

# Wohneigentum finanzieren

Schritt für Schritt zum Eigenheim



**acrevis**

Meine Bank fürs Leben



# Realität statt Luftschloss mit acrevis als Partner

Kaufen statt mieten: Die eigenen vier Wände sind für viele ein grosses Ziel im Leben. Dabei gibt es allerdings viele Fragen zu klären. Am besten geht man das «Projekt Eigenheim» mit einem verlässlichen Partner an seiner Seite an: Wir begleiten Sie gerne auf Ihrem Weg!



## Liebe Leserin, lieber Leser

Ein Mietvertrag lässt sich in der Regel rasch und unkompliziert wieder kündigen, wenn sich die Lebensumstände ändern und damit auch ein Wechsel des Lebensmittelpunkts und der Wohnsituation ansteht. Die Entscheidung für den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung hingegen ist hier sicherlich weitreichender: Man bindet sich in der Regel längerfristiger und in einem finanziell grösseren Rahmen.

Der Erwerb einer Immobilie ist denn auch kein alltäglicher Schritt – ein überlegtes, strukturiertes Vorgehen und eine sorgsame Prüfung aller Entscheidungen sind wichtig: Wo sollen die eigenen vier Wände sein? Welche Anforderungen müssen Wohnung oder Haus erfüllen? Wie finde ich überhaupt mein Traumobjekt?

Die Sorgfalt, die es bei der Klärung dieser und weiterer Fragen braucht, ist auch in finanziellen Belangen zentral: Die Finanzierung des Eigenheims muss auf eine solide Basis gestellt werden. Wie viel darf mein Haus oder meine Wohnung kosten? Welche steuerlichen Auswirkungen hat ein Immobilienerwerb und -besitz? Wie ist eine Finanzierung aufgebaut – Stichworte Hypothek, Eigenmittel und Amortisation – und welches Hypothekarmodell passt überhaupt am besten zu mir? Fragen, mit denen sich künftige Haus- und Wohnungsbesitzer ebenfalls frühzeitig und fundiert auseinandersetzen müssen, um den Traum vom Eigenheim Wirklichkeit werden zu lassen.

Wir unterstützen Sie gerne, damit die eigene Wohnung oder das eigene Haus kein Luftschloss bleibt, sondern handfeste Realität wird. Als Ihre regionale Bank unterstützen wir Sie als verlässlicher Partner auf diesem spannenden Weg vom ersten Beratungsgespräch über die Vergabe des Baukredits bis hin zur Wahl der richtigen Hypothek und zur Absicherung.

Ihre acrevis

## René Lichtensteiger

Bereichsleiter Privat- und Firmenkunden



Wo auch immer Sie auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim gerade sind, welche Fragen sich aktuell stellen und welche Entscheidungen anstehen: Mit unserer langjährigen Erfahrung bezüglich des Erwerbs und der Finanzierung von Wohneigentum stehen wir Ihnen gerne als Partner zur Seite. Mit individueller Beratung und massgeschneiderten Finanzierungslösungen erfüllen wir Ihren Traum vom eigenen Haus oder der Eigentumswohnung.

# Wir begleiten Sie gerne: Ihr Weg zum Eigenheim

## Erste Idee

Für viele sind die eigenen vier Wände ein konkretes Ziel im Leben. Wir helfen Ihnen gerne, diesen Traum vom Eigenheim Wirklichkeit werden zu lassen, und zeigen Ihnen auf, was es dafür braucht. → Seite 6



## Konkrete Suche

Wo finde ich das ideale Haus oder die passende Wohnung für mich – und wie sollen sie beschaffen sein? Wir zeigen Ihnen, worauf bei der Suche zu achten ist und welche Fragen man sich vorgängig stellen sollte. → Seite 7



## Den Traum Wirklichkeit werden lassen

Sie haben das Haus oder die Wohnung Ihrer Träume gefunden? Wir beurteilen das Objekt und verifizieren den Kaufpreis. Dies stellen wir Ihren konkreten finanziellen Verhältnissen gegenüber, wofür wir auch die grundsätzliche Tragbarkeit einbeziehen. Auf dieser Basis unterbreiten wir Ihnen einen individuellen Finanzierungsvorschlag. → Seite 8



## Die Finanzierung sicherstellen

Welche Hypothek passt zu mir und meinen Bedürfnissen? Wir zeigen Ihnen auf, wie sich die verschiedenen Modelle unterscheiden, und finden gemeinsam mit Ihnen die für Sie passende Finanzierungslösung. → Seite 10



## Kaufabschluss → Seite 12



## Wohnen in den eigenen vier Wänden

Ein Haus oder eine Wohnung wollen unterhalten sein. Was das bedeutet und wie auch die steuerlichen Auswirkungen aussehen, zeigen wir Ihnen gerne auf. → Seite 13

## Mich und meine Familie absichern

Vorausschauen und auch den Fall der Fälle mitdenken – wir zeigen Ihnen auf, worauf Sie mit Blick auf Ihre Immobilie achten müssen. → Seite 14





## Die Idee:

# Der Traum von den eigenen vier Wänden

Wir sind ein Land von Mieterinnen und Mietern<sup>1</sup>. Aber auch bei uns träumen viele Menschen vom Kauf eines Eigenheims – laut Umfragen möchten rund 80% der 16- bis 25-Jährigen in der Schweiz irgendwann ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung besitzen.

