

Glossar Hypothek

Wie hoch ist der Eigenkapital-Anteil bei einem Immobilienkauf? Wie funktionieren die direkte und die indirekte Amortisation? Was versteht man unter finanzieller Tragbarkeit? In unserem Glossar erklären wir alle wichtigen Begriffe rund um das Thema Hypothek.

Amtlicher Wert

Der amtliche Wert einer Immobilie bildet die Grundlage für die Berechnung der Vermögens- und Liegenschaftssteuer. Er wird von den kantonalen Steuerverwaltungen nach einem bestimmten Punktesystem festgelegt. Er ist der einzige Immobilienwert, der in das Grundbuch eingetragen wird.

Baukredit

Ein Baukredit ist eine Art Übergangsfinanzierung: Wer ein Haus baut oder renoviert, muss die anfallenden Kosten erst mal über einen Baukredit finanzieren. Ist das Haus fertiggestellt, wird der Baukredit in eine Hypothek umgewandelt. Die Zinssätze für Baukredite entsprechen ungefähr jenen von variablen Hypotheken. Wer ein Haus von einem Generalunternehmen (GU) bauen lässt, braucht heutzutage meist keinen Baukredit mehr. Die meisten Banken gewähren in diesem Fall direkt eine Hypothek.

Belehnung

Die Belehnung bezeichnet das Verhältnis vom Fremdkapital zum Objektwert und darf maximal 80 Prozent betragen. Das heisst, ein Hypothekengeber übernimmt beziehungsweise belehnt höchstens 80 Prozent der Gesamtkosten einer Immobilie. Die restlichen 20 Prozent müssen Sie mit Eigenkapital finanzieren können.

Betreibungsregisterauszug

Der Betreibungsregisterauszug gibt Auskunft über die Kreditwürdigkeit einer Person. Er kann beim entsprechenden Betreibungsamt des Wohnorts bestellt werden und wird auf Papier versendet. Alternativ lässt sich der Betreibungsregisterauszug online als digital signierte PDF-Datei bestellen. Dieser elektronische Auszug hat die gleiche Gültigkeit und ist fälschungssicher.

Der Auszug enthält alle Betreibungen, Pfändungen und Verlustscheine einer Person aus den letzten fünf Jahren (Verlustscheine 20 Jahre). Ist der Auszug leer, sind keine Einträge vorhanden und die Chancen für einen Kredit intakt. Der Betreibungsregisterauszug umfasst jeweils einen Wohnort pro Person.

Compounded SARON («aufgezinsten SARON»)

Der SARON steht für Swiss Average Overnight Rate, was man mit «Schweizer Übernachts-Durchschnittszins» übersetzen kann. Für Geldmarkt-Hypotheken benötigt man jedoch längerfristige Betrachtungen als eine Nacht, zum Beispiel 3, 6 oder mehr Monate. Diesen sogenannten «Langfristsatz» berechnet man mittels Zinseszinsberechnung aus dem Tagessatz über eine gewisse Periode (z. B. 90 Tage). Das Ergebnis bezeichnet man in der Fachsprache als Compounded SARON, also «aufgezinsten SARON».

Dienstbarkeit

Dienstbarkeiten geben der oder dem Begünstigten das Recht, das jeweilige Grundstück in einem bestimmten Umfang zu nutzen. Die Dienstbarkeiten werden auf Basis eines öffentlich beurkundeten Vertrags in das Grundbuch eingetragen. Dienstbarkeiten können den Wert der Liegenschaft dauerhaft mindern. Dies ist z. B. bei der Vergabe von Nutzniessungsrechten, Wohnrechten, Baurechten oder Vorkaufsrechten möglich. Nicht wertvermindernd in diesem Sinne gelten Wegrechte.

