

Wohneigentum

Ihr eigenes Zuhause!



www.triba.ch

Nähe, die Sie weiter bringt.

 **TRIBA**
VALIANT PARTNERBANK

Wir sprechen Ihre Sprache

Wir stellen den Menschen in den Mittelpunkt – seine Interessen und Ziele als Kunde oder Mitarbeiter. So sind wir Ihnen nahe: mit persönlicher Betreuung und Wertschätzung. Dies schafft gegenseitiges Vertrauen und Sie fühlen sich bei uns zu Hause. Entscheide werden nicht an zentraler Stelle, sondern vor Ort getroffen. Zudem entspricht unser Angebot stets den Bedürfnissen Ihrer jeweiligen Lebensphase: vom Privatkonto und dem attraktiven Sparkonto über Finanzierungslösungen bis zum Anlage- und Vorsorgesparen.

Ihre Triba

**«Gut beraten kann
mich nur, wer meine
Region kennt.»**



Eine Partnerschaft, die Vertrauen schafft



Inhalt

- 4 Was Sie wissen sollten
- 6 Worauf Sie achten müssen
- 8 Ihr Wunschobjekt
- 10 Die finanzielle Planung
- 14 Ihr richtiger Partner
- 16 Glossar
- 21 Checkliste «Wunschliegenschaft»

Wer hegt ihn nicht, den Wunsch vom Eigenheim? Wer möchte nicht ein Zuhause besitzen, das einem die Freiheit gibt, lang gehegte Träume zu verwirklichen? Zudem sind die eigenen vier Wände die sicherste und angenehmste Art, Ersparnisse sinnvoll zu investieren und für das Alter vorzusorgen. Als regional ausgerichtete Bank kennen wir den Immobilienmarkt und können Sie deshalb umfassend beraten. Wie auch immer Ihre Vorstellungen sind: Mit uns haben Sie bei der Realisierung Ihres Eigenheims einen verlässlichen und kompetenten Partner zur Seite.

Der Fünfer und das Weggli

«Eigenheim und finanzieller Nutzen: Ich habe das Angenehme mit dem Nützlichen verbunden.»



Einerseits wird der Erwerb von Wohneigentum immer von individuellen Vorlieben bestimmt, die sich nicht in Franken messen lassen. Andererseits gibt es auch finanzielle Anreize, die ein Eigenheim attraktiv machen.

Sinnvoll Kapital anlegen

Investitionen in Wohneigentum sind beliebte Vermögensanlagen. Langfristig sind Liegenschaften stabile Anlagen, die an guten Lagen auch an Wert zunehmen können. Zudem bieten sie Ihnen interessante Möglichkeiten zur Steueroptimierung.

Steuern sparen

In der Schweiz ist die Steuerbelastung vor allem bei höheren Einkommen besonders gross. Mit dem Erwerb von Wohneigentum können Sie diese Steuerbelastung spürbar reduzieren. Zudem ist es für Sie möglich, werterhaltende Investitionen in ein bestehendes Eigenheim mindestens teilweise geltend zu machen, was Ihnen in der Regel beträchtliche steuerliche Vorteile bringt.

Clever vorsorgen

Wohneigentum ist bestens geeignet, um für die Zukunft und das Alter vorzusorgen. Ein eigenes Heim vermittelt Ihnen Sicherheit und schützt Sie vor Kündigungen. Hinzu kommt, dass sich mit der Amortisation die Hypothekarschuld laufend verringert, was Ihre Wohnkosten im Alter spürbar reduziert.

Sie wohnen in den eigenen vier Wänden und nutzen finanzielle Vorteile.

«Wir haben mit Triba nicht nur über die Finanzierung unseres Eigenheims sprechen können.»



Der Erwerb eines Eigenheims ist für viele Menschen die Investition des Lebens. Dabei gilt: Je grösser und langfristiger die Investition, desto wichtiger die Planung.

Standortwahl

Standort und Lage eines Eigenheims sind von zentraler Bedeutung. Verkehrsverbindungen, Einkaufsmöglichkeiten, Erholungsgebiete, aber auch allfällige Immissionen und die Steuerbelastung gilt es vor dem Kauf unbedingt abzuklären. Für Familien stellen sich zusätzlich Fragen nach den schulischen Einrichtungen und dem Schulweg – allenfalls auch nach Betreuungsgelegenheiten für Kinder im Ort.

Eine gute Planung – das beste Fundament

Grundriss und Bauqualität

Ein Eigenheim erzählt die Geschichte Ihres Lebens. Kinder wachsen darin auf, ziehen aus und früher als erwartet ist man wieder zu zweit. Machen Sie sich Gedanken über die wechselnden Nutzungsansprüche und eine sinnvolle Raumeinteilung Ihres Eigenheims. Die Investition in eine gute Bausubstanz lohnt sich in vieler Hinsicht. Die Qualität der verwendeten Baumaterialien erhöht die Lebensdauer und verlängert somit die Freude an Ihrem Eigenheim. Dazu können Sie mit einem vernünftigen Energiekonzept die wiederkehrenden Kosten tief halten und etwas Sinnvolles für die Umwelt tun.

