



Der Weg zum *Eigenheim*



**Glarner
Kantonalbank**

Inhalt

Ihr Wunsch vom Eigenheim	3	Steuerliche Auswirkungen des Eigenheimkaufs	11
Ihr Weg zum Eigenheim	4	Wählen Sie die richtige Hypothek	12
Belehnung und Tragbarkeit	6–7	Was sollten Sie zum Finanzierungs- gespräch mitbringen?	14
Eigenmittel als Basis für Ihren Wohnraum	8		
Finanzielle Auswirkungen des Eigenheimkaufs	10		

Ihr Wunsch vom Eigenheim

Bedeutet ein Eigenheim auch für Sie die Verwirklichung eines grossen Traums? Wohneigentum bietet dank der Individualisierungsmöglichkeiten mehr Lebensqualität und hat gleichzeitig finanzielle Vorteile. Der Erwerb und die Finanzierung von Wohneigentum sind sehr bedeutende Entscheidungen im Leben. Diese Schritte wollen daher sorgfältig geplant sein.

Bevor Sie sich auf die Suche nach Ihrem Traumobjekt machen, sollten Sie die mögliche Finanzierungshöhe abklären. Diese hängt vom Liegenschaftswert und den individuellen Vermögens- und Einkommensverhältnissen ab. Je intensiver Sie sich mit dem Thema Eigenheim auseinandersetzen, desto mehr Fragen können auftauchen.

Wir helfen Ihnen gerne, diese Fragen zu beantworten. Schritt für Schritt zeigen wir Ihnen die Auswirkungen des Kaufs Ihres Wohneigentums auf. Unsere Finanzierungsberaterinnen und Finanzierungsberater thematisieren vertragliche Inhalte, steuerliche Auswirkungen und zeigen Ihnen Ihre finanziellen Möglichkeiten auf.

Gerne stehen wir Ihnen mit unserer langjährigen Erfahrung beratend zur Seite und begleiten Sie auf Ihrem Weg zum Eigenheim.



Fragen zum Eigenheim:

- Wo und wie möchte ich wohnen?
- Was kann ich mir leisten?
- Wie viel Eigenkapital ist erforderlich?
- Welche Veränderungen stehen an?
- Welche Finanzierungsoptionen sind möglich?
- Welche Art von Hypothek passt zu meinen Bedürfnissen?
- Was gilt es im Vorsorge- und Steuerbereich zu beachten?



Ihr Weg zum Eigenheim

Wunsch vom Eigenheim

Erstes Finanzierungs-
gespräch

Das Objekt ist gefunden

Finanzierungsvorschlag

Kaufvertragsentwurf und
Kreditverträge



Wichtig

Die Glarner Kantonalbank begleitet und betreut Sie auf Ihrem Weg. Lassen Sie sich bei Ihren Entscheidungen nicht unter Druck setzen und kontaktieren Sie vor der Unterzeichnung von Verträgen Ihren persönlichen Finanzierungsspezialisten der Glarner Kantonalbank.



Kreditverträge

Unwiderrufliches
Zahlungsversprechen

Öffentliche Beurkundung

Eigentumsübertragung
im Grundbuch

Auszahlung des Kauf-
preises an den Verkäufer

Auszahlung der
Hypothek

Im Regelfall zwei Wochen

Erstes Finanzierungsgespräch

Die Erfüllung Ihres Wohntraums beginnt mit einem Finanzierungsgespräch. Das persönliche Gespräch bringt Klarheit über Ihre Ziele und Ihre Vorstellungen. Gemeinsam definieren wir ein sinnvolles Budget für den geplanten Kauf. Eine Hauptrolle kommt dabei den folgenden zwei Faktoren zu:

- Ihren Eigenmitteln
- Ihrem verfügbaren Einkommen

Zusammen mit Überlegungen zu einer für Ihre Situation passenden Belehnung und Tragbarkeit definieren diese zwei Faktoren den Objektpreis, der Ihnen noch genug Spielraum lässt, um Ihr neues Heim auch zu geniessen. Mit diesen Informationen im Gepäck können Sie sich danach beruhigt auf die Suche nach Ihrem neuen Zuhause machen.