- **Nutzniessung:** Bei einer Nutzniessung kann der Berechtigte die fremde Liegenschaft vollständig selbst nutzen oder vermieten. Dafür trägt er die Auslagen für den gewöhnlichen Unterhalt und die Bewirtschaftung der Liegenschaft, die Zinsen für die Hypothek sowie Steuern und Abgaben. Der Berechtigte kann die Liegenschaft nicht selbstständig verkaufen oder sein Nutzniessungsrecht übertragen. (vgl. Art 745 ZGB)
- **Wohnrecht:** Das Wohnrecht verleiht dem Begünstigten das Recht eine Liegenschaft (oder einen Teil davon) zu bewohnen. Grundsätzlich darf der Wohnrechtsberechtigte seine Familienangehörigen bei sich wohnen lassen. Das Wohnrecht ist weder übertragbar noch vererblich. Der Wohnrechtsberechtigte versteuert den Eigenmietwert und übernimmt die Kosten für den gewöhnlichen Unterhalt. Investitionen, Hypothekenzinsen und Versicherungsprämien gehen zu Lasten des Eigentümers. (vgl. Art 776 ZGB)
- **Baurecht:** Beim Baurecht erhält eine Drittperson das Recht auf oder unter fremden Boden ein Bauwerk zu errichten. Der Baurechtsvertrag regelt Inhalt und Umfang des Baurechts. Als Gegenleistung für die Benützung des Bodens wird in der Regel die Bezahlung eines Baurechtzinses vereinbart. (vgl. Art 791 ZGB)
- **Vorkaufsrecht (limitiertes und unlimitiertes):** Das Vorkaufrecht verleiht dem Begünstigten die Möglichkeit, die Liegenschaft beim Verkauf zu erwerben. Dabei gibt es das limitierte und das unlimitierte Vorkaufrecht. Beim limitierten Vorkaufrecht werden Preis und weitere Bedingungen für den Verkauf bereits festgelegt. Beim unlimitierten Vorkaufrecht kann hingegen die Liegenschaft zu denselben Bedingungen erworben werden, welche für andere potenzielle Käufer gelten würden. Wird das Vorkaufsrecht vertraglich festgehalten, darf dies für maximale 25 Jahre vereinbart werden. Neben den vertraglich festgehaltenen Vorkaufsrechten existieren auch gesetzlich vorgeschriebene Vorkaufsrechte z. B. bei Miteigentum. Dafür ist kein Vertrag notwendig. (vgl. Art. 681 ZGB)
- **Wegrecht:** Ein Wegrecht sichert den Zugang zu einem Grundstück. In der Wegrechtsdienstbarkeit werden in der Regel die Art des Wegrechtes (Fuss- und Fahrwegrecht), die Breite und Länge des Weges und zu tragende Unterhaltspflichten festgelegt. (vgl. Art 741 ZGB)

Direkte Amortisation

Sie zahlen in regelmässigen Abständen die Hypothek zurück. Dadurch reduziert sich die Höhe der Hypothek nach jeder Rückzahlung, die Zinskosten sinken. Im Gegenzug kann bei der Steuererklärung weniger Schuldzins abgezogen werden.

Eigenmietwert

Der Eigenmietwert bezeichnet den theoretischen Mietertrag, den man erzielen würde, wenn man seine Immobilie nicht selbst bewohnen, sondern vermieten würde. Er wird in der Schweiz wie Einkommen behandelt und entsprechend besteuert. Die Höhe des Eigenmietwerts wird von den kantonalen Steuerbehörden aufgrund von Faktoren wie Grösse, Lage und Alter der Immobilie festgelegt.

Eigenkapital/Eigenmittel

Für den Kauf von Wohneigentum benötigen Sie mindestens 20 Prozent des Kaufpreises als Eigenkapital. Die restlichen maximal 80 Prozent Fremdkapital erhalten Sie von einem von Ihnen gewählten Kreditgeber in Form einer Hypothek. Als Eigenkapital gelten Kontoguthaben, Säule 3a, Wertschriften und Fonds, Erbvorbezüge, Privatdarlehen sowie Schenkungen.

Falls das Eigenkapital aus den oben genannten Quellen für eine Hypothek nicht ausreicht, können auch Vorsorgegelder aus der 2. Säule (Pensionskasse) verwendet werden. Allerdings dürfen diese 10 Prozent der benötigten Eigenkapitalsumme nicht übersteigen.