Kaufen oder mieten – was spricht denn für oder gegen das eine respektive das andere? Bei dieser Frage spielen sowohl finanzielle als auch persönliche Aspekte eine Rolle.

Die Nachfrage nach Wohnraum sorgt vor allem in Zentren und stark besiedelten Gebieten für steigende Mieten. Gleichzeitig befinden sich das Zinsniveau und damit auch die Kosten für eine Hypothek seit Längerem auf einem rekordverdächtig tiefen Niveau. Vor diesem Hintergrund ist Kaufen günstiger als Mieten. Auch ein Steuervorteil ergibt sich, weil die Schuldzinsen aus der Hypothek vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können. Zudem verspricht eine Immobilie auch eine langfristige Wertbeständigkeit; an guten Lagen und in gefragten Regionen ist gar mit Wertsteigerungen zu rechnen. Wohneigentum bietet aber nicht nur finanzielle Vorteile: Man besitzt etwas Eigenes und kann so selbst entscheiden, was man damit machen möchte, wenn es um Umgestaltungen oder Erneuerungen an der Liegenschaft oder beim Umschwung geht.

Demgegenüber ist eine Immobilie eben genau das – immobil, ortsgebunden. Gerade in Zeiten zunehmender beruflicher und geografischer Mobilität kann es ein Vorteil sein, über ein kurzfristig kündbares Mietverhältnis die eigene örtliche Ungebundenheit zu wahren. Unbeweglich ist bei einem Haus oder einer Eigentumswohnung nicht nur das Objekt an sich, sondern auch das Kapital: Eine Immobilie bindet eine grössere Geldmenge längerfristig, während ein Mieter hier flexibler ist und dieses Kapital anderweitig nutzen kann.

Sie möchten Ihren Traum vom Eigenheim Wirklichkeit werden lassen? Wir begleiten Sie gerne auf diesem Weg. Und wenn Sie sich für einen Kauf entscheiden, sind wir als verlässlicher Partner für Sie da und erstellen für Sie eine massgeschneiderte arevis Finanzierungslösung.



<sup>1</sup> Gemäss den Zahlen des Bundesamts für Statistik BFS leben nur gut 40 Prozent der Schweizer Bevölkerung in den eigenen vier Wänden.



# Konkrete Suche:

## Mein Traumhaus, meine Traumwohnung

Wer sich in der Fülle an Immobilien zurechtfinden will, muss vor allem eines: seine Prioritäten und Bedürfnisse gut kennen und auch über den aktuellen Moment hinausdenken, um allfällige zukünftige Ansprüche an die eigenen vier Wände gebührend berücksichtigen zu können.



### Welches Objekt passt zu mir?

Die Antwort auf diese Frage ist so individuell wie Sie. Daher gilt es, sich selbst und seine Lebensgewohnheiten gründlich zu analysieren, um das passende Objekt hinsichtlich Region, Lage, Art und Grösse zu finden. In der Stadt oder im Grünen? Selbst bauen oder etwas Bestehendes übernehmen? Wie viele Zimmer, wie viel Umschwung? Was muss, was soll in der Nähe liegen: Arbeitsplatz, Schulen, ÖV-Haltestellen, Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangebote, Familie, Freundeskreis? Die Gewichtung der Faktoren, von denen manche zueinander passen, während sich andere gegenseitig ausschliessen, kann Ihnen niemand abnehmen. Unsere Expertinnen und Experten können Ihnen daher keine Antworten liefern, aber helfen, die richtigen Fragen zu stellen.

### Wie suche ich mein Objekt?

Wer sucht, der findet – etwa im Internet auf Immobilienportalen oder Websites von Immobilien-Treuhandbüros. Oft kann dabei die Suche mit Filtern präzise auf die eigenen Bedürfnisse ausgerichtet und ein Suchabo eingerichtet werden. Der Besuch einer Immobilienmesse kann sich ebenso lohnen wie der Blick in Gemeinde-Anzeiger oder Zeitungen. Tipps können sich auch ergeben, wenn Sie im Bekanntenkreis oder am Arbeitsplatz streuen, dass Sie auf der Suche nach einem Haus oder einer Wohnung sind. Und nicht zuletzt haben auch unsere Beraterinnen und Berater gute Tipps, wo Sie suchen können, oder aktuelle Infos von interessanten Objekten.

### Wie beurteile ich ein Objekt?

Das Traumobjekt ist gefunden, Beschreibung und Bilder sind verheissungsvoll – und jetzt? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort einen detaillierten Eindruck zu verschaffen. Es lohnt sich, eine Checkliste zu erstellen mit Punkten, die bei der Besichtigung zu klären sind. Seien Sie dabei ruhig kritisch und vor allem ehrlich zu sich selbst: Dinge, über die Sie in der ersten Euphorie noch hinwegsehen, ärgern Sie später im Alltag vielleicht sehr.

