

A photograph of a man and a woman embracing outdoors. The man, in the foreground, has curly brown hair and a beard, wearing a mustard-colored sweater. The woman, behind him, has straight brown hair and is wearing a plaid shirt. They are both smiling. The background is a blurred outdoor setting with greenery and a building.

EIGENHEIM

Der Weg zum Eigenheim



Glärner
Kantonalbank

Ihr Wunsch vom Eigenheim

Die meisten Menschen verwirklichen sich den Traum vom Eigenheim nur einmal im Leben. Da ist es gut, wenn Sie sich auf unsere Erfahrung verlassen können.

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?

Disclaimer

Dieses Dokument ist ausschliesslich für Informations- und Marketingzwecke verfasst worden und beinhaltet keine Empfehlung, kein Ansuchen oder Angebot und berücksichtigt auch nicht die persönlichen Umstände des Empfängers. Die Glarner Kantonalbank übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit, Genauigkeit und Aktualität und haftet nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die Glarner Kantonalbank kann die im Dokument enthaltenen Informationen jederzeit und ohne Vorankündigung ändern oder Produkte ganz einstellen. Dieses Dokument darf nicht ohne Zustimmung der Glarner Kantonalbank vervielfältigt oder an andere Personen verteilt werden.

Inhalt

Ihr Weg zum Eigenheim	4
Erstes Finanzierungsgespräch	4
Finanzierungsvorschlag	4
Kaufvertragsentwurf und Kreditverträge	4
Unwiderrufliches Zahlungsverprechen	4
Öffentliche Beurkundung	5
Belehnung	6
80:20-Verhältnis	6
Tragbarkeit	7
Hypothekarzinsen	7
Amortisationen	7
Nebenkosten	7
Finanzierungsregel	7
Eigenmittel	9
Vorbezug von Geldern der Säule 3a	9
Auswirkungen	9
Vorbezug von Pensionskassenguthaben	9
Auswirkungen	9
Verpfändung von Pensionskassenguthaben	9
Auswirkungen	9
Finanzielle Auswirkungen des Eigenheimkaufs	10
Wohnkosten	10
Erwerbsausfallversicherung	10
Todesfallrisikoversicherung	10
Gebühren	10
Steuerliche Auswirkungen des Eigenheimkaufs	11
Einkommenssteuer	11
Vermögenssteuer	11
Grundstückgewinnsteuer	11
Steuroptimierung	11
Die richtige Hypothek	12
Hypothekarprodukte	12
Amortisationen	12
Direkte Amortisationen	12
Indirekte Amortisationen	12
Unterlagen	14
Was sollten Sie zum Finanzierungsgespräch mitbringen?	14

Ihr Weg zum Eigenheim

Der Kauf eines Eigenheims ist nicht kompliziert, dennoch gibt es dabei viel zu beachten. Je früher Sie sich von uns begleiten lassen, desto besser – denn Finanzfragen stellen sich von Anfang an.



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 Finanzie-

rungsspezialisten 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.