Eigentumsformen

Es gibt drei verschiedene Eigentumsformen:

- **Alleineigentum:** Diese Eigentumsform ist zu bevorzugen, wenn nur eine Person das Eigenkapital einbringt. Diese Person kann frei über das Objekt verfügen. Sie ist deshalb jedoch allein für den Unterhalt und die Bezahlung der Kosten (Zinsen und Amortisation) verantwortlich.
- **Miteigentum:** Falls sich mehrere Personen das Eigentum teilen und jeder Eigenmittel mitbringt, ist diese Eigentumsform präferiert. Im Grundbuch werden die Miteigentumsanteile festgehalten (z. B. 1/3 oder 2/3), je nachdem wie viele Eigenmittel jede Person eingebracht hat. Jeder kann frei über seinen Anteil verfügen und muss entsprechend auch einen Teil der Kosten (Unterhalt, Zinsen, usw.) bezahlen. Falls ein Eigentümer seinen Anteil verkaufen möchte, haben die anderen Miteigentümer ein Vorkaufsrecht. Dies bedeutet, dass die Miteigentümer zuerst diesen Anteil kaufen können.
- **Gesamteigentum:** Bei dieser Eigentumsform sind alle Parteien gemeinsam Eigentümer der Liegenschaft, unabhängig davon, wie viele Eigenmittel welche Person eingebracht hat. Diese Eigentumsform ist üblich, falls ein Ehevertrag oder eine Erbengemeinschaft vorliegt. Beim Gesamteigentum können die Parteien nicht frei über ihre Anteile verfügen. Zudem müssen sämtliche Entscheidungen (z. B. der Verkauf der Liegenschaft) gemeinsam gefällt werden. Auch die Kosten (z. B. Unterhalt, Zinsen) müssen gemeinsam bezahlt werden.

Festhypothek

Wie der Name Festhypothek bereits ausdrückt, sind die festen Zinsen das Hauptmerkmal dieses Hypothekarmodells. Das heisst, der vereinbarte Zinssatz bleibt über die gesamte Laufzeit der Hypothek gleich. In der Regel beträgt die Laufzeit zwischen zwei und zehn Jahren. Einige Finanzinstitute offerieren auch Laufzeit bis 20 Jahren. Falls Sie den Vertrag während der vereinbarten Vertragsdauer auflösen wollen, müssen Sie mit einer Vorfälligkeitsentschädigung rechnen.

Finanzierungsbestätigung

Wenn Sie ein Haus oder eine Wohnung erwerben möchten, verlangt der Verkäufer vor Vertragsabschluss in der Regel eine Finanzierungsbestätigung. Darin bestätigt Ihnen ein Finanzinstitut in schriftlicher Form, Sie bei der Finanzierung Ihres Wunschobjektes mit einer Hypothek zu unterstützen. Die Finanzierungsbestätigung gibt dem Verkäufer die Sicherheit, dass Sie auch tatsächlich in der Lage sind, die Immobilie zu finanzieren.

Flex-Hypothek

Flex-Hypothek ist ein Überbegriff für Geldmarkt-Hypotheken. Das kann sowohl eine LIBOR als auch eine SARON-Hypothek sein.

Forward-Hypothek

Eine Forward-Hypothek ist eine Art Zinsreservation: Ein Kreditnehmer reserviert sich in der Gegenwart einen bestimmten Zinssatz für sein zukünftiges Finanzierungsvorhaben. Forward-Hypotheken sind besonders dann interessant, wenn die Zinsen aktuell tief sind und bis zum tatsächlichen Immobilienkauf eine Zinssteigerung zu erwarten ist. Kreditgeber gewähren Forward-Hypotheken mit einer Frist von bis zu 24 Monaten. In der Regel erheben sie für die Zinsreservation einen Aufschlag (Forward-Aufschlag).

Gemischte Hypothek

Bei einer gemischten Hypothek kombinieren Sie verschiedene Hypothekarmodelle. Sie können beispielsweise einen Teil Ihrer Hypothek als Festhypothek abschliessen und einen zweiten als Libor-Hypothek. Wichtig: In der Regel beträgt das Minimum pro Tranche 100'000 Franken. Mit einer gemischten Hypothek hat der Kunde die Möglichkeit von den Vorteilen der verschiedenen Modelle zu profitieren und deren Nachteile zu verteilen.