Finanzierungsvorschlag

Sie sind Ihrem Traum ein Stück nähergekommen und haben Ihr Wunschobjekt gefunden. Unsere Finanzierungsspezialisten zeigen Ihnen Ihre Finanzierungsmöglichkeiten und deren Auswirkungen auf. Wir erarbeiten zusammen einen konkreten Finanzierungsrahmen (Eigenmittel, Höhe Ihrer Hypothek und allfälliger Amortisationen) und offerieren Ihnen die passenden Finanzierungsmodelle.

Kaufvertragsentwurf und Kreditverträge

Sind Sie sich mit der Verkäuferschaft handelseinig geworden, wird dies häufig mit dem Unterzeichnen der Reservationsvereinbarung bestätigt. Im Anschluss wird der Kaufvertragsent-

wurf ausgearbeitet. Wir fixieren die von Ihnen gewünschten Hypothekarprodukte und erstellen für Sie die Kreditverträge auf Basis der von Ihnen gewählten Finanzierung. Darauf folgt die gemeinsame Unterzeichnung dieser Kreditverträge.

Unwiderrufliches Zahlungsversprechen

Das unwiderrufliche Zahlungsversprechen ist notwendig, damit der Kaufvertrag von Ihnen und der Verkäuferschaft unterzeichnet und öffentlich beurkundet werden kann. Damit wir Ihnen das Zahlungsversprechen aushändigen können, müssen die Kreditverträge unterschrieben und die Eigenmittel bei uns eingegangen sein. Mit dem unwiderruflichen Zahlungsversprechen garantiert die Glarner Kantonalbank die Zahlung des Kaufpreises an die Verkäuferschaft.

Öffentliche Beurkundung

Damit der Kaufvertrag Gültigkeit erlangt, bedarf es einer öffentlichen Beurkundung durch ein Notariat. Bei der Beurkundung übergeben Sie das unwiderrufliche Zahlungsversprechen der Verkäuferschaft. Der Immobilienkauf besteht aus der öffentlichen Beurkundung und der Eigentumsübertragung. Diese zwei Handlungen müssen nicht unbedingt am selben Tag stattfinden. Im Anschluss an das besiegelte Geschäft schicken Sie eine Kopie des beurkundeten Kaufvertrags an die Glarner Kantonalbank.

Finanzierung nach Mass

Belehnung

Das Verhältnis der Hypothek zum Liegenschaftswert zeigt die Belehnung auf. Sie sagt aus, wie viel Prozent des Eigenheims von der Bank finanziert werden.

80:20-Verhältnis

Grundsätzlich beträgt die Hypothek maximal 80 Prozent vom Kaufpreis oder vom Schätzwert der Liegenschaft. Mindestens 20 Prozent sind an Eigenmitteln einzubringen.

Beispiel: Ein Objekt hat einen Wert von 900 000 Franken. Mindestens 20 Prozent davon, hier im Beispiel 180 000 Franken, müssen selbst aufgebracht werden. Die Finanzierung der Bank würde somit maximal 80 Prozent, also 720 000 Franken des Kaufpreises betragen.

