



Fachbegriffe Eigenheimkauf: F

Familiendarlehen

Dieses Darlehen wird von verwandten oder bekannten Privatpersonen gewährt. Es wird vor allem dann in Anspruch genommen, wenn die Bauherrschaft die vom kreditgebenden Institut geforderte Eigenkapitalquote von mindestens 20 % nicht aufbringen kann oder der Hypothekarnehmer eine 2. Hypothek mit Rückzahlungspflicht vermeiden will. Es empfiehlt sich allerdings, einen schriftlichen Vertrag abzuschliessen. Darin sollte zumindest die Höhe des gewährten Darlehens, die Tilgungsart, Zins und Zinsanpassung festgelegt werden.

Festzinsdarlehen bzw. Festhypothek

Es garantiert einen gleich bleibenden Zinssatz während der ganzen Laufzeit und ist deshalb für all jene geeignet, für die die Kalkulierbarkeit des Darlehens an oberster Stelle steht. Beispiel: Ein Kunde will klar budgetieren können. Für einen Hauskauf benötigt er 500'000 Franken. Dazu nimmt er zwei Festhypotheken à je 250'000 Franken auf; die eine Tranche für drei Jahre, die andere für fünf Jahre. Die Zinsen werden für beide Festhypotheken für drei respektive fünf Jahre fix bleiben. So ist der Kunde gegen einen allfälligen Zinsanstieg geschützt, er wird aber umgekehrt nicht profitieren können, falls die Zinsen fallen sollten.

Finanzierungsplan

Beinhaltet ausführliche Angaben zu sämtlichen Erwerbs- resp. Baukosten sowie die Auflistung sämtlicher zur Verfügung stehender Mittel aus Fremd- und Eigenkapital. Ermöglicht dem Bauherrn im Prinzip eine mittel- bis langfristige finanzielle Kalkulation.

Finanzierungsplan

Beinhaltet ausführliche Angaben zu sämtlichen Erwerbs- resp. Baukosten sowie die Auflistung sämtlicher zur Verfügung stehender Mittel aus Fremd- und Eigenkapital. Ein guter Finanzierungsplan zeigt dem Bauherrn im Prinzip eine mittel- bis langfristige finanzielle Kalkulation und berücksichtigt auch anfallende Nebenkosten im Zusammenhang mit dem Haus sowie die künftige Amortisation des Kredits. Die laufende Belastung für Ihr Eigenheim sollte ein Drittel Ihres Bruttoeinkommens nicht übersteigen. Bei hohen Einkommen ist eine grössere Belastung möglich. Denken Sie aber daran, dass eine solide Eigenheimfinanzierung immer langfristig ausgerichtet semuss, damit allfällige Zinserhöhungen oder unvorhergesehene Ausgaben aufgefangen werden können.



Finanzierungsziele

Sie werden durch das Beantworten folgender Fragen geklärt:

Sind Sie bereit und in der Lage, gewisse Zinsrisiken zu tragen? Oder würde es Ihr Budget in Kürze sprengen, falls die Zinsen etwas höher wären als heute?

Wird das Eigenheim selbst genutzt oder vermietet, resp. ist evtl. ein Zweifamilienhaus geplant, das beide Nutzungsarten verbindet?

Wie gross ist Ihre individuelle Steuerbelastung (Einkommens- und Vermögenssteuer, Eigenmietwert etc.)? Wer seine Steuern optimieren möchte, ist oft bereit, eine etwas höhere Verschuldung in Kauf zu nehmen, um mehr Schuldzinsen abziehen zu können.

Soll das Eigenheim zu einem bestimmten Zeitpunkt (z. B. Rentenalter) möglichst schuldenfrei sein?

Wie hoch darf die monatliche Belastung sein, damit das Eigenheim finanzierbar bleibt?

Auf welchem Weg könnten Sie gewisse Mittel sparen oder verfügbar machen, damit die Höhe des Kredits und auch die Zinslast zu senken (bestimmte Sparziele, Reserven bilden, Gelder aus Pensionskassen oder 3. Säule einsetzen)?

Flex-Darlehen

Flexible Darlehensvariante, bei der der Zins zum Beispiel monatlich, drei- oder sechsmonatlich neu festgelegt wird und das nicht durch strikte Kündigungsfristen geprägt ist. Damit kann ein Darlehensnehmer sein Flex-Darlehen von seiner Seite aus jederzeit beenden oder zumindest in eine andere Hypothek der Bank wechseln, ohne dass er an die Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung tätigen müsste.

Finanzielle Fördermittel

In der Schweiz gibt es über 2000 öffentliche Bauförderungsprogramme, die einen beim Neubau- oder Modernisierungsvorhaben finanziell unterstützen.

www.bauwelt.ch/baufoerdergelder lichtet diesen Zuschuss-Dschungel. Mit nur wenigen Klicks findet man die fürs persönliche Bauvorhaben relevanten Fördermittel vom Bund, den Kantonen, Gemeinden und Energieversorgungsunternehmen. Besonders häufig werden Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz wie etwa die Sanierung der Gebäudehülle, der Ersatz von Heizungen und die Umstellung auf erneuerbare Energien begünstigt; aber es lohnt sich auf jeden Fall auch bei anderen Bauprojekten nachzuschauen. Denn nicht wenige sind von den Steuern absetzbar. Der auf der Webseite integrierte Energiesparrechner zeigt ihnen nicht nur übersichtlich und verständlich an, bei welcher Arbeit ihnen die öffentlichen Institutionen finanziell unter die Arme greifen, sondern auch wie viel Energie sie mit ihren Baumassnahmen einsparen können. Im persönlichen Ergebnisreport zum online lesen und ausdrucken werden alle Informationen noch einmal zusammengefasst.



Forward-Darlehen

Die meisten Banken und auch Versicherungen als Darlehensgeber bieten ihren Kunden so genannte Forward-Darlehen oder Terminhypotheken an. Dabei wird der Zins für einen in der Zukunft ausbezahlten Betrag schon im Voraus fixiert, zum Beispiel 6 bis maximal 30 Monate vor der Auszahlung. Das kann sinnvoll sein, wenn jemand eine Wohnung ab Plan kauft und im Voraus den Zins fixieren will. Die Banken machen aber auch spezielle Angebote, wenn eine auslaufende Finanzierung schon im Vorfeld geregelt und erneuert werden soll. Die Rechnung geht natürlich nur dann auf, wenn dann die Zinsen auch tatsächlich steigen, denn für diesen Fall bietet ein Forward-Darlehen eine gute Absicherung. So wie jede zusätzliche Sicherheit etwas kostet, verlangen die Darlehensgeber für solche Finanzierungen eine Prämie (Forward-Zuschlag).

Fremdkapital

In der Regel setzt sich eine Bau- oder Kauffinanzierung aus Eigen- und Fremdkapital zusammen. Beim Fremdkapital handelt es sich um finanzielle Mittel, die dem Bauherrn von dritter Seite (z. B. von einem Kreditinstitut) gewährt werden.

Fremdwährungskredit

Bei dieser Kreditart nimmt man das Geld in einer fremden Währung mit niedrigem Zinsniveau auf. Da die Rückzahlung allerdings ebenfalls in der Fremdwährung erfolgt, spielen die Wechselkurse eine wichtige Rolle. Hier liegt denn auch das Risiko. Denn die Kurse können sehr schnell ansteigen oder fallen. Wenn zum Beispiel der Kurs der Fremdwährung gegenüber dem Franken steigt, erhöht sich 1:1 auch die Kreditschuld. Fremdwährungsgeschäfte sind in jedem Fall mit grossen Risiken verbunden