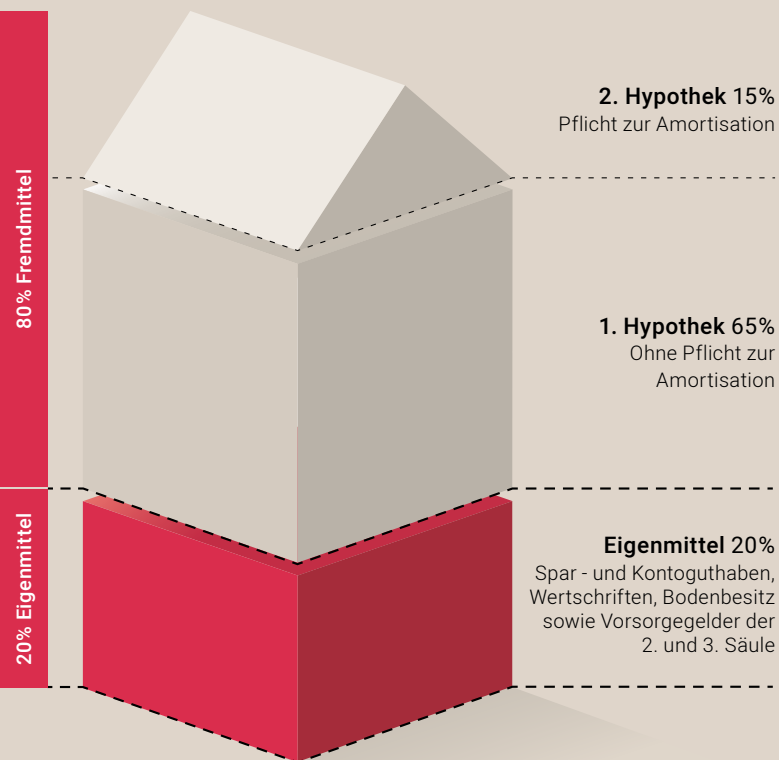
### Wie wird ein Objekt bewertet?

Der Preis eines Hauses oder einer Wohnung hängt von vielen Faktoren wie Grösse, Ausbaustandard oder Lage ab. Dies erschwert einen direkten Vergleich – zu unterschiedlich sind die Objekte. Immobilienfachleute setzen verschiedene Bewertungsmethoden ein, gängig sind etwa die Substanz- oder Realwertschätzung (Landwert und Gebäudezeitwert) oder die hedonische Methode (effektiv erzielter Verkaufspreis vergleichbarer Objekte).

# Den Traum Wirklichkeit werden lassen: Wie sieht mein finanzieller Rahmen aus?

Der Kauf eines Eigenheims ist für viele Personen die wohl grösste finanzielle Investition ihres Lebens. Da lohnt es sich, vorgängig den finanziellen Rahmen abzustecken und anhand zentraler Kennzahlen die eigenen Möglichkeiten detailliert und realistisch zu klären. Wir helfen Ihnen gerne dabei, damit wir mit Ihnen eine für Sie geeignete Finanzierungslösung finden können. Individuell auf Ihre Situation zugeschnitten.

## «80-20-Regel» für die Belehnung

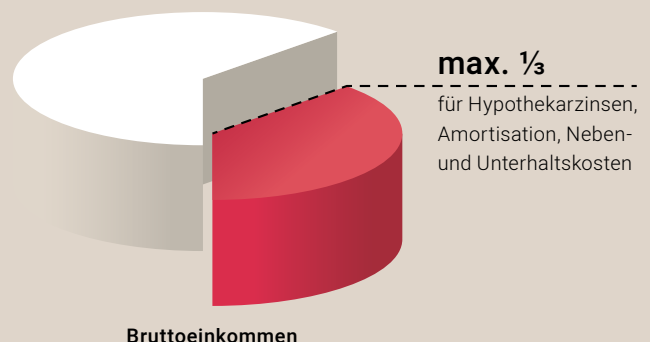


**Kann ich mir den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung grundsätzlich leisten?** Und wenn ja: Wie viel darf mein Eigenheim kosten? Zwei zentrale Kennzahlen sind die Höhe der Belehnung und die Tragbarkeit. Für Ersteres gilt die «80-20-Regel» als Richtwert, für Letzteres die «33%-Regel».

Die «80-20-Regel» für die **Belehnung** besagt, dass maximal 80% des Kaufpreises durch Fremdkapital – sprich eine Hypothek – finanziert werden sollen, während die übrigen 20% durch Eigenkapital des Käufers gedeckt werden müssen. Für diese Eigenmittel sind unter anderem Spar- und Kontoguthaben, Wertschriften und Bodenbesitz anrechenbar, ebenso Vorsorgegelder der 2. und 3. Säule. Wir zeigen Ihnen mit Blick auf die steuerliche Belastung, aber auch auf die Vorsorge fürs Alter gerne die jeweiligen Vor- und Nachteile auf. Je nachdem, wie viel Fremdkapital man braucht, kann dieses in eine 1. und 2. Hypothek gegliedert werden: Eine 1. Hypothek wird bis zu einer Belehnung von 65% gewährt, die 2. Hypothek deckt den restlichen Betrag bis zu den maximal möglichen 80% Fremdkapital. Dabei besteht bei der 2. Hypothek eine Pflicht zur Amortisation; sie muss in der Regel innert maximal 15 Jahren zurückbezahlt werden.