Eintrag ins Grundbuch

In der Schweiz sind alle Grundstücke im so genannten Grundbuch eingetragen. Dieses kann jederzeit eingesehen werden. Wenn Sie ein Eigenheim bauen oder bestehenden Wohnraum kaufen, müssen Sie dies von einer Urkundsperson (Notar) im Grundbuch eintragen lassen. Dabei fallen Handänderungskosten an, die Sie bei der finanziellen Planung berücksichtigen müssen.

Baubewilligung

Beim Baubewilligungsverfahren werden ausgereifte, definitive Planungsunterlagen angefordert, da die Bewilligungen stets mit zahlreichen Auflagen verknüpft sind.

Wen beauftragen?

Wenn Sie ein Eigenheim bauen, sollten Sie sich Ihren Architekten oder Generalunternehmer genau aussuchen. Er ist für Sie der zentrale Partner, der sich während der gesamten Bauzeit um sämtliche Belange im Zusammenhang mit dem Bau kümmert und Sie auch gegen aussen (zum Beispiel bei Behörden) vertritt.

Ihren Traum verwirklichen Sie am besten mit einer soliden Planung.

Träumen erlaubt

«Das Haus war eine gute Wahl – genauso wie die Bank.»



Beim Erwerb eines Eigenheims stehen verschiedene Wohnformen zur Auswahl: Wünschen Sie ein frei stehendes Einfamilienhaus oder suchen Sie eher ein Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung? Jede Wohnform hat ihre Eigenheiten, deren Bedeutung nur Sie abwägen können. Ein frei stehendes Einfamilienhaus ist vergleichsweise kostspielig, bietet Ihnen aber ein Maximum an Individualität. Reiheneinfamilienhaus und Eigentumswohnung sind in der

Regel günstiger, bringen aber auch gewisse Einschränkungen mit sich.

Die unten stehende Tabelle zeigt Ihnen auf einen Blick, welche Vor- und Nachteile die verschiedenen Wohnformen haben. Für ein beratendes Gespräch stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung oder nutzen Sie als Entscheidungshilfe die Checkliste ab Seite 21.

Vor- und Nachteile verschiedener Wohnformen

Wohnform	Vorteile	Nachteile
Frei stehendes Einfamilienhaus	<ul style="list-style-type: none"> ■ Freie Gestaltung ■ Unabhängigkeit ■ Garten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Höhere Gestehungskosten ■ Kostenintensiver Unterhalt ■ Aufwändige Pflege des Umschwungs
Reiheneinfamilienhaus	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bessere Landnutzung ■ Eigene Nebenräume ■ Kleiner Garten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Häufig Normgrundriss ■ Rücksicht gegenüber Nachbarn
Eigentumswohnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Pflegeleicht ■ Für jedes Alter geeignet ■ Normalerweise kostengünstiger Unterhalt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Allgemeine Nebenräume mit Nachbarn teilen ■ Mehrere Eigentümer im gleichen Haus ■ Rücksicht gegenüber Nachbarn

Alles rund ums Geld

«Das Finanzierungsmodell, das mir Triba vorgeschlagen hat, entspricht voll meinen Vorstellungen.»



Eigenkapital

Eigenkapital ist für den Erwerb von Wohneigentum entscheidend. Im Normalfall sollte es mindestens 20 % des Kaufpreises bzw. der Anlagekosten betragen. Dabei können Sie auch Vorsorgegelder der 2. und der 3. Säule als Eigenmittel einsetzen.

Tragbarkeit der finanziellen Aufwendungen

Die Kosten, die nach dem Kauf jedes Jahr anfallen, sollten normalerweise nicht höher sein als ein Drittel des Bruttoeinkommens. Beachten Sie, dass abhängig von der Produktwahl der Hypothekarzins mehr oder weniger stark sinken, aber auch steigen kann. Somit können die jährlichen Aufwendungen im Laufe der Zeit doch beträchtlich schwanken.

1. und 2. Hypothek sowie Amortisationen

Die 1. Hypothek für Wohnbauten wird normalerweise bis 67% des Verkehrswerts (Kaufpreis oder Baukosten) gewährt. Die 2. Hypothek deckt den darüberliegenden Teil der Finanzierung bis max. 80% des Verkehrswertes ab. Zudem sollte sie innerhalb von 20 Jahren oder spätestens bis zur Pensionierung zurückbezahlt werden.