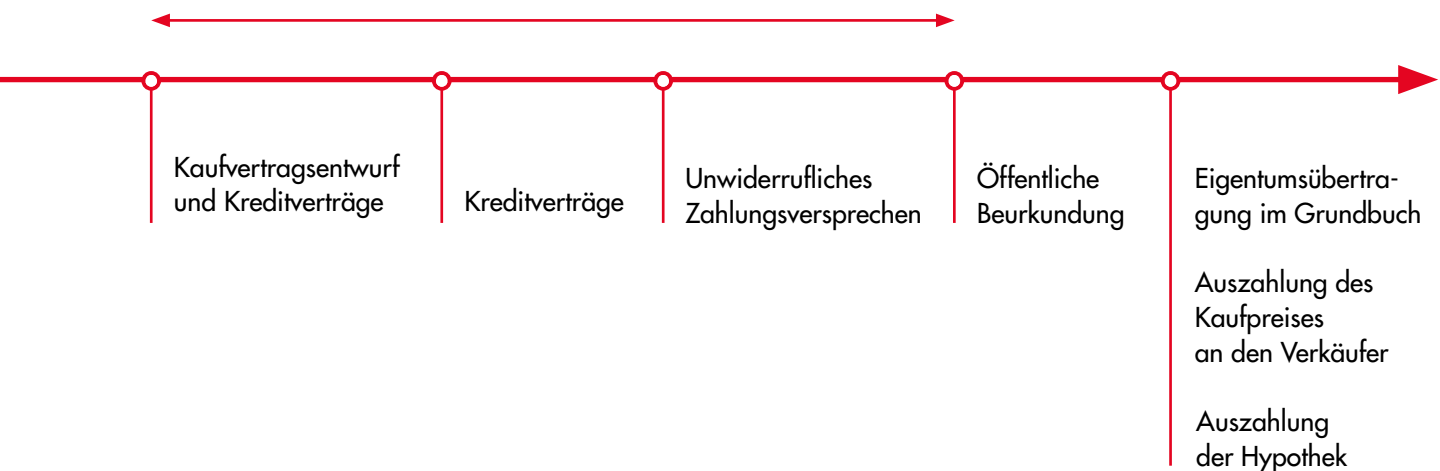
Kaufvertragsentwurf und Kreditverträge

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

Im Regelfall zwei Wochen



Damit wir Ihnen das Zahlungsverprechen aushändigen können, müssen die Kreditverträge unterschrieben und die Eigenmittel bei uns eingegangen sein. Mit dem unwiderruflichen Zahlungsverprechen 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 Zahlungsverprechen 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.



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.

Belehnung

Maximal 80 Prozent des Kaufpreises können Sie mit einer Hypothek decken, mindestens 20 Prozent müssen Sie selbst aufbringen – davon darf höchstens die Hälfte aus der Pensionskasse stammen.

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:

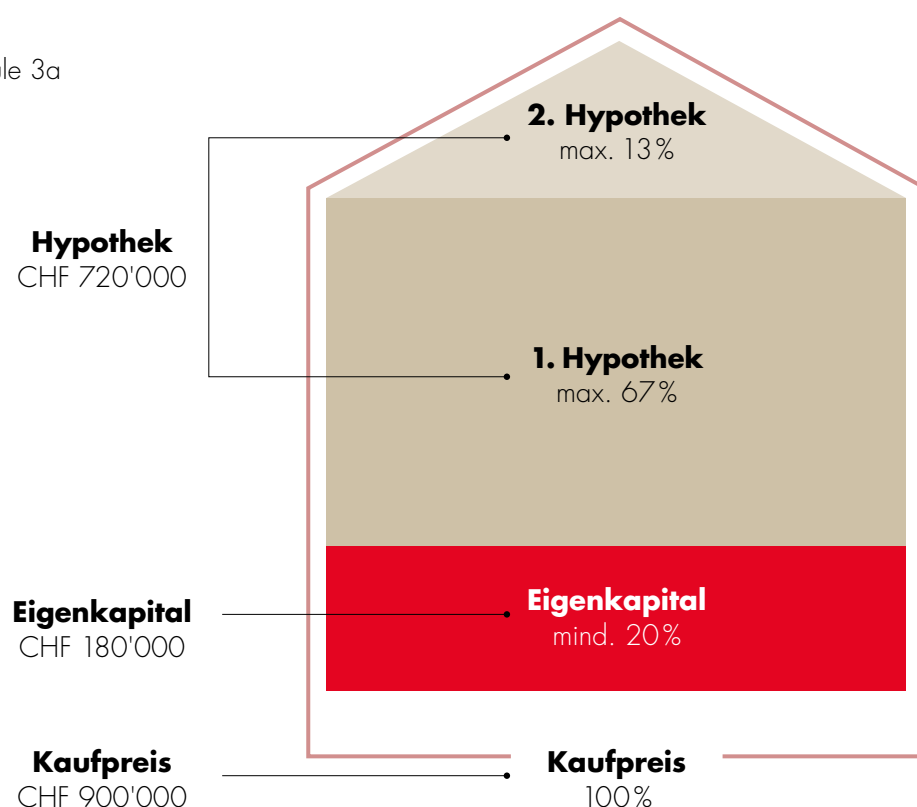
- Sparkapital
- Wertschriftenanlagen
- Erbvorbezug
- Schenkung / Darlehen
- Pensionskassenguthaben / Säule 3a



Eigenmittel

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.