Die «33%-Regel» bezieht sich auf die **Tragbarkeit**: Diese bezeichnet das Verhältnis der Kosten, die durch die Liegenschaft anfallen, gegenüber dem Einkommen. Hierzu gehören die Amortisation, Neben- und Unterhaltskosten sowie die Hypothekarzinsen. Dabei wird nicht der effektive Zinssatz, sondern ein sogenannter langfristiger oder kalkulatorischer Zinssatz von 4,5% eingesetzt, um sicherzustellen, dass Ihr Traumhaus für Sie auch bei steigenden Zinsen noch tragbar ist. Damit die gesamte Belastung nicht zu gross wird, sollte die Summe aus Hypothekarzins, Amortisation sowie Neben- und Unterhaltskosten nicht mehr als einen Drittel Ihres Bruttoeinkommens ausmachen.

## «33%-Regel» für die Tragbarkeit







## Berechnungsbeispiel

mit Beispielzahlen und Ihren konkreten Zahlen

		Beispielzahlen in CHF	Ihre Zahlen
Kaufpreis des Eigenheims	100%	800'000	
Eigenkapital	20%	160'000	
Hypothek	80%	640'000	
Hypothekarzinsen	CHF 640'000 mit Zinssatz 4,5%*	28'800	
Amortisation der 2. Hypothek**	auf 15 Jahre	8'000	
Neben- und Unterhaltskosten*	1% des Kaufpreises	8'000	
Totale Kosten		44'800	
Nötiges Bruttoeinkommen (gemäss 33%-Regel)		136'000	

\* kalkulatorisch

\*\* Im Berechnungsbeispiel beläuft sich die 1. Hypothek auf CHF 520'000 (65% des Kaufpreises von CHF 800'000), die 2. Hypothek auf CHF 120'000 (15% des Kaufpreises)

**Wir beraten Sie gerne – vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin für ein Finanzierungsgespräch. Zur Vorbereitung empfehlen sich unser Online-Tragbarkeitsrechner und unsere Checkliste, die Sie ebenfalls auf unserer Website finden.**



### **Anlegen, aber richtig – mit der zielbasierten Anlageberatung von acrevis**


Sie möchten in Ihren eigenen vier Wänden wohnen, das Ziel ist aber noch nicht zum Greifen nah? Wir nehmen Ihr Ziel gerne auf und zeigen Ihnen, wie Sie ihm näherkommen können – Zug um Zug mit unserer zielbasierten Anlageberatung. Dieses transparent strukturierte und umfassende Angebot hilft mit, Ziele zu verwirklichen und Träume zu realisieren. Gemeinsam mit Ihnen erarbeiten wir eine passende, individuelle Anlagestrategie. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch!



# Die Finanzierung sicherstellen: Welche Hypothek passt zu mir?

Keine allgemeingültigen Patentrezepte: Die universelle Hypothek, die für alle gleichermassen passt, gibt es nicht. Wir entwickeln gerne ein individuelles Finanzierungsmodell für Sie.

Für eine optimale Finanzierungslösung sind diverse Aspekte zu berücksichtigen: Ihr finanzieller Spielraum, Ihre Bedürfnisse und Ihre Risikobereitschaft sowie die Entwicklungen am Kapitalmarkt. Mit unserer persönlichen Beratung finden wir die passende Finanzierungslösung für Sie.

Hypothek	Festhypothek 	SARON-Hypothek 	Variable Hypothek 
	Sie möchten genau budgetieren können und mit fixem Zins sowie fester Laufzeit auf Nummer sicher gehen? So sind Sie von steigenden Zinsen nicht betroffen, profitieren aber auch nicht von sinkenden Zinsen. Dann empfehlen wir Ihnen eine Festhypothek.	Sie sind risikobewusst, möchten von sinkenden Zinsen des Geldmarktes sowie kurzen Laufzeiten profitieren und können mit gewissen Unsicherheiten durch allfällig steigende Zinsen umgehen? Dann empfehlen wir Ihnen eine SARON-Hypothek.	Sie wünschen sich eine Hypothek ohne fixe Laufzeit und damit ein hohes Mass an Flexibilität, sind aber auch bereit, geldmarktbedingte Zinsschwankungen mitzutragen? Dann empfehlen wir Ihnen eine variable Hypothek.
<b>Zinssatz</b>	Fester Zinssatz für die vereinbarte Laufzeit	Basis: SARON Compound (Zinsperiode 3 Monate, Untergrenze 0%) plus individuelle Marge	Variable Anpassung an die Verhältnisse des Geldmarktes jederzeit möglich
<b>Laufzeit</b>	Frei wählbar zwischen zwei und zehn Jahren	Keine feste Laufzeit, Zinsperiode 3 Monate	Keine feste Laufzeit
<b>Mindestbetrag</b>	CHF 100'000	CHF 100'000	Kein Mindestbetrag
<b>Amortisation</b>	Amortisation direkt und indirekt über die 3. Säule möglich, jedoch keine ausserordentliche Amortisation während der Laufzeit	Amortisation direkt und indirekt über die 3. Säule möglich, jedoch keine ausserordentliche Amortisation während der Laufzeit	Individuelle Amortisation (direkt oder indirekt über die 3. Säule) je nach Finanzierung
<b>Wechselmöglichkeit</b>	Wechsel in ein anderes Hypothekarmodell während der fixen Laufzeit nicht möglich	Wechsel in ein anderes Hypothekarmodell jeweils am Ende einer Zinsperiode möglich	Wechsel in ein anderes Hypothekarmodell jederzeit möglich