Nebenkosten

Die Nebenkosten setzen sich aus dem Gebäudeunterhalt und den Betriebskosten (Strom, Wasser, Heizung usw.) zusammen. Hinzu kommen öffentlich-rechtliche Abgaben wie Liegenschaftssteuern, Wasser, Abwasser, Kehrriechtabfuhr und Versicherungsprämien. In der Regel betragen die Nebenkosten pro Jahr rund 1% des Verkehrswerts.

Auf www.triba.ch finden Sie einen Hypothekenrechner. Damit berechnen Sie die jährlichen Kosten Ihres geplanten Eigenheims.

«Dank indirekter Amortisation reduziert sich mein steuerbares Einkommen jährlich um einige Tausend Franken, was zu einer beachtlichen Steuerentlastung führt.»



Vorsorge und Absicherung

Eigenheimbesitzer sind beim Vorsorgesparen gesetzlich begünstigt. Zu empfehlen ist eine Versicherung für den Fall, dass während der höchsten Zins- und Amortisationsbelastung eine Einkommenseinbusse eintritt. Auch hier beraten wir Sie gerne und zeigen Ihnen unsere interessante Hypothekarzinsversicherung Hypoprotect.

Steuerbeispiel direkte/indirekte Amortisation

	Direkte Amortisation	Indirekte Amortisation
Bisheriges steuerbares Einkommen	CHF 70 000.00	CHF 70 000.00
Zuzüglich Eigenmietwert	CHF 19 200.00	CHF 19 200.00
Zwischentotal	CHF 89 200.00	CHF 89 200.00
Abzüglich Hypothekarzins	CHF 18 000.00	CHF 18 000.00
Abzüglich indirekte Amortisation ¹	CHF 0.00	CHF 6 682.00
Abzüglich Liegenschaftsunterhalt	CHF 1 920.00	CHF 1 920.00
Neues steuerbares Einkommen	CHF 69 280.00	CHF 62 598.00

¹ Gesetzlich zulässiger Maximalbetrag (Stand 2011, Änderungen möglich).

Steuern und indirekte Amortisation

Eigenheimbesitzer können Hypothekarschuldzinsen vom steuerbaren Einkommen abziehen. Besonders attraktiv ist zudem die indirekte Amortisation (siehe Glossar). In diesem Fall können Sie auch die Einlagen in die Säule 3a vom steuerbaren Einkommen abziehen. Dadurch reduziert sich das steuerbare Einkommen noch weiter. Dies ergibt beim obigen Beispiel (indirekte Amortisation) für ein verheiratetes Ehepaar je nach Wohnsitzkanton eine zusätzliche jährliche

Steuerersparnis zwischen CHF 700.00 und CHF 1400.00. Zudem sind die Zinsen auf dem Vorsorgekonto 3a steuerfrei und das so angesparte Kapital muss bis zum Bezug nicht als Vermögen versteuert werden.

Gerne zeigen wir Ihnen die Steuersituation anhand Ihrer persönlichen Zahlen. Oder benötigen Sie die Berechnungsmöglichkeiten auf www.triba.ch.

«Triba hat uns als Familie ein besonders günstiges Hypothekarmodell angeboten.»



Prinzipiell individuell

Wir helfen Ihnen gerne, Ihren Traum vom Eigenheim finanziell zu verwirklichen. Unsere Experten sagen Ihnen persönlich, welche Arten der Wohneigentumsfinanzierung in Frage kommen und welches Modell am besten zu Ihren finanziellen Möglichkeiten passt.

Erwerb oder Neubau

Es spielt keine Rolle, ob Sie ein bestehendes Eigenheim erwerben oder einen Neubau planen. Unsere Hypothekarprodukte bieten für all Ihre Bedürfnisse massgeschneiderte Lösungen.

Für eine persönliche Beratung und ein seriöses Finanzierungsangebot benötigen wir verschiedene Unterlagen zu Ihrem Objekt (Planunterlagen, Kostenzusammenstellung, Verkaufsdokumentation usw.) sowie zu Ihren persönlichen finanziellen Verhältnissen (Lohnausweis, Eigenkapital usw.). Gerne stellen wir Ihnen hierzu unsere detaillierte Checkliste zur Verfügung. Diese finden Sie unter www.triba.ch oder in einer unserer Geschäftsstellen in Ihrer Nähe.

Renovation und Ausbau

Ganz gleich, ob Sie ein älteres Objekt erwerben oder einen Neubau beziehen: Von Zeit zu Zeit sind Renovationsarbeiten am Haus oder an der Eigentumswohnung unumgänglich. Manchmal drängt sich sogar ein umfassender Aus- oder Umbau auf. Auch in solchen Fällen stehen wir Ihnen als verlässlicher Partner zur Seite. Im Rahmen der erwähnten Belehnungsgrundsätze finanzieren wir solche Vorhaben durch Wiedererhöhung amortisierter Hypotheken, durch eine zusätzliche Hypothek oder einen Baukredit.