Grundstückgewinnsteuer

Wer eine Liegenschaft verkauft und daraus einen Gewinn erzielt, muss diesen versteuern.

Der Grundstücksgewinn errechnet sich wie folgt:

- Verkaufspreis
- Kaufpreis
- wertvermehrende Investitionen (z. B. ein neu angebaute Wintergarten)
- Verkaufskosten (Maklerprovisionen, Inserate, Notariatskosten, Handänderungssteuer, etc.)

Die Höhe des Steuersatzes hängt von der Zeitspanne zwischen Kauf und Verkauf der Immobilie ab: je kürzer die Besitzdauer, desto höher der Steuersatz. Ausserdem werden Grundstücksgewinne in den meisten Kantonen progressiv besteuert: je höher der Gewinn, desto höher der Steuersatz.

Handwerker-Pfandrecht

Das Handwerker-Pfandrecht schützt Handwerker vor Verlusten bei Bauprojekten: Es tritt in Kraft, wenn ihre Auftraggeber Konkurs gehen, bevor ihre bereits geleistete Arbeit bezahlt wurde. Das Handwerker-Pfandrecht ist Teil des Werkvertrags und wird ins Grundbuch eingetragen. Demnach muss der Grundbesitzer respektive Bauherr der Immobilie die ausstehenden Handwerker-Kosten bezahlen, ansonsten haben die Handwerker das Recht, die Immobilie zu versteigern.

Bauherren, die einen Generalunternehmer (GU) mit dem Bau ihres Hauses beauftragen, kann das Handwerker-Pfandrecht zum Verhängnis werden: Sollte ihr GU (= Auftraggeber der Handwerker) Konkurs anmelden, könnte es sein, dass der Bauherr sein Haus zweimal bezahlt: einmal im Voraus an den GU, einmal an die Handwerker.

Kaufpreis

Der Kaufpreis ist jener Preis, der effektiv für eine Immobilie bezahlt wird. Er entspricht nicht zwangsläufig dem von Experten oder Computerprogrammen errechneten Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie.

Kreditwürdigkeit

Die Kreditwürdigkeit beziehungsweise Bonität steht für die Fähigkeit eines Hypothekarnehmers, den Kredit dem Hypothekarggeber zurückzahlen zu können. Zur Berechnung der Kreditwürdigkeit überprüft das Finanzinstitut unter anderem das Verhältnis Ihrer Ausgaben und Einnahmen und ob Sie bereits einmal betrieben worden sind.

Kubatur

Für die Bewertung Ihrer Liegenschaft ist die Ermittlung des Brutto-Rauminhalts (Kubatur) wichtig. Der Begriff der Kubatur (Kubus) kommt aus dem Griechischen und bedeutet Würfel. Die Berechnung der Kubatur erfolgt ohne Einbezug der Bauqualität. Die Berechnung erfolgt in zwei Schritten:

1. **Grundvolumen des Gebäudes:** Dieses Volumen berechnet sich aus der Gebäudegrundfläche multipliziert mit der Höhe. Die übliche Höhe je Geschoss beträgt 2,60 m.
2. **Dachzuschläge:** Anstelle der Berücksichtigung der üblichen Geschosshöhe, können Zuschläge für ausgebaute oder nicht ausgebaute Dächer (z. B. kalter Estrich) verwendet werden. Bei ausgebauten Dächern beträgt der Dachzuschlag 2,60 m (übliche Geschosshöhe). Bei den nicht ausgebauten Dächern beträgt der Dachzuschlag nur 1 m.

Renditeliegenschaft

Renditeliegenschaften sind Wohn-, Gewerbe- oder Geschäftshäuser, die der Besitzer (Anleger) nicht selbst nutzt, sondern vermietet um damit eine Rendite zu erzielen. Ab 2020 gelten strengere Finanzierungsrichtlinien für Renditeliegenschaften: Neu beträgt der Eigenkapitalanteil für die Finanzierung einer Renditeliegenschaft mindestens 25 Prozent (früher 10 Prozent) des Kaufpreises. Zudem muss die Hypothekarschuld innerhalb von maximal zehn Jahren (früher 15 Jahren) auf zwei Drittel des Belehnungswertes reduziert (amortisiert) werden.