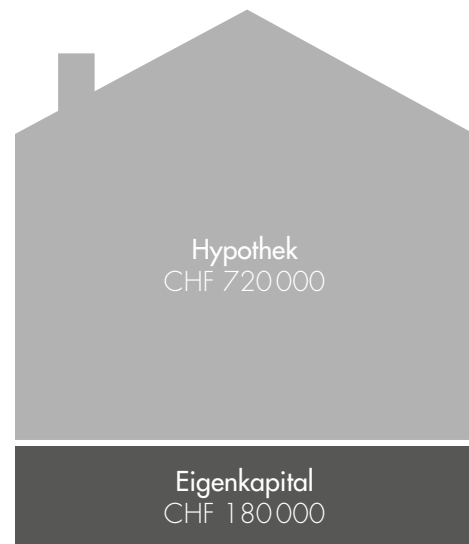
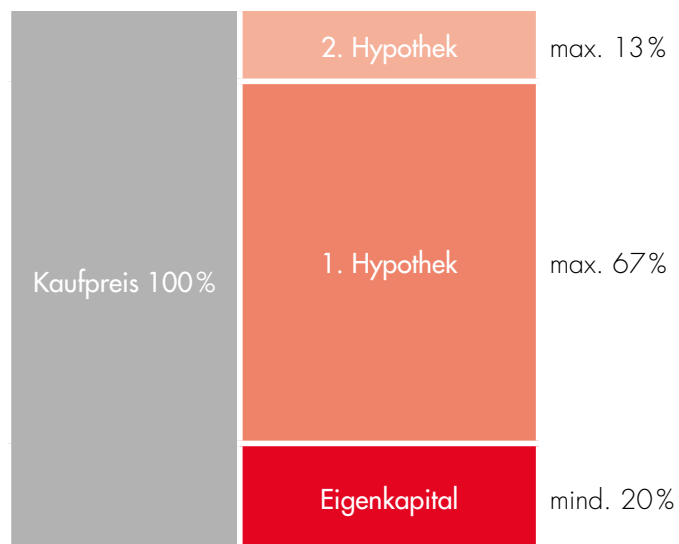
Das Eigenkapital kann aus verschiedensten Quellen stammen:

- Sparkapital
- Wertschriftenanlagen
- Erbvorbezug
- Schenkung / Darlehen
- Pensionskassenguthaben / Säule 3a



Wichtig

Mindestens 10 Prozent des Kaufpreises müssen aus sogenannten harten Eigenmitteln stammen. Das bedeutet, sie dürfen nicht aus Guthaben der Pensionskasse stammen. Beachten Sie bei Kapitalien von Spar- oder Privatkonten dringend die Verfügbarkeits- und Kündigungsfristen.



Finanzielle Möglichkeiten

Tragbarkeit

Mit der Tragbarkeit berechnen wir, ob Sie die Kosten im Zusammenhang mit dem Wohnobjekt und dessen Finanzierung langfristig tragen können.

Die finanzielle Belastung aus dem Wohnobjekt wird ins Verhältnis zum Einkommen gestellt. Dabei werden beim Einkommen allfällige finanzielle Verpflichtungen wie beispielsweise Leasing, Kleinkreditraten oder Unterhaltszahlungen abgezogen.

Hypothekarzinsen

Zu Ihrer Sicherheit verwenden wir bei der Tragbarkeitsberechnung nicht die aktuellen Zinsen, sondern einen langfristig durchschnittlichen Zinssatz von 5 Prozent. Damit wird sichergestellt, dass Sie sich Ihr Eigenheim auch leisten können, wenn die Zinsen ansteigen sollten.

Amortisationen

Die Hypothek muss innert 15 Jahren auf 67 Prozent des Belehnungswerts amortisiert werden (spätestens bis zum Erreichen des Rentenalters). Auch hier ist das Ziel, dass Sie sich Ihr Eigenheim langfristig leisten können.

Nebenkosten

Die Unterhaltskosten der Liegenschaft werden mit 0,7 bis 1,0 Prozent des Objektwerts berechnet.

Finanzierungsregel

Für eine langfristig gesicherte Tragbarkeit setzen wir voraus, dass die Gesamtkosten Ihres Wohneigentums 35 Prozent Ihres verfügbaren Einkommens nicht übersteigen.

Die Kosten Ihrer individuellen Hypothekenlösung zeigt Ihnen Ihr Finanzierungsspezialist gerne auf. Auf unserer Website glkb.ch finden Sie weitere Informationen zu den geforderten Eigenmitteln und der Tragbarkeit. Ebenso finden Sie dort unsere Online-Rechner.

