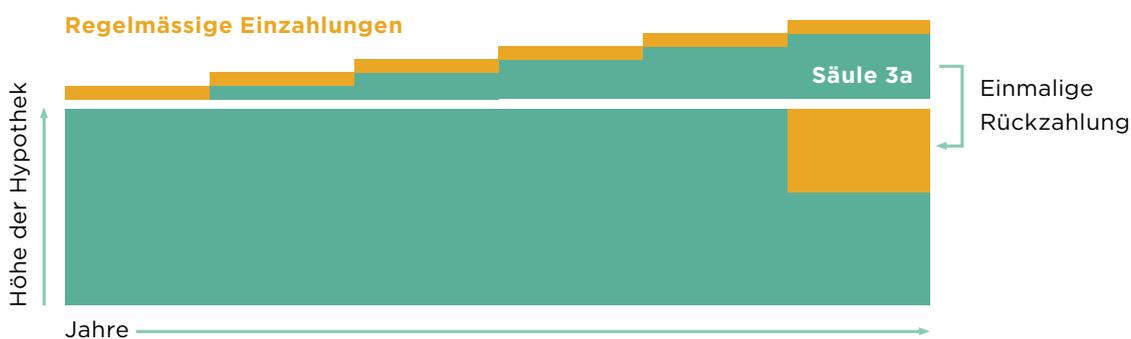
Nachteil ▼

Keine steuerlichen Vorteile

Indirekte Amortisation

Bei der indirekten Amortisation zahlen Sie Ihre Hypothek nicht schrittweise ab. Stattdessen verpfänden Sie der Bank Ihre Säule 3a und zahlen dort regelmässig einen festen Betrag ein. Spätestens zum Zeitpunkt Ihrer Pensionierung wird das angesparte Geld bezogen, um zumindest die 2. Hypothek auf einen Schlag zurückzuzahlen. Überschüssige Restbeträge stehen Ihnen frei zur Verfügung.

Die indirekte Amortisation hat mehrere Steuervorteile: Erstens bleiben die Schuldzinsen bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung gleich hoch und können bei den Steuern geltend gemacht werden. Zweitens können Sie die Einzahlungen in die Säule 3a ebenfalls vom Einkommen abziehen. Und drittens sind Erträge der Säule 3a sowie das Kapital selbst steuerfrei.



Vorteile ▲

- Steuerersparnis aufgrund unveränderter Höhe der Hypothekarschulden
- Steuerersparnis durch Einzahlungen in Säule 3a
- Steuerprivilegierter Zinsertrag auf Kapital Säule 3a

Nachteil ▼

Keine Reduktion der Zinsbelastung

Absicherung gegen Schicksalsschläge

Für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer ist die finanzielle Vorsorge und die Absicherung der Familie von grosser Bedeutung – insbesondere dann, wenn das Familieneinkommen in erster Linie von einer Person erzielt wird.

Wenn die Tragbarkeit gefährdet ist

Erwerbstätige sind gegen die Folgen eines Unfalls meist relativ gut abgesichert. Im Krankheits- oder Todesfall dagegen drohen rasch grosse Lücken – insbesondere bei Vorbezügen der Pensionskassengelder, weil dadurch die Renten infolge Invalidität oder Tod geschmälert werden können. In solchen Fällen ist die Tragbarkeit der Hypothek möglicherweise nicht mehr gewährleistet. Im ungünstigsten Fall kann dies den Verkauf eines Eigenheims notwendig machen.

Massgeschneiderte Absicherungen

Welche Absicherung die beste ist, hängt von Ihrer individuellen Situation ab. Darum bietet die Bank Avera in Zusammenarbeit mit ausgewählten Partnern massgeschneiderte Versicherungslösungen an. Ihre Beraterin oder Ihr Berater zeigt Ihnen gerne, welche Möglichkeiten Sie haben, um sich und Ihre Familie gegen Schicksalsschläge optimal abzusichern. Dazu gehören zum Beispiel:

Todesfallrisikopolice

Es kann sinnvoll sein, einen Teil der Hypothek gegen einen Todesfall abzusichern. Damit hätten die Hinterbliebenen weniger Hypothekarschulden zu tragen, sodass sie das Eigenheim trotz tieferem Einkommen behalten können.

Erwerbsunfähigkeitsrente

Mit einer Erwerbsunfähigkeitsrente verschaffen Sie sich und Ihren Angehörigen das notwendige Ersatz Einkommen, wenn Ihr reguläres Einkommen zum Beispiel durch Invalidität ausfällt.



**Weitsicht heisst,
an das Beste zu glauben
und auf das Schlimmste
vorbereitet zu sein.**



Zu zweit sind selbst riesige Projekte nur halb so gross.

Wir sind für Sie da

Träumen Sie von Wohneigentum oder haben Sie bereits konkrete Ziele? Dann zögern Sie nicht und kommen Sie auf uns zu. Die Beraterinnen und Berater der Bank Avera bieten Ihnen eine kostenlose Überprüfung Ihrer persönlichen Situation, um gemeinsam mit Ihnen die für Sie beste Finanzierungsmöglichkeit zu erarbeiten.

Persönlich

Wir pflegen einen persönlichen, partnerschaftlichen Umgang mit unseren Kundinnen und Kunden. Wir nehmen uns Zeit, um Ihre Wünsche und Ziele kennenzulernen und zu verstehen.

Lösungsorientiert

Wir führen eine breite Palette an Hypothekarprodukten, damit wir unseren Kundinnen und Kunden immer eine passende Finanzierungslösung bieten können.

Sicher

Die Bank Avera ist die grösste Regionalbank des Kantons Zürich. Als regionaler Marktführer für Immobilienfinanzierung stellen wir Ihr Wohneigentum auf eine sichere finanzielle Basis.

Kontakt

- ▶ 044 933 54 00
- ▶ info@bank-avera.ch
- ▶ bank-avera.ch/finanzieren

**Wir freuen uns, Sie auf dem Weg zu Ihrem
Eigenheim begleiten zu dürfen.**

BANK **avera**

Wir verstehen uns.

Diese Publikation dient ausschliesslich Informationszwecken, stellt Werbung im Sinne des Finanzdienstleistungsgesetzes und in keinem Fall ein Angebot dar.

[bank-avera.ch](https://www.bank-avera.ch)