## Ihre Hypothek mit dem Plus dank der passenden Lösung von acrevis

Bei uns finden Sie nicht nur die richtige Hypothek, sondern auch das perfekte Paket mit Mehrwert dazu. Zum Beispiel unsere Familienhypothek mit Zinsvorteil und Extras für die ganze Familie oder unsere Nachhaltigkeits-Hypothek mit Zinsrabatt für energetische Bauten. Alle Details zu den acrevis Finanzierungslösungen finden Sie unter [acrevis.ch/hypotheken](https://www.acrevis.ch/hypotheken) oder via nebenstehenden QR-Code.





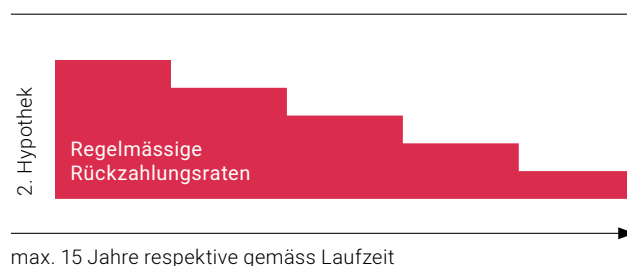
Was ist unter Amortisation und Laufzeit zu verstehen, welche Möglichkeiten gibt es – und was bedeuten die entsprechenden Entscheide in diesen Bereichen für mich?

Die **Laufzeit** legt die Vertragsdauer einer Hypothek fest. Variable Hypotheken wie auch SARON-Hypotheken (Zinsperiode 3 Monate) haben keine feste Laufzeit, anders als Festhypotheken (Laufzeit frei wählbar zwischen 2 und 10 Jahren). Grundsätzlich kann eine Hypothek während der vereinbarten Laufzeit nicht aufgelöst oder über die festgelegte Amortisation hinaus zurückgezahlt werden. Gegen die Bezahlung einer sogenannten Vorfälligkeitsentschädigung ist eine Auflösung in Ausnahmefällen möglich.

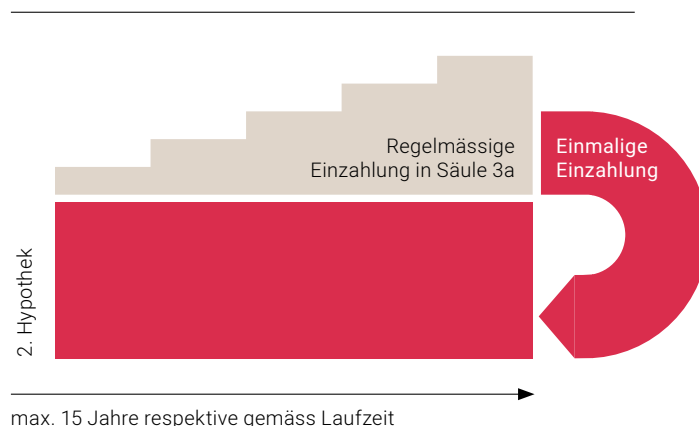
Die optimale **Laufzeit** ist individuell und hängt von verschiedenen Faktoren ab: Angesichts der aktuell sehr niedrigen Hypothekarzinsätze bietet eine **lange Laufzeit** langfristige Planungssicherheit sowie Schutz vor kurzfristigen Zinserhöhungen. Für eine **kurze Laufzeit** spricht das hier tendenziell tiefere Zinsniveau: Je kürzer die Laufzeit, desto niedriger die Zinssätze. Zudem kann so flexibel auf Zinsatzänderungen reagiert werden. Auch eine Kombination ist möglich: Eine Hypothek kann in mehrere Tranchen unterschiedlicher Laufzeiten gestaffelt werden, um das Risiko sprunghafter Zinskosten bei einem Zinsanstieg zu reduzieren.

Unter **Amortisation** wird die Rückzahlung einer Hypothek in vorgängig vereinbarten Teilbeträgen verstanden. Bei der **direkten Amortisation** reduziert sich mit jeder Rückzahlung der Betrag einer Hypothek und damit auch die Höhe des fälligen Zinses. Bei der **indirekten Amortisation** zahlen Sie als Hypothekarneher die jährliche Amortisationsrate auf ein Vorsorgekonto oder in eine Versicherungslösung (Säule 3a) ein. Damit können Sie Einkommenssteuern sparen, da Einzahlungen in die Säule 3a zusätzlich vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können. Die Hypothek selbst bleibt dabei im Gegensatz zur direkten Amortisation unverändert, sodass Sie diese Hypothekarschulden weiterhin vom steuerbaren Vermögen abziehen können. Bei der 2. Hypothek besteht eine Pflicht zur Amortisation; sie muss in der Regel innert maximal 15 Jahren zurückbezahlt werden oder bis spätestens zur Pensionierung.

