



Fachbegriffe Eigenheimkauf: C - E

Cap-Darlehen

Dabei handelt es sich um ein variables Darlehen, bei dem eine bestimmte Zinsobergrenze (Cap) nicht überschritten werden darf. Mit anderen Worten: Falls die Marktzinsen über die Zinsobergrenze (z. B. 5 %) auf 5,5 % ansteigen, bezahlt der Darlehensnehmer immer noch 5 %. Sinken hingegen die Marktzinsen, profitiert der Kunde davon. Für diese zusätzliche Absicherung nach oben verrechnet die Bank aber eine Prämie, die im laufenden Zinssatz für das Darlehen meist bereits integriert ist.

Darlehen

Mit einem Darlehen überlässt ein Darlehensgeber dem Darlehensnehmer auf eine bestimmte Zeit Geld zum Gebrauch. Ein Darlehen ist in der Regel zu verzinsen und auf einen bestimmten Zeitpunkt zurückzuzahlen. Geld verleihen normalerweise vor allem Banken, aber natürlich kommen auch Firmen, Versicherungen, Pensionskassen oder Privatpersonen als Darlehensgeber infrage. Darlehen unter Verwandten oder Freunden sind öfters zinslos. Im gegenseitigen Interesse sollten die genauen Konditionen des Darlehens (Zins, Zinsanpassungen, Dauer, Kündigung, Sicherheiten für das Darlehen etc.) in einem Darlehensvertrag genauer geregelt werden.

Darlehensantrag

In der Regel wird er in Form eines standardisierten Formulars von den Geldinstituten ausgegeben. Darin werden vom Darlehensnehmer sämtliche für die allfällige Erteilung eines Darlehens wichtigen Auskünfte verlangt. Dazu gehören die wirtschaftliche Situation des Kunden sowie Informationen über die Immobilie. Zusätzlich zum Antrag sind allerdings weitere Darlehensunterlagen beizubringen, zum Beispiel Ausweispapier, Lohnausweis, Steuererklärung, Vermögensverzeichnis sowie detaillierte Angaben zur Immobilie wie Grundbuchauszug, Pläne, Fotos, allfällige Gutachten, Unterlagen der Gebäudeversicherung etc.



Eigenkapital

Bei einer klassischen Immobilienfinanzierung ist auf ein Verhältnis Eigen- und Fremdkapital von 20:80 zu achten. Die Bank steuert also bei einem Kauf oder Neubau meist 80 Prozent durch eine Hypothek bei, während der Käufer selbst über mindestens 20 Prozent eigene Mittel verfügen muss. Als Eigenkapital anrechenbar sind: vor allem persönliche Sparguthaben und Wertschriften, die veräussert werden können. Grundsätzlich können auch Guthaben angerechnet werden, die als Vorbezug aus der eigenen Pensionskasse stammen. Seit 1. Juli 2012 müssen mindestens 10 Prozent des Kaufpreises oder der Anlagekosten aus Eigenmitteln stammen, welche nicht aus der Pensionskasse (2. Säule) stammen. Der Käufer muss also so oder so mindestens 10 Prozent "echte" Eigenmittel für einen Immobilienkauf verfügbar haben.

Eigenmietwert

Der Eigenmietwert von Wohnungen und Häusern muss als fiktives Einkommen versteuert werden. Die Begründung dafür lautet, dass jede Immobilie auch vermietet werden könnte und so steuerbare Einnahmen entstehen würden. Die Eigenmietwerte werden nach den gesetzlichen Bestimmungen und Formeln im jeweiligen Kanton ermittelt; sie liegen meist bei 60 bis 90 Prozent der Verkehrswerte der Liegenschaften. Damit soll zugleich eine gewisse Gleichbehandlung von Wohneigentümern und Mietern angestrebt werden. Eigentümer dürfen vom Eigenmietwert die Schuldzinsen für Hypotheken und den Gebäudeunterhalt abziehen.