	Beispiel in CHF	Ihr Eigenheim
Objektwert	900 000	_____
■ Eigenkapital	180 000
■ Hypothek	720 000
Wohnkosten	50 100	_____
Hypothekarzinsen	5,00% 36 000
Amortisation	7 800
Nebenkosten	0,70% 6 300
Verfügbares Einkommen p. a. (Nettoeinkommen abzüglich Verpflichtungen)	145 000
Tragbarkeit	35%

Eigenmittel als Basis für Ihren Wohntraum

Die Eigenmittel sollen in der Regel mindestens 20 Prozent des Kaufpreises betragen und sind damit ein wichtiger Bestandteil der Eigenheimfinanzierung. Sie können aus verschiedenen Vermögenswerten stammen. Um die Eigenmittel zu erhöhen, ist es unter anderem möglich, Vorsorgegelder für die Finanzierung einzusetzen.



Vorbezug von Geldern der Säule 3a

Sie beziehen Ihr Vorsorgekapital aus der Säule 3a und bringen es als Eigenkapital ein. Das Eigenkapital erhöht sich, gleichzeitig nimmt das Vorsorgekapital ab.

Auswirkungen

Ihr höheres Eigenkapital führt zu einer tieferen Hypothekenbelastung, weniger Zinsen und einem geringeren Amortisationsbedarf. Der Vorbezug wird einmalig mit einer Kapitalsteuer besteuert. Ihr steuerbares Vermögen steigt um den vorbezogenen Betrag.

Vorbezug von Pensionskassenguthaben

Sie beziehen einen Teil Ihres Vorsorgekapitals als Eigenkapital. Dies bringt einerseits zusätzliches Kapital für die Eigenheimfinanzierung, auf der anderen Seite nimmt das Vorsorgekapital dadurch aber ab.

Auswirkungen

Mit dem zusätzlichen Eigenkapital sinkt die Höhe Ihrer Hypothek. Damit reduzieren sich die Zinsen und der Amortisationsbedarf. Der Vorbezug wird einmalig mit einer Kapitalsteuer besteuert. Das steuerbare Vermögen steigt um den vorbezogenen Betrag. Das tiefere Vorsorgekapital bedeutet zudem eine Kürzung Ihrer Leistungen im Rentenalter, eventuell auch im Invaliditäts- oder Todesfall. Ein Vorbezug vom Pensionskassenguthaben wird im Grundbuch eingetragen und muss bei einem späteren Verkauf wieder in die Pensionskasse eingebracht werden.

Verpfändung von Pensionskassenguthaben

Sie verpfänden Ihr Vorsorgekapital zugunsten der Bank; im Gegenzug kann eine höhere Hypothek aufgenommen werden. Das Kapital bleibt in der Pensionskasse.

Auswirkungen

Durch die höhere Hypothekarschuld bezahlen Sie auch mehr Zinsen. Ebenfalls ist der Amortisationsbedarf höher. Die Leistungen der Pensionskasse bleiben bestehen.



Tipp

Beabsichtigen Sie, Ihr Eigenheim mit einem Vorbezug oder einer Verpfändung der Pensionskasse zu finanzieren, so sollten Sie Ihre Vorsorgesituation im Detail prüfen lassen. Somit können Sie sich gegen allfällige Leistungseinbußen im Invaliditäts- oder Todesfall sowie im Alter absichern. Unsere Vorsorgespezialisten beraten Sie gerne.



Finanzielle Auswirkungen des Eigenheimkaufs

Der Erwerb von Wohneigentum hat umfangreiche Auswirkungen auf Ihre finanzielle Situation. Nachfolgende Punkte sollten Sie vor dem Kauf beachten.

Wohnkosten

Den grössten Teil Ihrer jährlichen Ausgaben machen die Hypothekarzinsen, Amortisationen sowie Unterhalts- und Nebenkosten aus. Ausserdem ist es sinnvoll, regelmässig Rückstellungen für Renovations- und Erneuerungsarbeiten zu bilden. Um die Finanzierung Ihres Eigenheims auch im Fall von Krankheit, Lohnausfall oder Todesfall sicherzustellen, empfiehlt es sich, mit Versicherungen vorzusorgen.

