



## Fachbegriffe Eigenheimkauf: G – H

### Grundbuch

Im Grundbuch sind rechtsverbindlich die Eigentümer von Liegenschaften verzeichnet. In der Regel ist ein **Jurist** mit der Führung des Grundbuchs beauftragt. Das Grundbuch ist auch massgeblich für die Frage, welche Rechte und Pflichten mit einem bestimmten Grundstück verbunden sind.

Zum Grundbuch gehören neben dem eigentlichen "Hauptbuch", in dem je ein Blatt pro Grundstück geführt wird, weitere Bestandteile: Der Grundbuchplan hält den exakten Grenzverlauf fest. Hinzu kommen die Belege, auf die im Hauptbuch verwiesen wird (zum Beispiel Begründung und Reglemente einer Stockwerkeigentümergeinschaft oder Ausübung eines Wegrechts). Dazu gehört auch das Tagebuch, wo alle Grundbuchanmeldungen chronologisch eingeschrieben werden. Die Bedeutung des Grundbuchs lässt sich schliesslich auch an Folgendem ermassen: Rechtmässiger Eigentümer wird ein Hauskäufer nicht durch seine Unterschrift unter einen Reservationsvertrag - ja nicht einmal mit der Überweisung des vereinbarten Kaufpreises an den Verkäufer. Eigentümer kann er sich erst nennen, wenn er als solcher im Grundbuch eingetragen ist.

Die Vorschriften über die Grundbuchführung sind in der Schweiz einheitlich geregelt. Die Organisation obliegt den Kantonen. Heute wird das Grundbuch in den meisten Kantonen elektronisch geführt (-> elektronisches Grundbuch).

### Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug gibt u. a. Auskunft über die Grundstücksfläche, den Eigentümer, die Belastungen des Grundstücks, Durchfahrts- und Wegrechte usw. Er ist beim Grundbuchamt (Einverständnis des Eigentümers notwendig) oder direkt beim Verkäufer erhältlich.

### Grundpfandrechte

Ein Grundpfandrecht ist ein so genannt "beschränktes dingliches Recht", das seinem Inhaber die Befugnis verleiht, ein Grundstück ggf. verwerten zu lassen. Aus dem Erlös könnte zum Beispiel eine Bank Forderungen aus einem Hypothekendarlehen decken, sofern der Schuldner seinen Verpflichtungen nicht nachkommen konnte. Grundpfandrechte können als Schuldbrief oder als Grundpfandverschreibung bestellt werden.



## Grundstückgewinnsteuer

Grundstückgewinnsteuern werden dann in Rechnung gestellt, wenn ein Eigentümer zum Beispiel beim Verkauf einer Bauparzelle, einer Wohnung oder eines Haus gegenüber dem Einstandspreis einen Gewinn erzielt. Je höher der Betrag und je kürzer die Besitzdauer des Grundstücks war, umso stärker fällt die Besteuerung normalerweise ins Gewicht. Bei Ersatzbeschaffungen von privatem Wohneigentum kann Schweiz weit ein Aufschub der Grundstückgewinnsteuer beantragt werden. Die Grundstückgewinnsteuer ist vom Verkäufer zu zahlen und ihre mutmassliche Höhe wird von der zuständigen Steuerbehörde berechnet. Bei Nichtbezahlung besteht in den meisten Kantonen ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück. Aus diesem Grund wird der Steuerbetrag meist durch ein Sperrkonto oder ein Bardepot sichergestellt.

## Haushaltsrechnung

Mit ihr werden alle Einnahmen und Ausgaben des Kreditnehmer-Haushaltes pro Monat detailliert aufgelistet. In der Rechnung sollten nicht nur regelmässige Kosten wie Zinsen für Hypotheken, Kreditamortisationen fürs ganze Jahr, Stromrechnung, Versicherungsprämien etc., sondern auch unregelmässige Kosten oder unvorhergesehene Ausgaben budgetiert werden (Ferien, Hausreparaturen, Zahnarzt). Die Haushaltsrechnung gibt zuverlässig Auskunft darüber, ob ein Hauskredit gut tragbar ist oder auf welchem Weg sich das Budget anpassen lässt.

## Hypothek

Das Hypothekendarlehen ist bei einer Eigenheimfinanzierung fast immer das Kernstück und kann bei jeder beliebigen Geschäftsbank, bei einer regionalen Sparkasse, einer Versicherung oder Pensionskasse aufgenommen werden. Diese beleihen Immobilien wegen der dahinter stehenden Sicherheit relativ grosszügig und finanzieren in der Regel 80 Prozent der Gesamtkosten. Dabei achtet die Bank allerdings darauf, dass das Nettoeinkommen des Schuldners ausreicht, um die monatlichen Belastungen (Zinsen und Amortisationen der Hypothek) auch längerfristig zu tragen.