Wir bringen Sie weiter

Sie sehen: Für die Finanzierung von Wohneigentum ist Triba Ihr naheliegender Partner. Wir kennen den Immobilienmarkt unserer Region und wissen, worauf es ankommt.

Die Broschüre «Hypothekarprodukte» stellt Ihnen unsere Hypothekarmodelle im Detail vor. Die aktuellen Sonderangebote finden Sie auf www.triba.ch.

Ob Neubau oder Renovation, Baukredit oder Hypothek: Wir bieten Ihnen für jedes Bedürfnis die richtige Lösung.

Die wichtigsten Begriffe in Kürze

1. Hypothek

Eine 1. Hypothek gewähren die Banken in der Regel bis 67 % des Verkehrswertes einer Wohnliegenschaft.

2. Hypothek

Eine 2. Hypothek umfasst normalerweise die Belehnung zwischen 67 % und 80 % des Verkehrswertes einer Wohnliegenschaft. Der Hypothekarzinsatz ist aufgrund der weitergehenden Belehnung normalerweise höher als bei der 1. Hypothek. Zudem muss die 2. Hypothek in der Regel amortisiert werden.

2. Säule

Die 2. Säule ist die Pensionskasse. Die gesparten Pensionskassengelder können zur Finanzierung von selbst genutztem Wohneigentum verwendet werden. Sie finden den verfügbaren Betrag in Ihrem persönlichen Pensionskassenausweis oder erfahren ihn bei Ihrer Pensionskasse.

3. Säule

Als 3. Säule oder Säule 3a bezeichnet man die gebun-

dene private Altersvorsorge bei Banken und Versicherungen. Sie können Ihre Ersparnisse aus der 3. Säule (zum Beispiel PRIVOR Vorsorgekonto 3a) zur Finanzierung von selbst genutztem Wohneigentum einsetzen. Die Gelder können als Zusatzsicherheit verpfändet oder für selbst benutztes Wohneigentum alle 5 Jahre bezogen werden.

Alleineigentum

Wenn eine Liegenschaft einer natürlichen oder juristischen Person allein gehört, spricht man von Alleineigentum.

Amortisation

Die ratenweise Rückzahlung einer Schuld. Die Banken verlangen die Rückzahlung der 2. Hypothek in der Regel innerhalb von 20 Jahren oder bis spätestens zur Pensionierung. Die Rückführung der 1. Hypothek erfolgt normalerweise auf freiwilliger Basis.

Amortisation, direkte

Bei der direkten Amortisation wird die Hypothek direkt zu-

rückbezahlt. Dadurch wird die Hypothekarschuld nach und nach reduziert und die Belastung durch die Hypothekarzinsen wird kleiner.

Amortisation, indirekte

Bei der indirekten Amortisation wird die Hypothekarschuld nicht reduziert, denn die Amortisationsbeträge werden in die 3. Säule (zum Beispiel auf ein PRIVOR Vorsorgekonto 3a) einbezahlt. Da die Hypothekarschuld gleich hoch bleibt, können die Hypothekarzinsen in unveränderter Höhe bei den Steuern vom Einkommen abgezogen werden, was deutliche Steuervorteile ergibt. Die Einlagen in die Säule 3a sind zudem steuerbegünstigt, da sie der Altersvorsorge, dem Erwerb oder der Amortisation von selbst bewohntem Wohneigentum dienen. Vorsorgegelder werden bei der Auszahlung mit einem Vorzugssteuersatz besteuert. Spätestens bei der Pensionierung wird das Guthaben auf dem Vorsorgekonto zur Rückzahlung der Hypothek verwendet.

Anlagekosten

Die Anlagekosten umfassen bei Neubauten den Preis für das Bauland und die Kosten für den Hausbau. Bei bestehenden Liegenschaften handelt es sich in der Regel um den Kaufpreis zuzüglich der im Rahmen eines Umbaus oder einer Renovation getätigten Investitionen.

Ausbaustandard

Mit dem Ausbaustandard sind die Qualität der verwendeten Baumaterialien und der Ausstattung sowie bauliche Besonderheiten von Wohnräumen, Küche, Nasszellen und Nebenräumen gemeint.

Baubeschrieb

Im Baubeschrieb sind Details zur Konstruktion, zur Bauausführung und zum Ausbau der geplanten Liegenschaft enthalten.

