

## Immobilien-Glossar – das wichtigste in Kürze!

### Amortisation

Regelmässige Rückzahlung des Hypothekarkredits in festgelegten Raten. Die Hypothek sollte bis zum 60. Lebensjahr des Kreditnehmers auf 66% des Verkehrswerts zurückbezahlt werden.

#### ■ Direkte Amortisation

Mit jeder periodischen Ratenzahlung direkt an den Kreditgeber reduziert sich die Hypothekarschuld laufend um den jeweils einbezahlten Amortisationsbetrag.

#### ■ Indirekte Amortisation

Anstatt Ihre Hypothekarschuld direkt abzuführen, können Sie Ihre Hypothek ganz oder teilweise indirekt amortisieren. Bis zum jährlichen Maximalbetrag können Sie Ihre Amortisationsbeträge mit der 3. Säule Private Vorsorge ansparen. Dadurch reduziert sich Ihre Hypothekarschuld in diesem Umfang nicht und Sie profitieren von einem konstanten Steuerabzug. Gleichzeitig können Sie die Beträge an die Säule 3a vom steuerbaren Einkommen abziehen – Sie haben also einen doppelten Nutzen.

### Bauhandwerkerpfandrecht

Bezahlt der Verkäufer offene Bauhandwerkerrechnungen nicht, dann kann der Handwerker innerhalb von drei Monaten nach Beendigung der Arbeiten ein Bauhandwerkerpfandrecht im Grundbuch eintragen lassen.

### Bauherrschaftspflichtversicherung

Bietet Deckung während der Bauphase für die aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmung erhobenen Ansprüche aus Personen- und Sachschäden.

### Baukredit

Kontokorrentkredit mit Grundpfandsicherheit, der zur Finanzierung eines Neubaus oder eines Umbaus dient. Der Kreditnehmer kann je nach Stand des Baufortschritts darüber verfügen.

### Bauwesenversicherung

Sie deckt während der Bauzeit unvorhergesehene Sachschäden am entstehenden, noch nicht fertigen Bauwerk, die nach den allgemeinen Bedingungen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) den Versicherungsteilnehmer treffen können.

### Bauzeitversicherung

Versicherung des entstehenden Bauwerks – im Sinne der Gebäudeversicherung – während der Bauzeit.

### Bauzonen

Aufteilung des Gemeindegebiets in Kernzone, Wohnzone, Industrie- und Gewerbezone, Landwirtschaftszone, Freihaltezone und übriges Gemeindegebiet.

### Belehnung

Als Belehnung bezeichnet man das Verhältnis (in %) zwischen dem Verkehrswert bzw. dem Kaufpreis und der Hypothek.

Beispiel: Verkehrswert = CHF 1 Mio., Hypothek = CHF 700'000.00 → Belehnung = 70%

## **Bruttoeinkommen**

Monatliches Einkommen vor Abzug der Sozialabgaben.

## **Dienstbarkeit**

Im Grundbuch vorgemerkte Belastung eines Grundstücks zugunsten einer Person (z.B. Wohnrecht) oder zugunsten eines anderen Grundstücks (z.B. Wegrecht).

## **Eigenmietwert**

Steueramtlich festgesetzter Mietwert des vom Besitzer selbst bewohnten Wohneigentums, der zum steuerbaren Einkommen hinzugezählt wird.

## **Eigentumserwerb**

Eigentum kann man auf verschiedene Arten erwerben: durch Kauf, Schenkung oder Tausch. In jedem dieser Fälle ist man mit einem Vertrag alleine noch nicht der Eigentümer. Der Vertrag muss unbedingt öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen werden.

## **Eigentumsformen**

Je nach Eigentumsform ändert sich die Rechtslage für den/die Eigentümer:

### ■ **Alleineigentum**

Ein Objekt steht einer Person allein als Eigentum zu.

### ■ **Gesamteigentum**

Mehrere Eigentümer (z.B. Ehepaar) werden durch Gesetz oder Vertrag zu einer Gemeinschaft verbunden und besitzen ein Objekt als gemeinschaftliches Eigentum. Der einzelne Eigentümer kann nicht über seinen Anteil bestimmen. Über das Objekt kann nur gemeinsam, mit Zustimmung aller Berechtigten, verfügt werden.