Erwerbsausfallversicherung

Diese Versicherung erbringt Leistungen bei Erwerbsunfähigkeit infolge Krankheit, Unfall oder Gebrechen der versicherten Person in Form von Prämienbefreiung, Renten oder Kapitalien. Dies soll sicherstellen, dass auch bei einem Wegfall des Einkommens, oder eines Teils davon, die finanzielle Tragbarkeit gewährleistet bleibt.

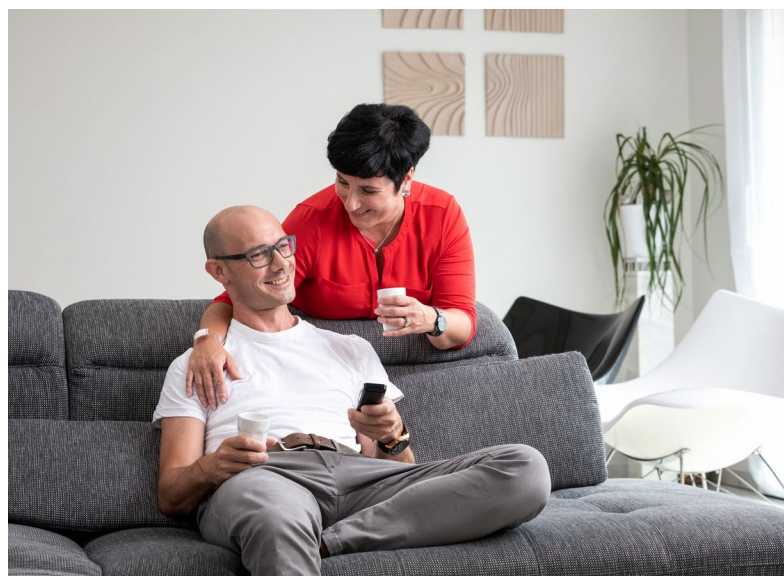
Todesfallrisikoversicherung

Zum Schutz der Familie lohnt sich der Abschluss einer Todesfallrisikoversicherung, insbesondere bei hoher hypothekarischer Belastung. Damit wird sichergestellt, dass die Kosten der Bankfinanzierung auch beim Wegfall des Haupteinkommens für die Hinterbliebenen tragbar bleiben.



Tipp

Lassen Sie sich von Ihrer Kundenberaterin oder Ihrem Kundenberater der Glarner Kantonalbank eine individuelle Vorsorgeanalyse erstellen. Dadurch erhalten Sie eine kompakte Übersicht über Ihre kurz- und langfristigen Vorsorgeleistungen für die Risiken «Erwerbsunfähigkeit» und «Tod».



Gebühren

Mit dem Kauf einer Liegenschaft sind in der Regel folgende Gebühren verbunden:

– Beurkundungsgebühr

Die Beurkundungsgebühr wird in den meisten Fällen zwischen Käufer und Verkäufer geteilt.

– Grundbuchgebühren

Die Grundbuchgebühr beläuft sich im Kanton Glarus auf 5 Promille des Kaufpreises. Bei einer Handänderung innerhalb der Familie beträgt sie 3 Promille des Verkehrswerts. Üblicherweise wird die Grundbuchgebühr je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer getragen.

– Schuldbriefgebühren

Im Kanton Glarus beträgt die Gebühr 3 Promille des Schuldbriefbetrags, sie geht voll zulasten des Käufers.

Steuerliche Auswirkungen des Eigenheimkaufs

Mit einem Eigenheim verändern sich Ihre Wohnkosten. Sie bezahlen Hypothekarzinsen und Amortisationen anstelle einer Miete und investieren regelmässig in Ihre Liegenschaft, um ihren Wert zu erhalten. Das hat Auswirkungen auf die Berechnung Ihrer Einkommens- und Vermögenssteuer.

Einkommenssteuer

Als Einkommen ist bei selbstbewohntem Wohneigentum der von der kantonalen Steuerverwaltung festgelegte Eigenmietwert zu deklarieren. Davon können Sie die Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten abziehen. Übersteigen die Abzüge den Eigenmietwert, so sind die Überschussausgaben vom übrigen Einkommen abziehbar. Allfällige indirekte Amortisationen über die Säule 3a sind ebenfalls abzugsfähig.