#### Direkte Amortisation



#### Indirekte Amortisation



**Eine bestehende Hypothek verlängern oder ablösen?**  
Wir beraten Sie gerne – vereinbaren Sie einen verbindlichen Termin für ein Gespräch oder lösen Sie Ihre bestehende Hypothek direkt online ab – schnell, einfach, sicher:





# Den Kauf abschliessen: Wie das Ganze abgewickelt wird

Sie haben Ihr Traumhaus, Ihre Traumwohnung gefunden, das Objekt auf Herz und Nieren geprüft und erfolgreich mit der Verkäuferin oder dem Verkäufer verhandelt? Herzliche Gratulation! Nun trennen Sie nur noch wenige Schritte vom neuen Daheim.

## **Die Kreditanfrage bei acrevis einreichen**

Ihre finanzielle Situation und Ihren Kreditwunsch beurteilen wir anhand diverser Unterlagen. Konkret benötigen wir einen Baubeschrieb, Baupläne und Berechnungen zum Objekt, einen Grundbuchauszug und die amtliche Schätzung (inkl. GVA-Ausweis) sowie Ihren Lohnausweis und die aktuelle Steuererklärung. Allenfalls können auch Ihr Pensionskassenausweis mit Ihrem Freizügigkeitsguthaben, Lebensversicherungspolicen und weitere Kontoauszüge ergänzend beigezogen werden.

## **Unsere Kreditusage entgegennehmen**

Auf dieser Basis prüfen wir Objektwert und Tragbarkeit. Sind alle Voraussetzungen erfüllt, erhalten Sie von uns die Kreditusage, mit der Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung reservieren können. Dabei profitieren Sie von unseren effizienten Strukturen: Kurze Wege machen schnelle Entscheide und Rückmeldungen möglich.

## **Den Kaufvertrag aufsetzen**

Der Kaufvertrag regelt alle Details für den Kauf. In den Kantonen St.Gallen und Thurgau wird er durch das Grundbuchamt erstellt, in den Kantonen Zürich und Schwyz durch einen Notar. Im Vertrag werden unter anderem die detaillierte Kaufpreiszahlung, der genaue Zeitpunkt der Übergabe der Liegenschaft und die Regelung der Handänderungskosten festgelegt.

## **Zahlungsversprechen entgegennehmen**

Sobald die Kreditverträge unterzeichnet und die Eigenmittel hinterlegt sind, erhalten Sie von uns ein Zahlungsversprechen. Dieses ist die Garantie von uns als Bank für die Verkäuferin oder den Verkäufer, dass der Kaufpreis zum vereinbarten Zeitpunkt bezahlt wird.

## **Den Kaufvertrag unterzeichnen und notariell beurkunden lassen**

Hierauf kann der Kaufvertrag unterzeichnet werden. Die Handänderung, also die Änderung des Eigentums, wird im Grundbuch amtlich eingetragen – damit ist der Handel rechtskräftig. Herzliche Gratulation: Sie sind nun offiziell Besitzerin oder Besitzer Ihres Traumhauses oder Ihrer Traumwohnung!

## **Den Kaufpreis und die weiteren Kosten bezahlen**

Die Zahlungsbedingungen sind bereits im Kaufvertrag geregelt worden. Meist wird der Kaufpreis mit dem Grundbucheintrag fällig.

Nun heisst es nur noch den Schlüssel in Empfang zu nehmen und den Umzug zu planen.

**Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin für ein Finanzierungsgespräch oder stellen Sie uns Ihre Fragen – wir beraten Sie gerne:**





# In den eigenen vier Wänden: Was muss ich als Besitzerin, als Besitzer beachten?

Das Suchen, Finden und Kaufen des Traumhauses oder der Traumwohnung kann eine gehörige Herausforderung darstellen, die einiges an Zeit und Geduld verlangt. Doch auch nach dem Kauf und Bezug der eigenen vier Wände ist noch nicht Schluss: Eine Liegenschaft beansprucht auch anschliessend Ihre Aufmerksamkeit. Eine Immobilie, die in einem guten Zustand gehalten wird, macht nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern Freude, sondern sichert auch den Werterhalt und die allfällige Wiederverkäuflichkeit. Und nicht zuletzt hat ein sinnvoll geplanter Unterhalt auch steuerliches Potenzial.

An allem nagt mehr oder minder heftig der Zahn der Zeit, auch an einem Haus oder einer Wohnung. Um ein Eigenheim in Schuss zu halten, empfiehlt sich ein strukturierter und gut geplanter Unterhalt. Darunter fallen kleinere Aufwände wie das Streichen von Wänden, aber auch grössere Projekte wie die Revision der Heizung oder die Erneuerung des Bades oder der Küche. Diese Kosten, die für die Instandhaltung Ihrer Liegenschaft anfallen, werden gesamthaft als **Unterhaltskosten** bezeichnet.