Eigentumsformen

Welche Rechte man an Sachen haben kann, regelt das Zivilgesetzbuch (ZGB). Der Kauf einer Liegenschaft mag zwar vielen Menschen als etwas Alltägliches erscheinen, doch die rechtlichen Aspekte sind komplex, und die konkreten Rechte und Pflichten sehen je nach Variante anders aus:

Alleineigentum ist das Eigentum, welches einer Person allein zusteht.

Gesamteigentum: Wenn mehrere Personen durch Gesetz (Erbengemeinschaft) oder Vertrag (einfache Gesellschaft, Gütergemeinschaft) zu einer Gemeinschaft verbunden sind, spricht man von Gesamteigentümern. Der Einzelne kann über seine Anteile nicht frei verfügen, sondern es bedarf der Mitwirkung aller beteiligten Gesamteigentümer. Das Recht jedes Einzelnen geht auf die ganze Sache.

Miteigentum: Besitzen mehrere Personen nach Bruchteilen eine Liegenschaft ohne äusserliche Teilung des Eigentums, so sind sie Miteigentümer. Es braucht keine Gebundenheit zu anderen Personen wie beim Gesamteigentum. Jeder Miteigentümer kann seinen Anteil veräussern oder verpfänden. Die Verfügung über die ganze Sache bedarf der Mitwirkung aller Miteigentümer. Eine besondere Form des Miteigentums ist das Stockwerkeigentum, allgemein bekannt als "Eigentumswohnung".



Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung erfolgt mittels Abgabe der Grundbuchanmeldung beim zuständigen Grundbuchamt. Die Grundbuchanmeldung muss durch den Verkäufer abgegeben werden. Erst mit Abgabe dieser Grundbuchanmeldung (und nicht schon bei der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages) wird der Käufer Eigentümer des Grundstückes und kann rechtlich darüber verfügen (z. B. Grundpfandrechte errichten oder das Grundstück weiterverkaufen). Bis zur Abgabe der Grundbuchanmeldung verbleiben diese Verfügungsmöglichkeiten beim Verkäufer. Die Eigentumsübertragung kann unmittelbar im Anschluss an die Vertragsbeurkundung oder zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Elektronisches Grundbuch

Das Grundbuch wird heute in den meisten Kantonen elektronisch geführt. Damit wird auch der Weg frei für den elektronischen Geschäftsverkehr. Mittelfristig ist die elektronische öffentliche Beurkundung vorgesehen (zum Beispiel für den Kauf von Immobilien bzw. Grundstücken). Die elektronische öffentliche Beurkundung ist der Papierform ebenbürtig. Die Umstellung wird allerdings noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Erschliessung des Grundstücks

Ein Grundstück gilt erst dann als erschlossen, wenn Strassenzufahrt, Kanalisation, Elektrizität, TV- oder Glasfaserkabel etc. bereits eingerichtet sind. Eine Erschliessung kostet bald einmal 100 oder 200 Franken pro Quadratmeter. Es ist deshalb wichtig, diesen Punkt vor dem Grundstückkauf zu klären.

Erstellungsarten

Beim Bau eines Hauses gibt es ganz verschiedene Möglichkeiten, die hinsichtlich Mitgestaltung, Aufwand für den Bauherrn, Zahlungsplan, Risiken usw. unterschiedlich sind: so z. B. ein Architektenhaus, das von einem Architekten individuell entworfen und realisiert wird. Dabei kann der Auftraggeber natürlich den Architekten, aber auch die beteiligten Unternehmer selbst wählen und hat einen grossen, direkten Einfluss auf Planung und Bau. Entscheidet man sich hingegen für ein schlüsselfertiges Haus zu einem Fixpreis oder ein Fertighaus, ist meist nicht ein Architekt, sondern ein Generalunternehmer (GU) Vertragspartner. Der GU übernimmt die ganze Ausführung und Koordination und ist auch selbst Promotor für eine Überbauung. Wer nicht selbst bauen oder einen GU bauen lassen will, entscheidet sich meist für den Kauf eines bereits bestehenden Gebäudes.