

Hypotheken-Glossar

1. Hypothek	Die Belehnung liegt im Rahmen der 1. Hypothek, wenn wir bis zu einer maximalen Belehnungshöhe von 65% des von uns errechneten Verkehrswertes einer Wohnbauliegenschaft finanzieren.
2. Hypothek	Die Belehnung liegt im Rahmen einer 2. Hypothek, wenn wir zwischen 66% und 80% des Verkehrswertes einer Wohnbauliegenschaft finanzieren. Aufgrund der höheren Belehnung und dem damit verbundenen höheren Risiko, ist der Hypothekarzins höher als bei 1. Hypotheken.
Belehnung	Verhältnis zwischen Hypothek und Verkehrswert bzw. Kaufpreis einer Liegenschaft in Prozenten.
Amortisation	Rückzahlung, in der Regel der 2. Hypothek in Teilbeträgen, usanzgemäss innert 10 Jahren, spätestens beim Erreichen des Rentenalters.
Direkte Amortisation	Das Schuldkapital Ihrer Hypothek sinkt mit jeder Amortisationszahlung; die Zinsbelastung reduziert sich bei gleichbleibendem Zinssatz. Selbst unter Berücksichtigung der etwas tieferen Zinszahlungen bei direkter Amortisation fahren Sie dank der steuerlichen Vorteile in der Regel besser mit der indirekten Amortisation.
Indirekte Amortisation	Nur möglich bei selbstgenutzten Wohnobjekten. Statt Ihre Hypothek direkt zurückzuzahlen, investieren Sie in Ihre Vorsorge Säule 3a. Damit steigt Ihr Vorsorgeguthaben, während der Hypothekbetrag gleich bleibt. So sorgen Sie fürs Alter vor und sparen Steuern. Denn Sie können die so getätigten indirekten Amortisationen sowie die vollen Hypothekarzinsen vom steuerbaren Einkommen abziehen. Ihre Vorsorge Säule 3a können Sie nutzen, um Ihre Hypothek damit zurückzuzahlen.
Eigene Mittel	Gelder, die der Käufer selbst zur Finanzierung einer Liegenschaft auf bringt. Die eigenen Mittel sollten bei Wohnobjekten mind. 20% des Kaufpreises betragen. Sie stammen normalerweise aus Ersparnis, Erbschaft oder Säule 3a-Geldern.
Tragbarkeit	Belastung eines Einkommens durch die Ausgaben für die Liegenschaft in Prozenten. Die Belastung sollte in einem vernünftigen Verhältnis (max. 1/3) zu den Bruttoeinkünften stehen.
Verkehrswert	Von Fachpersonen geschätzter Wert, der den Marktwert widerspiegelt.
Säule 3a	Private Vorsorge bei Banken oder Versicherungen. Sie können Ihre Ersparnisse aus der Selbstvorsorge – z. B. Lienhardt & Partner Privatbank Vorsorgesparen-3-Konto – zur Finanzierung von selbst genutztem Wohneigentum einsetzen. Der Bezug von Geldern ist alle 5 Jahre möglich.

Grundbuchauszug	Enthält genaue Angaben zu einer Liegenschaft, z. B. Eigentümer, Kaufdatum, Parzellenummer, Servitute.
Kalkulatorischer Zinssatz	Der kalkulatorische Zinssatz ist der Zinssatz für die Berechnung der nachhaltigen Tragbarkeit. Mit Ihrem Eigenheim investieren Sie in die Zukunft. Die Lienhardt & Partner Privatbank rechnet mit einem kalkulatorischen Zinssatz, denn die Finanzierung soll auch in Hochzinsphasen für Sie tragbar sein. Die tatsächlichen Zinskosten weichen von den kalkulatorischen ab.
Katasterplan	Enthält Strassen, Parzellengrenzen, Gebäude. Wird vom Grundbuchamt bei jeder Veränderung der Liegenschaft nachgeführt.
Situationsplan	Zeigt die Lage eines Grundstücks und der Gebäude in der entsprechenden Gemeinde, Strasse etc.
Unterhalt	Kosten für Arbeiten, die den guten Zustand einer Liegenschaft erhalten.
Verwaltungsreglement Stockwerkeigentum	Bestimmungen über die gemeinschaftliche Verwaltung und Benutzung der gesamten Liegenschaft sowie eine Aufzählung der Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer.
Zustand des Objektes	Als neuwertig gelten Liegenschaften, die noch nicht älter als 4 Jahre sind. Bei älteren Liegenschaften werden der Innenzustand – Küche, Bad, Wände, Böden, Einbauten – und der Aussenzustand, die Gebäudesubstanz – Fassade, Dach, Fenster – beurteilt.