Baubewilligung

Für den Bau eines Gebäudes ist eine Baubewilligung notwendig. Diese wird aufgrund eines Baugesuchs von der zuständigen Gemeinde ausgestellt. Die Baubewilligung kann Auflagen enthalten, die beim Bau der Liegenschaft zu erfüllen sind. Eine Baubewilligung wird nicht nur für Neubauten, sondern auch für grössere Veränderungen an bestehenden Gebäuden be-

nötigt. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen Ihre Gemeindeverwaltung.

Baukredit

Einen Baukredit gewähren die Banken für die Finanzierung der Bauarbeiten eines Neu- oder grösseren Umbaus. Nach dem Abschluss des Bauvorhabens wird der Baukredit in eine Hypothek umgewandelt (siehe auch Konsolidierung).

Bauversicherung

Mit der Bauversicherung sind Neubauten und auch grössere Gebäudeerneuerungen vom Beginn der Bauarbeiten an versichert. Je nach Situation empfiehlt es sich, auch den Abschluss einer Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung zu prüfen.

Bauzone

Die Gemeinden haben aufgrund der Planungs- und Baugesetze sowie der vorgesehenen Nutzung ihr Gemeindegebiet in Zonen eingeteilt und im Zonenplan festgehalten. Die Bauzone umfasst Land, das bereits überbaut ist oder noch bebaut werden kann. Auch die Bauzone ist normalerweise noch unterteilt. Gebräuchlich sind unter anderem folgende Bezeichnungen: Wohnzone, Gewerbe- und Industriezone, Kernzone, Geschäftszone usw.

Belehnung

Die Belehnung ist das prozentuale Verhältnis zwischen Hypothek und Kaufpreis bzw. Verkehrswert einer Liegenschaft. Beispiel: Bei einem Kaufpreis von CHF 500 000.00 und einer Hypothek von CHF 400 000.00 beträgt die Belehnung 80 %.

Eigenkapital

Dies sind Gelder, die der Bauherr oder der Liegenschaftskäufer selbst zur Finanzierung seines Eigenheims aufbringt. Im Normalfall sollten sie mindestens 20 % des Kaufpreises ausmachen. Sie stammen üblicherweise aus den Ersparnissen, Schenkungen, Erbschaften oder aus 2.- und 3.-Säule-Geldern.

Eigenmietwert

Die Steuerbehörde ermittelt den so genannten Eigenmietwert. Die Liegenschaftseigentümer müssen ihn als Einkommen versteuern.

Familienwohnung

Wohneigentum, das die Familie bewohnt und das deshalb durch das Gesetz besonders geschützt ist. Aus diesem Grund bedarf es zum Beispiel bei Kauf, Finanzierung oder Verkauf der Zustimmung beider Ehegatten.

Fremdkapital

Alle Gelder, die Ihnen von dritter Seite zur Verfügung gestellt werden, bezeichnet man als Fremdkapital. Bei Liegenschaftsfinanzierungen handelt es sich meistens um die Hypotheken der Banken. Es können aber auch private Darlehen oder andere Vor-schüsse sein.

Gebäudeversicherung

Bei den kantonalen Gebäudeversicherungen sind die Gebäude gegen Feuer- und Elementarschäden zu versichern. Die Feuerversicherung deckt normalerweise Schäden durch Feuer, Rauch, Hitze, Blitzschlag usw. Schäden durch Sturmwind, Hagel, Überschwemmungen, Lawinen, Steinschlag, Erdbeben usw. sind dagegen in der Regel im Rahmen der Elementarschadenversicherung gedeckt. Die Gebäudeversicherung ist nicht in allen Kantonen obligatorisch. Daher kann es sein, dass die Bank den Nachweis über eine solche Versicherung verlangt. Detaillierte Auskünfte erhalten Sie bei der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt.

Gebäudevolumen

Siehe Kubatur.

Generalunternehmer

Mit der Erstellung von schlüsselfertigen Liegenschaften werden oft auch General- oder Totalunternehmer beauftragt. Der Generalunternehmer zeichnet in der Regel verantwortlich für die gesamte Ausführung des Bauvorhabens, nicht aber für das Projekt und die Bauleitung. Der Totalunternehmer übernimmt neben der Bauausführung auch die Planung und die Bauleitung. Heute fungieren viele als Generalunternehmer bekannte Firmen als Totalunternehmer. Zwischen dem Bauherrn und dem General- bzw. Totalunternehmer wird ein detaillierter Werkvertrag abgeschlossen, der alle wichtigen Details zum Bauvorhaben enthält.

Gesamteigentum

Beim Gesamteigentum sind alle Eigentümer am Ganzen beteiligt. Sie bilden eine Gemeinschaft und können nur gemeinsam verfügen. Ein Gesamteigentümer kann nicht frei über seine «Quote» verfügen. Gesamteigentum besteht bei Erbengemeinschaften oder einfachen Gesellschaften.