Die **Höhe der jährlichen Unterhaltskosten** hängt primär vom Alter der Liegenschaft ab: Handelt es sich um einen Neubau, ein bestehendes Objekt, das Sie nur wenige Jahre nach dem Bau übernommen haben, oder um einen Altbau? Die Lebensdauer verschiedener Bauteile und Elemente in einem Haus oder in einer Wohnung ist ganz unterschiedlich – Lebensdauertabellen vermitteln eine gute Übersicht, in welchem ungefähren Zeitraum ein Ersatz ansteht. Als grobe Faustregel gilt: Rund 1% des Liegenschaftswerts sollte jährlich für den Gebäudeunterhalt zurückgelegt werden. Dieser Betrag teilt sich auf in Nebenkosten (Wasser, Strom, Heizung) sowie laufenden Gebäudeunterhalt (zwei Drittel) und grössere Anschaffungen sowie Renovationen (ein Drittel).

Gerade in Zeiten tiefer Hypothekarzinsen stellen Ausgaben für den Unterhalt die beste Möglichkeit dar, Steuern zu sparen: Alle Kosten für **werterhaltende Arbeiten** sind in der Steuerrechnung abzugsfähig. Dazu zählen etwa Sanitär-, Spengler-, Maler- und Schreinerarbeiten, aber auch der Ersatz eines defekten Backofens. **Wertvermehrende Kosten** wie etwa der Anbau eines Wintergartens oder der Einbau einer höherwertigen Küche hingegen sind erst bei einem Verkauf abziehbar. Die konkrete Unterscheidung «werterhaltend – wertvermehrend» variiert von Kanton zu Kanton.

Einen Sonderfall stellen alle **Ausgaben für Energiespar- oder Umweltschutzmassnahmen** dar: Der Bund und die meisten Kantone akzeptieren diese als Unterhaltskosten, auch wenn sie wertvermehrend sind. Hierbei lohnt sich auch die Abklärung, ob allenfalls ergänzend Fördergelder bezogen werden können: Auf der Website [energiefranken.ch](http://energiefranken.ch) finden Sie nach Postleitzahlen gegliedert einen Überblick über Förderprogramme des Bundes, der Kantone und der Gemeinden. Achtung: Damit Fördergelder geltend gemacht werden können, sind die entsprechenden Gesuche zwingend vor Baubeginn einzureichen!

**Abzugsfähige Unterhaltskosten** können jährlich entweder als Pauschale (ohne Belege) oder mit den effektiven Kosten (Beilage der Rechnungen in der Steuererklärung) geltend gemacht werden. Dabei kann es sich lohnen, grössere Renovationen über den Jahreswechsel zu planen. Somit können die anfallenden Kosten auf zwei Jahre beziehungsweise zwei Steuerperioden verteilt werden.





# Für den Fall der Fälle: Wie kann ich mich und meine Familie absichern?

Trautes Heim, Glück allein: Mit dem Einzug in die eigenen vier Wände ist ein grosses Ziel erreicht. Doch bei aller Freude darf die Vorsicht nicht vergessen gehen. Vor einer Trennung oder einem Schicksalsschlag ist niemand gefeit. Ein Todesfall, eine Krankheit oder ein Unfall, die zur Erwerbsunfähigkeit führen, können das Leben von einem Tag auf den anderen auf den Kopf stellen. Dabei kann auch ein finanzieller Engpass drohen, der die Tragbarkeit Ihrer Liegenschaft gefährden könnte. Es lohnt sich also, sich und seine Familie für den Fall der Fälle abzusichern.

Das Thema **Ehevertrag** ist vielen Paaren suspekt: Wer will sich denn schon – frisch verliebt – gedanklich mit einer eventuellen Scheidung auseinandersetzen? Dabei kann eine Trennung auch finanziell viele Fragen aufwerfen – gerade dann, wenn noch eine gemeinsame Immobilie im Spiel ist. Mit einem Ehevertrag können der Immobilienbesitz wie auch andere finanzielle Fragestellungen für den Fall einer Trennung schon im Voraus geregelt werden.

Ist der Hypothekenzins noch bezahlbar und die Hypothek noch tragbar, wenn sich die Einkommenssituation durch einen Unfall oder Todesfall drastisch verändert? Eine **Todesfall-** oder eine **Erwerbsunfähigkeitsversicherung** können die Familie für den Fall der Fälle finanziell absichern: So stellen Sie sicher, dass Ihre Familie auch im Todesfall weiterhin in den vertrauten Wänden bleiben kann und die Immobilie nicht auch noch in einer sowieso schwierigen Zeit veräussert werden muss.

Auch die Nachlassplanung gehört zu einer guten und umfassenden Vorsorge: Wie verfasse ich einen **Erbvertrag** oder ein **Testament**? Wer erbt wie viel? Wer kann über die Vermögenswerte des Nachlasses verfügen und auf welche Weise?

Ein Haus oder eine Eigentumswohnung kann aber auch schon zu Lebzeiten an die nächste Generation weitergegeben werden, beispielsweise via einen **Verkauf zum Verkehrswert**, mittels einer (gemischten oder vollständigen) **Schenkung** oder durch einen **Erbvorbezug**.

Man tut gut daran, sich im Zuge der Finanzierung eines Eigenheims frühzeitig auch mit solchen und weiteren Fragestellungen auseinanderzusetzen. Gerade wenn es um die Übertragung von Immobilien oder anderen grösseren Vermögenswerten geht, lohnt es sich, eine Fachperson hinzuzuziehen, um alle steuer-, güter- und erbrechtlichen Fragen zu klären. Unsere erfahrenen Expertinnen und Experten beraten Sie gerne.