Tragbarkeit

Die Faustregel lautet: Die Kosten für die Finanzierung und den Unterhalt Ihres Eigenheims dürfen nur etwa einen Drittel Ihres verfügbaren Einkommens betragen – so sind Sie auch langfristig auf der sicheren Seite.

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

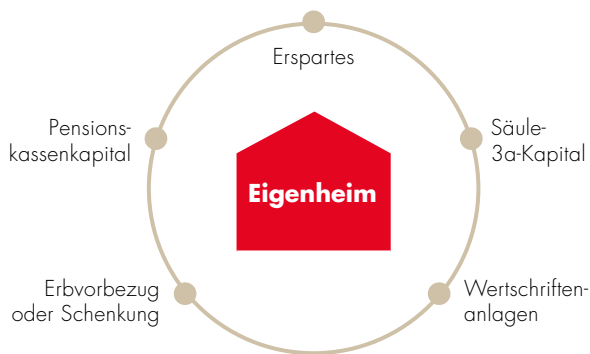
Objektwert		900'000
Eigenkapital		180'000
Hypothek		720'000
Wohnkosten		50'100
Hypothekarzinsen	5,00%	36'000
Amortisation		7'800
Nebenkosten	0,70%	6'300
Verfügbares Einkommen p.a. (Nettoeinkommen abzüglich Verpflichtungen)		145'000
Tragbarkeit		35%



Eigenmittel

Bis zu 10 Prozent des Kaufpreises können Sie mit Geld aus Ihrer Pensionskasse bezahlen – wir zeigen Ihnen gerne auf, wie sich das auf Ihre Vorsorgesituation auswirkt.

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. Damit können Sie sich gegen allfällige Leistungseinbussen im Invaliditäts- oder Todesfall sowie im Alter absichern. Unsere Vorsorgespezialisten beraten Sie gerne.

Finanzielle Auswirkungen des Eigenheimkaufs

Damit Ihnen das Eigenheim auch morgen noch Freude macht, sollten Sie die finanziellen Folgen des Kaufs genau analysieren – wir unterstützen Sie gerne dabei.

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.

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.



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».

Steuerliche Auswirkungen des Eigenheimkaufs

Eigenmietwert, Hypothekarzinsen, indirekte Amortisation, Unterhalt, Verkehrswert der Liegenschaft – das alles wirkt sich auf Ihre Steuerrechnung aus.

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 selbst bewohntem 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

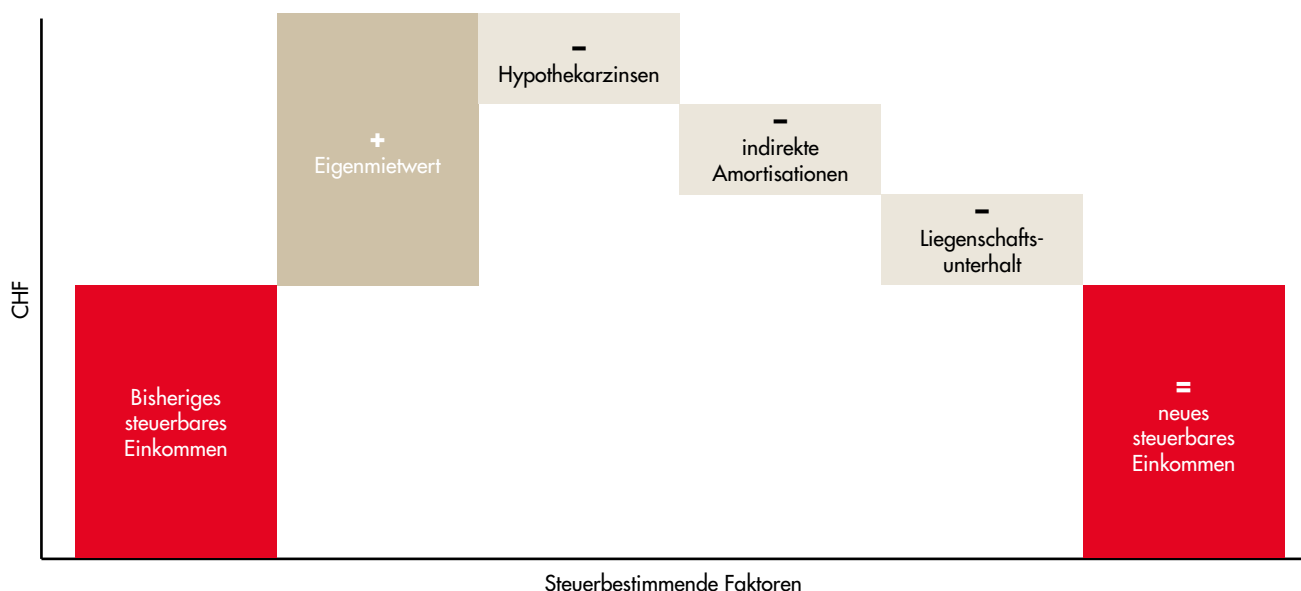
Als Vermögen ist der Verkehrswert Ihres Wohneigentums – festgelegt von der Steuerverwaltung – massgebend. Von diesem Wert können Sie die Hypothekarschuld in Abzug bringen.