Vermögenssteuer

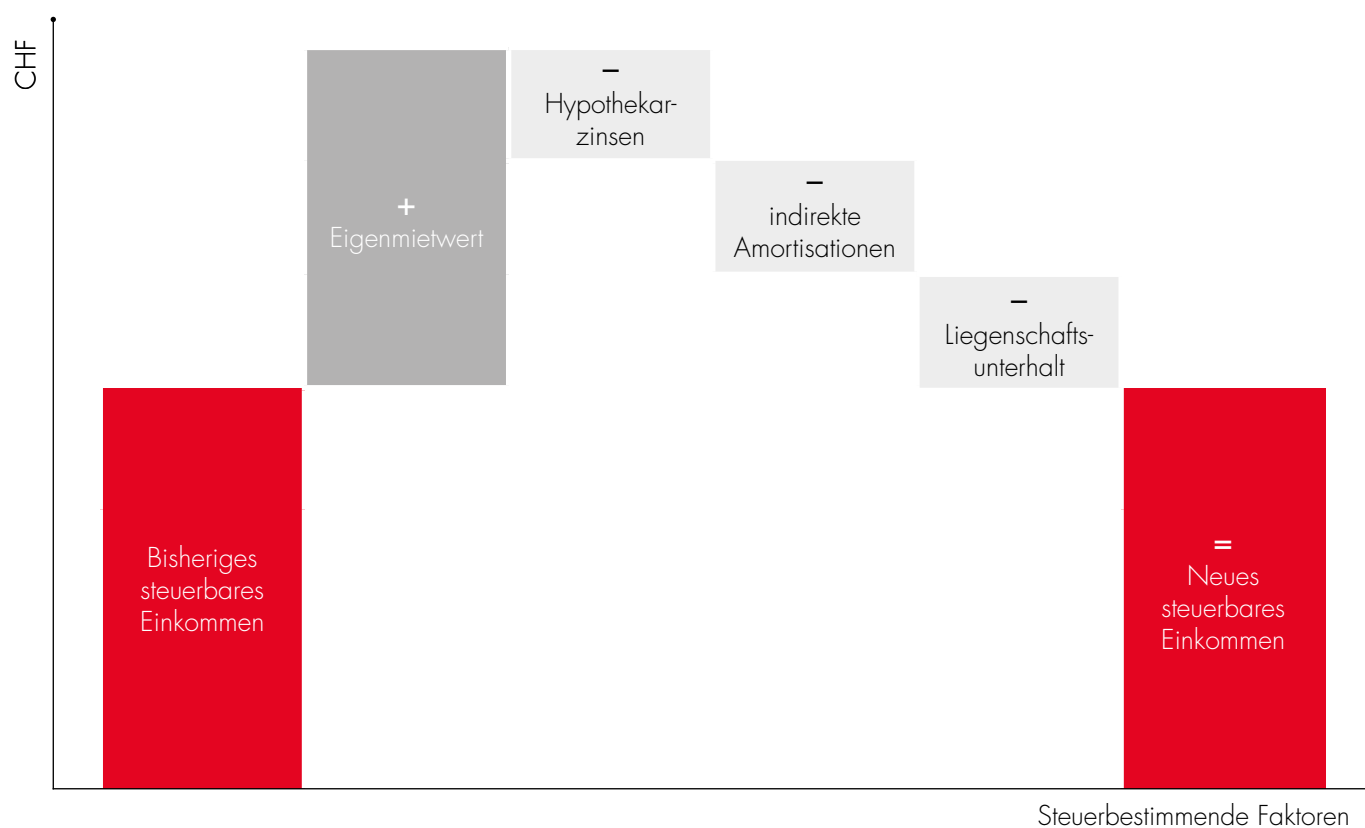
Als Vermögen ist der Verkehrswert Ihres Wohneigentums – festgelegt von der Steuerverwaltung – massgebend. Von diesem Wert können Sie die Hypothekarschuld in Abzug bringen.