### ■ **Miteigentum**

Mehrere Personen besitzen einen rechnerischen Wertanteil an einem Objekt. Das Objekt selbst ist nicht geteilt, sondern lediglich die Eigentumsbefugnisse und das Eigentumsrecht. Jeder Miteigentümer kann über seinen Anteil rechtlich frei verfügen, er kann ihn verpfänden, veräußern, er kann ihm aber auch verpfändet werden.

### ■ **Stockwerkeigentum**

Stockwerkeigentum ist eine Sonderform des Miteigentums. Mit dem Kauf von Stockwerkeigentum erwirbt man einen Anteil am Grundstück und am ganzen Gebäude und erhält gleichzeitig das Sonderrecht, bestimmte Einheiten eines Gebäudes zu benutzen und innen auszubauen. Zu dieser Einheit gehören in sich geschlossene Wohnungen mit eigenem Zugang, aber auch Nebenräume wie Keller oder Estrich und Garagen.

## **Erschliessung**

Erschlossen ist ein Grundstück, wenn es selbst und für die darauf vorgesehenen Bauten genügend zugänglich ist, wenn diese ausreichend mit Wasser und Energie versorgt werden können und die einwandfreie Beseitigung von Abwässern sowie weiteren Abfallstoffen gewährleistet ist.

## **Freie Vorsorge (Säule 3b)**

Die freie Vorsorge steht sowohl erwerbstätigen als auch nicht erwerbstätigen Personen offen. Über das angesparte Kapital kann jederzeit frei verfügt werden.

## **Gebäudehaftpflichtversicherung**

Deckt Personen- und Sachschäden, die aufgrund gesetzlicher Haftpflichtversicherungen gegen Haus- und Grundeigentümer erhoben werden und die durch die Privathaftpflichtversicherung nicht abgedeckt sind.

## **Gebäudeversicherung**

Deckt Schäden an baulichen Einrichtungen, die mit dem Wohngebäude fest verbunden sind.

### **Gebundene Vorsorge (Säule 3a)**

Die gebundene Vorsorge steht nur Personen mit einem AHV-pflichtigen Erwerbseinkommen offen und wird vom Staat in besonderer Weise steuerlich begünstigt. Die Vorsorgegelder können für selbst genutztes Wohneigentum in folgenden Situationen verwendet werden: Erwerb und Erstellung der Liegenschaft, wervermehrnde Investitionen am Wohneigentum, Amortisation der Hypothekarschuld.

### **Grundbuch**

Amtliches und öffentliches Register, welches vom Grundbuchamt geführt wird. In diesem werden alle Rechte und Lasten an Grundstücken mit genauer Lage, Grösse, Nutzung des Grundstücks, Eigentum evtl. Belastung durch Hypotheken oder Rechte Dritter am Grundstück eingetragen.

### **Grundpfand**

Dient ein Grundstück als Sicherheit für ein Darlehen, wird ein Grundpfand, z.B. ein Schuldbrief, eingerichtet.

### **Handänderung**

Rechtsgültige Übertragung von Eigentum an Grundstücken. Bei der Handänderung werden Steuern und Gebühren fällig, welche vom Kanton oder der Gemeinde erhoben werden. In einzelnen Kantonen wurde die Handänderungssteuer abgeschafft.

### **Kostenvoranschlag**

Vorausschätzung der Baukosten aufgrund der Planung sowie evtl. Richtofferten von Unternehmern, Handwerkern und anderen Baupartnern.

### **Steuerwert**

Liegenschaftsschätzung gemäss kantonalem Steuergesetz. Die Schätzung ist die Bemessungsgrundlage für die Vermögens-, Liegenschafts-, Erbschafts- und Schenkungssteuer.

### **Tragbarkeit**

Die jährlichen Kosten des Wohneigentümers setzen sich aus der Zinsbelastung, dem Amortisationsbetrag und den Nebenkosten zusammen. Diese Kosten sollten ein Drittel des Bruttoeinkommens nicht übersteigen.

### **Unterhalt**

Aufwand, der wegen Abnutzung und Witterungsschäden am Gebäude oder Umland notwendig ist, um den Zustand einer Liegenschaft zu erhalten. Diese Kosten fallen unregelmässig an.

### **Verkehrswert**

Preis, der für eine Liegenschaft innerhalb einer angemessenen Frist und unter normalen Verhältnissen erzielt werden kann (Kaufpreis).