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.



Die richtige Hypothek

Es gibt verschiedene Formen von Hypotheken und zwei Möglichkeiten der Amortisation – gerne erstellen wir Ihnen ein massgeschneidertes Angebot.

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/hypotheken

Amortisationen

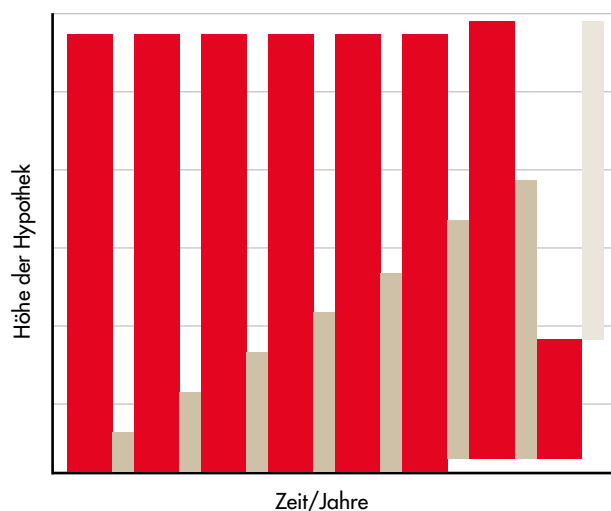
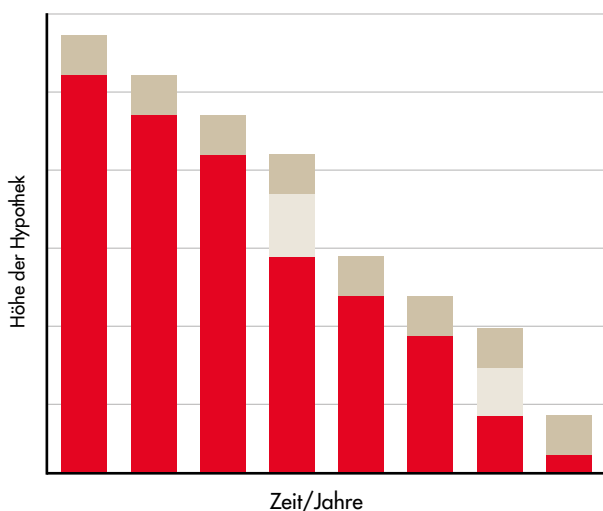
Für die Amortisation einer Hypothek haben Sie die Möglichkeit, direkt oder indirekt zu amortisieren.

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.

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 selbst bewohntem Eigentum möglich sind.





Was sollten Sie zum Finanzierungsgespräch mitbringen?

Vorbereitung ist der halbe Eigenheimkauf – je besser Sie dokumentiert sind, desto präziser können wir Sie während unseres Beratungsgesprächs unterstützen.

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 (aller Kreditnehmer)
- Aktuelle Steuererklärung
- Eigenmittelnachweis (Depot- und Kontoauszüge)
- Betreibungsauszug
- Evtl. aktuelle Unterlagen Säule 3a
- Evtl. Pensionskassen-Ausweis
- Evtl. bestehende Lebensversicherungspolicen



Beratungstermin

Jetzt Termin vereinbaren
0844 773 773 oder glkb@glkb.ch



Glarner Kantonalbank

Hauptstrasse 21
Postfach
8750 Glarus
glkb.ch

Service Line

Telefon: 0844 773 773



**Glarner
Kantonalbank**