Grundstückgewinnsteuer

Der Verkäufer eines Grundstücks muss den effektiv erzielten Verkaufsgewinn versteuern. Wird diese Steuer durch den Verkäufer nicht bezahlt, hat die kantonale Steuerverwaltung ein Pfandrecht an der gekauften Liegenschaft. Aus diesem Grund kann der Käufer die Sicherstellung des Steuerbetrags durch ein Sperrkonto verlangen.

Steuroptimierung

Für die Berechnung der Einkommens- und Vermögenssteuer spielen die Höhe der Hypothek, der Zinssatz sowie die Art der Amortisationen eine Rolle.



Wählen Sie die richtige Hypothek

Hypothekarprodukte

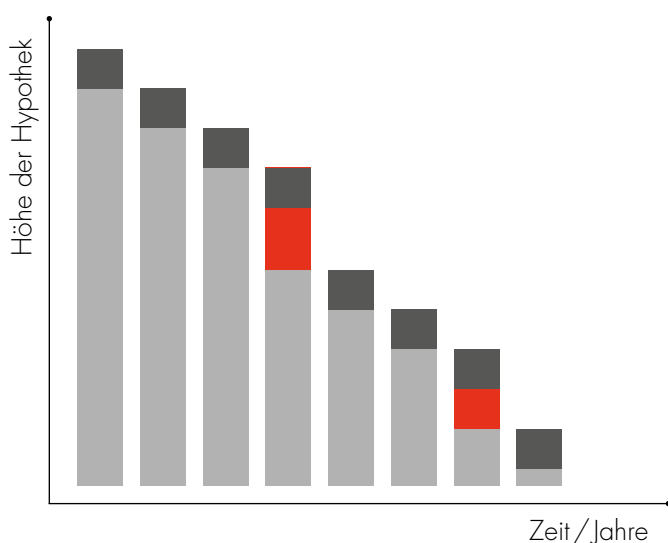
Damit Ihre Bedürfnisse optimal erfüllt werden, wählen Sie am besten im Gespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Glarner Kantonalbank das passende Hypothekarprodukt. Ausführliche Informationen zu den unterschiedlichen Hypothekarmodellen finden Sie unter glkb.ch/hypotheiken

Amortisationen

Für die Amortisation einer Hypothek haben Sie die Möglichkeit, direkt oder indirekt zu amortisieren.

Direkte Amortisationen

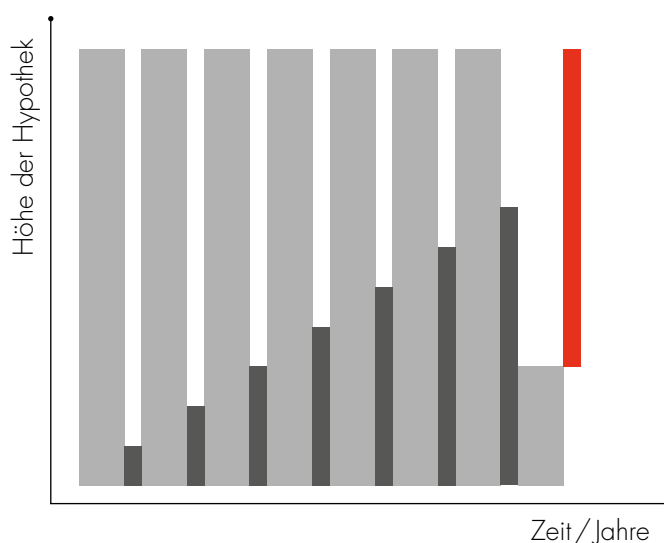
Sie zahlen die Hypothek direkt in Raten ab, dadurch nimmt Ihre Schuldbelastung ab. Die abnehmende Hypothekenschuld reduziert auch Ihre Zinsbelastung. Tiefere Schuldzinsen bedeuten aber auch einen kleineren Steuerabzug, was zu einem höheren steuerbaren Einkommen führt.