Grundbuch

Jedes einzelne Grundstück wird in der Schweiz im Grundbuch eingetragen. Alle

wichtigen Informationen über eine Liegenschaft bzw. ein Grundstück sind im Grundbuch festgehalten. Der Eintrag gibt Auskunft über die Eigentumsverhältnisse, die örtlichen Begebenheiten, die Fläche, alle bestehenden Rechte und Lasten (zum Beispiel Dienstbarkeiten, Wegrechte, Wohnrecht, Baurecht, Gewerbeverbot usw.), Grundpfandrechte (Schuldbriefe) und weitere Hinweise. Das Grundbuch kann von jeder Person, die ein entsprechendes Interesse nachweisen kann, eingesehen werden.

Grundbuchauszug

Auszug über die wichtigsten Einträge zu einer Liegenschaft bzw. einem Grundstück im Grundbuch.

Grundstückgewinnsteuer

Die Kantone erheben bei einem Liegenschaftshandel eine Steuer – und zwar auf dem Betrag, um den der Wert der Liegenschaft zwischen Kauf und Verkauf gestiegen ist. Sie muss vom Verkäufer bezahlt werden. Da wertvermehrende Investitionen berücksichtigt werden, sollten Sie Bauabrechnungen unbedingt aufbewahren. Der Bund besteuert Grundstückgewinne nur, wenn sie gewerbsmässig erzielt werden.

Handänderungssteuer

Die meisten Kantone erheben beim Handel mit Liegenschaften eine Handänderungssteuer. Basis ist der Kaufpreis oder bei Schenkungen und Erbschaften beispielsweise ein amtlicher Schätzwert.

Kaufpreis

Der Kaufpreis kann je nach Kaufvertrag nur die Landparzelle (zum Beispiel wenn der Käufer die Parzelle selber unter Beizug eines Architekten überbauen will), das schlüsselfertige Haus oder die Eigentumswohnung umfassen. Allfällige Transaktionskosten wie Notar, Steuern und Abgaben an die öffentliche Hand sind darin normalerweise nicht enthalten.

Kaufvertrag

Der Kaufvertrag regelt die gegenseitigen Verpflichtungen von Käufer und Verkäufer bei der Übertragung von Grundeigentum. Er muss öffentlich, das heisst von einem Notar, beurkundet werden.

Konsolidierung

Mit Konsolidierung ist die Umwandlung des Baukredites in entsprechende Hypotheken gemeint. Dies geschieht nach dem Abschluss der Bau- oder Umbauarbeiten (siehe auch Baukredit).

Kubatur

Bei der Kubatur handelt es sich um den umbauten Raum. Dieser gibt Aufschluss über die Grösse der Liegenschaft und wird normalerweise für eine Verkehrswertschätzung verwendet. Angaben zur Kubatur erhalten Sie bei der kantonalen Gebäudeversicherung, vom Architekten oder vom Generalunternehmer.

Liegenschaftssteuer

In einzelnen Kantonen erhebt der Staat oder die Gemeinde eine Liegenschaftssteuer. Sie ist steuerlich abzugsberechtigt.

Miteigentum

Miteigentum liegt vor, wenn das Eigentumsrecht an einer Liegenschaft mehreren Eigentümern nach festen Quoten im Sinne von ideellen Anteilen zusteht (siehe auch Stockwerkeigentum). Jeder Miteigentümer kann über seinen ideellen Anteil frei verfügen.

Nebenkosten

Die gesamten Nebenkosten setzen sich aus Unterhaltskosten (zum Beispiel Reparaturen), Betriebskosten (Heizung, Strom, Wartung usw.) sowie Abgaben (Liegenschaftsteuer, Abwasser, Kehrrecht usw.) zusammen.

Nettowohnfläche

Bodenfläche der Räume, die ganzjährig bewohnt werden (inkl. Küche, WC, Bad/Dusche, Korridoren, Treppen innerhalb der Wohnung und einzelner Zimmer wie Kellerzimmer/Mansarde im selben Gebäude). Alle Nebenräume (Waschküche, Sauna, Keller, Estrich, Schutzraum usw.) sowie Balkone, Terrassen und Loggien gehören nicht dazu.

Schuldbrief

Für die Sicherstellung von Hypotheken und Baukrediten werden zugunsten der Bank auf dem Grundstück Grundpfandrechte errichtet. Diese werden durch so genannte Schuldbriefe verkörpert. Das Total der Schuldbriefe muss immer mindestens der Hypothekarschuld oder der Höhe des Baukredites entsprechen. Bereits bestehende Schuldbriefe gehen bei einem Liegenschafts Kauf normalerweise an den neuen Eigentümer über.

Situationsplan

Zeigt die Lage eines Grundstücks und der Gebäude in der entsprechenden Gemeinde (inkl. Strasse usw.). Der Situationsplan wird vom Geometer erstellt.