Swiss Average Rate OverNight

SARON ist die Abkürzung von Swiss Average Rate OverNight. Dies ist ein Interbanken-zinssatz, zu dem sich Banken untereinander Geld ausleihen. Der SARON wurde 2009 von der Schweizerischen Nationalbank entwickelt. Er wird von der Schweizer Börsenbetreiberin SIX Swiss Exchange berechnet und publiziert.

SARON-Hypothek

Eine SARON-Hypothek ist eine Geldmarkt-Hypothek, die auf dem Swiss Average Rate OverNight basiert. Der Zinssatz einer SARON-Hypothek wird aus dem Referenzzinssatz und einer vom jeweiligen Hypothekaranbieter festgelegten Marge berechnet.

Schuldbrief

Ein Schuldbrief ist ein öffentlich beurkundeter Vertrag zwischen einem Hypothekargeber und einem Hypothekarneher, der ins Grundbuch eingetragen wird. Im Schuldbrief sind im Wesentlichen zwei Punkte festgehalten: die Forderung des Finanzinstituts (Hypothekarsumme resp. Pfandsumme, Zinsen, Amortisation) und dessen Grundpfandrecht auf der finanzierten Immobilie. Letzteres bedeutet, dass das Finanzinstitut das Recht hat, die Immobilie zu verkaufen, sollte der Hypothekarneher den Forderungen nicht nachkommen können. Ein Schuldbrief begründet eine «persönliche Forderung» (Art. 842 Abs. 1 ZGB). Das bedeutet, dass der Hypothekarneher nicht nur mit dem verpfändeten Grundstück, sondern mit seinem gesamten Vermögen haftet.

Wichtig: Die im Schuldbrief festgehaltene Pfandsumme kann höher sein als der tatsächlich vom Finanzinstitut geliehene Betrag. Denn im Schuldbrief steht jene Summe, die der Hypothekarneher aufgrund seiner finanziellen Verhältnisse maximal für die betreffende Immobilie aufnehmen könnte. In diesem Sinne bescheinigt der Schuldbrief auch die Kreditwürdigkeit eines Hypothekarnehmers. Es ist sinnvoll, im Schuldbrief die maximal mögliche Pfandsumme zu verbriefen und nicht nur die aktuelle, effektive Hypothekarschuld. Dank einer solchen Schuldbrief-Reserve muss für künftige Investitionen (z. B. Renovierungen) oder Hypothekenerhöhungen unter Umständen kein neuer Schuldbrief errichtet werden.

Variable Hypothek

Im Gegensatz zur Festhypothek hat die variable Hypothek keine feste Laufzeit und ist in der Regel auf drei oder sechs Monate kündbar. Der Zinssatz ist variabel und wird vom Finanzinstitut festgelegt. Bei einer variablen Hypothek können Sie von sinkenden Zinsen profitieren, Sie nehmen aber auch das Risiko von steigenden Zinsen in Kauf.

Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert ist jener Preis, der beim Verkauf einer Immobilie gemäss Experten- oder Computerberechnungen auf dem Markt erzielt werden kann. Er muss nicht zwangsläufig mit dem effektiv ausgehandelten und bezahlten Kaufpreis übereinstimmen.

Für die Berechnung des Verkehrswertes gibt es drei Methoden:

- **Realwertmethode** (auch Wiederbeschaffungswert-Methode genannt): Hier wird berechnet, wie viel ein Käufer heute für den entsprechenden Boden und die Erstellung des Gebäudes bezahlen müsste.
- **Hedonische Methode:** Hier werden computergestützte Schätzmodelle angewendet, die auf effektiv bezahlten Kaufpreisen für ähnliche Objekte in der Region beruhen.
- **Ertragswertmethode:** Diese kommt nur bei Renditeliegenschaften zur Anwendung; hier sind die zu erwartenden Mieteinnahmen der bestimmende Bewertungsfaktor.