- Ordentliche jährliche (im Voraus vereinbarte) Amortisation
- Hypothekarhöhe (nach Amortisation)
- Ausserordentliche Amortisation (z. B. bei Erneuerung der Hypothek)

Indirekte Amortisationen

Sie sparen die Amortisationsraten auf einem Sparen-3-Konto an, wobei die Einzahlungen steuerlich abzugsfähig sind. Mit dem angesparten Betrag zahlen Sie einen Teil der Hypothek zurück. Die Zahlung erfolgt spätestens beim Erreichen des Pensionsalters. Bis zu diesem Zeitpunkt können Sie die höheren Schuldzinsen vom steuerbaren Einkommen abziehen. Gleichzeitig profitieren Sie von den Steuervorteilen der Säule 3a. Bitte beachten Sie, dass indirekte Amortisationen nur bei selbstbewohntem Eigentum möglich sind.



- Sparkapital (Betrag indirekte Amortisationen)
- Hypothekarhöhe (nach Amortisation)
- Amortisation (zum im Voraus vereinbarten Zeitpunkt mit dem Sparkapital)



Was sollten Sie zum Finanzierungsgespräch mitbringen?

Diese Checkliste umfasst die wichtigsten Unterlagen, die Sie für die Finanzierungsberatung benötigen.

Bei allen Objekten

- Kaufvertrag (allenfalls ein Entwurf)
- Aktuell gültiger Grundbuchauszug
- Situationsplan (Katasterplan)
- Baupläne (Grundriss, Fassaden, Schnitt)
- Baubeschrieb
- Schätzungsprotokoll der Kantonalen Gebäudeversicherung (falls bereits vorhanden)
- Fotos der Liegenschaft (falls vorhanden)
- Verkaufsdokumentation (falls vorhanden)

Zusätzlich bei Eigentumswohnungen

- Nettowohnflächen-Berechnung
- Kaufpreisliste
- Stockwerkeigentum:
 - Nutzungs- und Verwaltungsreglement
 - Wertquotenaufteilung

Zusätzlich bei Neubauvorhaben

- Baubeschrieb
- Kostenvoranschlag oder Kostenzusammenstellung mit kubischer Berechnung
- Baubewilligung

- Bauzeitversicherung (falls vorhanden)
- Evtl. Generalunternehmervertrag
- Bauhandwerkerverzeichnis / Aufstellung Eigenleistung (Art und Höhe)

Zusätzlich bei Umbauten und Renovationen

- Beschrieb der Umbau- respektive Renovationsarbeiten
- Kostenvoranschlag
- Umbaupläne
- Baubewilligung
- Bauzeitversicherung (falls vorhanden)

Zusätzlich bei Bauten im Baurecht

- Baurechtsvertrag (allenfalls ein Entwurf)

Persönliche Unterlagen

- Lohnausweis (Mann und Frau)
- Aktuelle Steuererklärung
- Eigenmittelnachweis (Depot- und Kontoauszüge)
- Betriebsauszug
- Evtl. aktuelle Unterlagen Säule 3a
- Evtl. Pensionskassen-Ausweis
- Evtl. bestehende Lebensversicherungspolizen



Jetzt Termin
vereinbaren
0844 773 773

Disclaimer

Dieses Dokument ist ausschliesslich für Informations- und Marketingzwecke verfasst worden und beinhaltet weder ein Angebot noch eine Aufforderung noch eine Empfehlung und berücksichtigt auch nicht die persönlichen Umstände des Empfängers. Die Glarner Kantonalbank hat dieses Dokument nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie kann jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit, Genauigkeit und Aktualität der enthaltenen Informationen übernehmen und lehnt jegliche Haftung ab, die sich aus der Verwendung dieses Dokuments ergeben kann. Die Glarner Kantonalbank kann die darin enthaltenen Informationen jederzeit und ohne Vorankündigung ändern oder das Produkt ganz einstellen. Dieses Dokument darf nicht ohne Zustimmung der Glarner Kantonalbank vervielfältigt oder an andere Personen verteilt werden.

Glarner Kantonalbank

Hauptstrasse 21

Postfach

8750 Glarus

gklb.ch

Service Line:

Telefon: 0844 773 773

E-Mail: gklb@gklb.ch