Stockwerkeigentum

Das Stockwerkeigentum ist eine Sonderform des Miteigentums. Dem Eigentümer steht das Recht zu, bestimmte Gebäudeteile (zum Beispiel die Eigentumswohnung) ausschliesslich zu benutzen, zu verwalten und innen auszubauen. Er kann über seinen Stockwerkanteil grundsätzlich frei verfügen (siehe auch Miteigentum).

Stockwerkeigentümerreglement

Im Stockwerkeigentümer- oder Verwaltungsreglement sind Bestimmungen über die gemeinschaftliche Benutzung und Verwaltung der gesamten Liegenschaft enthalten sowie die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer festgehalten.

Tragbarkeit

Belastung des Bruttoeinkommens durch die Ausgaben für die Liegenschaft in Prozenten. Eine Faustregel besagt, dass diese Ausgaben gesamthaft 33 % des Einkommens nicht übersteigen sollten. Die Ausgaben für die Liegenschaft umfassen nebst den Hypothekarzinsen auch die Amortisation und die Nebenkosten.

Verkehrswert

Beim Verkehrswert handelt es sich um einen von Experten

ermittelten Wert der Liegenschaft. Dieser bildet häufig die Grundlage für einen bevorstehenden Kauf bzw. Verkauf oder für eine mögliche Finanzierung. Der Verkehrswert ist jedoch keinesfalls gleichzusetzen mit der amtlichen Bewertung oder einer Gebäudeversicherungsschätzung.

Versicherungen

Nach dem Bau oder dem Kauf eines Eigenheims empfiehlt es sich, den Versicherungsschutz zu überprüfen. Neben einer Haftpflichtversicherung empfiehlt sich der Abschluss einer Gebäudewasserschaden- und Glasbruchversicherung. Weitere Auskünfte erhalten Sie bei den privaten Versicherungsgesellschaften.

Verwaltungsreglement für Stockwerkeigentümer

Siehe Stockwerkeigentümerreglement.

Werkvertrag

Wird ein Bauvorhaben zusammen mit einem General- oder Totalunternehmer realisiert, ist ein ausführlicher Vertrag notwendig. Dieser Werkvertrag enthält unter anderem: eine genaue Beschreibung des Auftrages, einen Baubeschrieb, möglichst genaue Fertigungstermine, den Werkpreis, alle im Werkpreis nicht enthaltenen

Nebenleistungen, Zahlungs- termine usw. Normalerweise ist ein vollständiger Plansatz integrierter Bestandteil eines Werkvertrages.

«Wunschliegenschaft»

Mit dieser Checkliste können Sie Eigenschaften festhalten, welche Ihnen beim zukünftigen Eigenheim wichtig oder weniger wichtig sind. Der Vergleich mit einem Wunschobjekt zeigt, ob die Ihnen wichtigen Punkte erfüllt sind. Selbstverständlich können und müssen Sie nicht zwingend zu allen Punkten Angaben machen.