# Die einzelnen Schritte für den Kauf oder Bau eines Eigenheims

Keine alltägliche Anschaffung: Der Bau eines Hauses respektive der Kauf einer Wohnung ist wohl eine ziemlich einmalige Sache, nicht nur infolge der finanziellen Dimension einer solchen Investition. Nur wenige können dabei auf eigene Erfahrungen zurückgreifen. Wie sieht denn der übliche Weg zu den eigenen vier Wänden aus? Unsere Auflistung zeigt es Ihnen exemplarisch – Punkt für Punkt.

## Punkt für Punkt

Nehmen Sie sich genügend Zeit und prüfen Sie alle relevanten Faktoren sorgfältig. Wir begleiten Sie gerne auf dem Weg zum Eigenheim: Es tut gut, sich mit einem verlässlichen Partner austauschen zu können!

- Grundstück, Haus oder Wohnung suchen
- Gesamten finanziellen Bedarf klären (Kauf, allfällige Investitionen für Bau, Umbau etc.)
- Interesse dem Verkäufer anzeigen
- Persönliche Bankberatung bei acrevis
  - Eigene finanzielle Möglichkeiten prüfen
  - Finanzierung (Wert und Tragbarkeit) klären
  - Passendes Hypothekarmodell festlegen
  - Finanzierungsvorschlag und -zusage einholen
- Sich mit dem Verkäufer einigen, Reservationsvereinbarung unterzeichnen
- Reservationszahlung aus den Eigenmitteln leisten
- Kaufvertrag durch Grundbuchamt/Notariat aufsetzen lassen
- Darlehens- und bankspezifische Verträge unterzeichnen
- acrevis Zahlungsverprechen an den Verkäufer senden/übergeben
- Kaufvertrag beurkunden lassen
- Eigentum beim Grundbuchamt übertragen (Verschreibung)
- Kaufpreis zulasten der Eigenmittel sowie der Hypothek bezahlen
- Versicherungen abschliessen (u. a. Gebäudeversicherung)

Handelt es sich um einen Neubau oder wird ein bestehendes Gebäude nach dem Kauf umgebaut, ergänzt sich der obige allgemeine Ablauf um weitere Punkte wie:

- Werkvertrag unterzeichnen
- Baufinanzierung fixieren
- Bauzeitversicherung abschliessen

Wir begleiten Sie gerne auch bei diesem Prozess, wobei wir dabei verschiedene zusätzliche Unterlagen benötigen wie:

- Bau-/Umbaubeschrieb inklusive Pläne
- Detaillierter Kostenvoranschlag
- Baubewilligung (sofern notwendig)
- GU- oder Werkvertrag
- Handwerkerverzeichnis



# Wir sind acrevis: Ihr verlässlicher Partner, wenn's ums Finanzieren geht.

Eine moderne Bank mit einer langen Geschichte: Seit rund einem Jahrzehnt ist die acrevis Bank für ihre Kundinnen und Kunden da – sie ist 2011 aus der Fusion der Bank CA St.Gallen und der swissregiobank entstanden. Die Wurzeln unserer Bank reichen aber über 150 Jahre zurück. Auf unsere Geschichte sind wir stolz und fühlen uns unserer Tradition auch heute noch in unserer täglichen Arbeit verpflichtet: Wir freuen uns, Ihre Bank fürs Leben zu sein.

Mit acht Standorten sind wir stark regional verankert und in St.Gallen (Hauptsitz), Gossau, Wil, Wiesendangen, Bütschwil, Rapperswil-Jona, Pfäffikon und Lachen stets nahe bei Ihnen. Unsere 170 Mitarbeitenden machen uns zur führenden Regionalbank in unserem Marktgebiet zwischen Bodensee und Zürichsee. Dabei werden wir von mehr als 10'000 regionalen Aktionärinnen und Aktionären getragen.

Verantwortungsvolles Banking im Interesse aller Anspruchsgruppen, das ist unser Ziel. Die Regelung der finanziellen Belange ist Vertrauenssache, davon sind wir überzeugt. Der Name acrevis ist an drei lateinische Wörter angelehnt, die unseren Leitsatz «Durch Vertrauen gestärkt» verkörpern: a|cre|vis (a – durch; cre – Vertrauen; vis – Stärke, Kraft).

Die Finanzierung von Wohneigentum ist eine wichtige Säule in unserem Angebot. Daneben sind wir in zahlreichen weiteren Bereichen aktiv und bieten unseren Kundinnen und Kunden passende Dienstleistungen und Produkte für Vorsorge, Vermögensverwaltung oder Anlageberatung (Private Banking) oder KMU-Finanzen an.

Sie haben Fragen oder ein individuelles Anliegen? Für weitere Informationen wenden Sie sich an unsere Beraterinnen und Berater. Wir sind gerne für Sie da!

**acrevis Bank AG**  
Marktplatz 1  
9004 St.Gallen

Tel. 058 122 75 55 · [info@acrevis.ch](mailto:info@acrevis.ch) · [acrevis.ch](http://acrevis.ch)

St.Gallen · Gossau SG · Wil SG · Bütschwil · Wiesendangen · Rapperswil-Jona · Pfäffikon SZ · Lachen SZ