Lage	Wichtig	Unwichtig	Erfüllt
Ort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Steuerfuss (Steuerbelastung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bauzone (siehe auch Glossar)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grundstück (Fläche, Ausnützungsziffer, Preisniveau)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altlasten/Naturgefahren (Hochwasser, Lawinen usw.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Distanz zum Ortszentrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arbeitsweg (Distanz, Fahrzeit, Staugefahr)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Besonnung/Ausrichtung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aussicht (Überbaubarkeit Nachbarparzellen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lärmimmissionen (Autoverkehr, Eisenbahn, Industrie)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geruchsimmissionen (Verkehr, Landwirtschaft, Industrie)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektrosmog (elektrische Leitungen, Mobilfunkantennen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Umgebungsgestaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu- und Wegfahrt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachbarschaft (Privatsphäre, Demografie)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parkmöglichkeiten (Besucher, Gäste)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Infrastruktur	Wichtig	Unwichtig	Erfüllt
Einkaufsmöglichkeiten, Post, Bank	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Öffentliche Verkehrsmittel (Fahrzeiten, Anschlüsse)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strassenverbindungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schulen/Kindergarten (Angebot, Lage, Schulweg)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kinderkrippe/Kindertagesstätte/Tagesschule (Angebot)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ärztliche Versorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vereinsleben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kulturelle Veranstaltungen/Möglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spiel- und Sportmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Naherholungsgebiete (Wälder, Seen, Flüsse, Parks usw.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kontaktmöglichkeiten (Familie, Freundeskreis)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gebäudekonstruktion	Wichtig	Unwichtig	Erfüllt
Eigenheimtyp:			
– Frei stehendes Einfamilienhaus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Einseitig angebautes Einfamilienhaus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Reiheneinfamilienhaus (Eck- oder Mittelhaus)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Eigentumswohnung (Stockwerk, Anzahl Wohnungen im Gebäude)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grösse:			
– Wohnfläche (m ² Nettowohnfläche)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Anzahl Räume (Zimmer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Anzahl Geschosse (Treppen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Balkon/Terrasse (Grösse, Form, Ausrichtung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Gartensitzplatz (Grösse, Form, Ausrichtung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Wintergarten (Grösse, Form, Ausrichtung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Garage, Autounterstand, Autoeinstellplatz, Parkplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bauweise (Massivbau, Holzbau, Elementbau)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dachkonstruktion (Flach-, Sattel-, Tonnendach usw.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bauqualität (verwendete Baumaterialien, Ökologie)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Energieeffizienz (Minergie)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ästhetik des Objektes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alter des Objektes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanierungsbedarf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Wichtig	Unwichtig	Erfüllt
Aus- und Umbaumöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fensterflächen (Lichteinfall, Aussicht)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wärmedämmung (Isolation, Fenster, Türen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lärmdämmung (Trennwände, Fenster, Böden)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haustechnik:			
– Heizenergie (Öl, Gas, Holz, Wärmepumpe, Elektrizität, Sonnenenergie, Fernwärme)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Heizsystem (Zentralheizung, Wärmeverbund usw.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Heizungstyp (Heizkörper, Bodenheizung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Lüftung/Klimaanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Wasser (Regen-, Grauwassernutzung, Wasseraufbereitung, Warmwassererzeugung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Elektrische Installation (Zähler, Abschirmung, Fehlerstromschutz, Fernbedienung, Zeitschalter, Leerrohre)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Zentralstaubsauger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Lift/Aufzüge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Behindertengerechte Bauweise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aussenzugang zum Keller	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Wichtig	Unwichtig	Erfüllt
Innenausbau			
Küche (Ausstattung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bad/Dusche/WC (Ausstattung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bodenbeläge (Material, Qualität)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wandbeläge (Verputz, Tapeten, Platten, Holz)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Decken (Verputz, Holz)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sicherheit (Einbruch- und Brandschutz, Alarmanlage, Schliissanlage)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TV-/Radio-/Kabelnetzanschlüsse (Anzahl, Anordnung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefonanschlüsse (Anzahl, Anordnung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Steckdosen (Anzahl, Anordnung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lichtschalter (Anzahl, Anordnung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lampenstellen (Anzahl, Anordnung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einbauschränke (Anzahl, Anordnung, Ausstattung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cheminée/Schwedenofen/Kachelofen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Raumprogramm	Wichtig	Unwichtig	Erfüllt
Wohnen (m ²)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Essen (separat, in Wohnen integriert)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eltern (m ²)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kinder (Anzahl: , total m ²)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gäste (m ²)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Büro (m ²)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Küche (Wohnküche, offen, geschlossen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bäder/Dusche/WC (Anzahl, Lage)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grundriss (Zweckmässigkeit, Möblierbarkeit)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Nebenträume	Wichtig	Unwichtig	Erfüllt
Keller	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estrich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waschküche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trockenraum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Reduit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hobby-/Bastelraum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geräteraum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sonstiges	Wichtig	Unwichtig	Erfüllt
Sauna, Sprudelbad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schwimmbad, -teich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Biotop	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gemüse-, Obst-, Ziergarten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eigenleistungen (Möglichkeiten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bemerkungen

Ihre Vorteile auf einen Blick

- **In Ihrer Region verwurzelt**
- **Detaillierte Kenntnisse des lokalen Immobilienmarkts**
- **Fundierte Beratung**
- **Persönliche Betreuung**
- **Präzise Bedürfnisabklärung**
- **Individuelle Finanzierungsmodelle**
- **Attraktive Konditionen**
- **Schnelle, einfache Abwicklung**

Sie finden uns dort, wo Sie leben und arbeiten

Triba Partner Bank AG

Hauptsitz

Kantonsstrasse 60 a, 6234 Triengen, Tel. 041 935 10 10, Fax 041 935 10 11

Niederlassungen

Schlierbacherstrasse 1, 6233 Büron, Tel. 041 933 22 33, Fax 041 933 23 43

Kirchstrasse 15, 6244 Nebikon, Tel. 062 748 96 48, Fax 062 748 96 49

Bahnhofstrasse 10, 6260 Reiden, Tel. 062 749 20 00, Fax 062 749 20 05

Bahnhofstrasse 9, 6203 Sempach Station, Tel. 041 469 70 20, Fax 041 469 70 21

info@triba.ch

www.triba.ch

Dezember 2010.

Änderungen der Bedingungen und Preise in diesem Prospekt sind jederzeit möglich.

 **TRIBA**
VALIANT PARTNERBANK