
Digitaler Event «Ihr Traum vom Eigenheim: So wird er wahr.»

Q & A

| | |
|----------------------------|---|
| Zweck des Dokuments | Beantwortung der während des digitalen Events «Ihr Traum vom Eigenheim: So wird er wahr.» gestellten, noch offenen Fragen |
| Datum | 08. Mai 2023 |

Inhaltsverzeichnis des Q&A

| | |
|--|----------|
| 1. Eigenmittel | 2 |
| 2. Tragbarkeit | 4 |
| 3. Liegenschaftsschätzung | 5 |
| 4. Weitere Fragen | 6 |

1. Eigenmittel

| Frage | Antwort |
|--|---|
| Ein Kaufobjekt ist in der Landwirtschaftszone. Das Haus steht auf einer grossen landwirtschaftlichen Parzelle, ist das ein Problem mit dem PK-Vorbezug? | Nein, Bedingung für den PK-Bezug ist, dass die Liegenschaft vom Eigentümer selbst bewohnt wird. Zudem ist hier zu beachten, ob der Kauf einer grossen landwirtschaftlichen Parzelle durch eine Privatperson möglich ist, da in diesem Fall Einschränkungen für den Kauf bestehen. |
| Gelten Säule 3a Fonds-Anlagen auch als Eigenmittel? | Ja, Sie können Ihre Vorsorgegelder aus Fondsanlagen entweder vorbeziehen oder verpfänden. |
| PK-Gelder beziehen oder wie funktioniert das mit 'als Sicherheit hinterlegen'? | <p>Sie können mit Ihrer bezogenen Freizügigkeitsleistung ein Haus oder eine Wohnung kaufen, Beteiligungen an Wohneigentum kaufen oder eine Hypothek zurückzahlen. Das Wohneigentum muss aber für Ihren persönlichen Bedarf als Hauptwohnsitz bestimmt sein. Der Kauf einer Ferienwohnung oder einer Wohnung beispielsweise für ein Kind kann nicht mit Ihrem Guthaben bei der Pensionskasse finanziert werden. Bauland kann nur erworben werden, wenn ein bewilligtes Bauprojekt vorhanden ist.</p> <p>Soll die Pensionskasse als Sicherheit hinterlegt werden, reden wir von einer Verpfändung. Die Hypothek kann dann um den verpfändeten Betrag höher angesetzt werden, vorausgesetzt die Tragbarkeit ist immer noch gewährleistet. Ausserdem stellt sich dann die Frage, ob die Hypothek zu Beginn der Pension mit diesem Kapital aus der Pensionskasse zurückbezahlt werden soll oder ob die Amortisation der Hypothek über die Jahre höher angesetzt werden soll, damit die Verpfändung bei Pension (oder sobald nicht mehr benötigt) aufgehoben werden kann.</p> <p>Weitere Infos finden Sie hier: https://www.raiffeisen.ch/pensionskasse/de/ihre-vorsorge/leistungen-beziehen/wohneigentum.html</p> |
| Kann man die Pensionskasse während mehrerer Jahre beziehen um die Hypothek zu reduzieren oder nur einmalig? | Bezüge aus der Pensionskasse sind frühestens alle fünf Jahre möglich. |
| Bezogen auf die Finanzierung mit der 2. Säule: Es wird eine Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch eingetragen. Die Immobilie kann nur dann wieder verkauft werden, wenn die Gelder der 2. Säule vollständig zurückbezahlt werden. Der Eintrag und die Löschung im Grundbuch kosten etwas, aber nicht viel. Sie sagten, dass man die Immobilie selber bewohnen muss. Was ist, wenn die Immobilie im Eigentum bleibt, aber nicht mehr selber bewohnt wird (z.B. vermietet)? | Im Grundsatz muss der vorbezoogene Betrag bei einer Vermietung der Liegenschaft zurückvergütet werden. Es gibt jedoch Ausnahmen, bei welchem auf eine Rückzahlung verzichtet werden kann. Somit empfiehlt es sich, jeden Fall einzeln abzuklären. |
| Wir (3 ü50) möchten eine "Alters-WG" kaufen...wie gehen wir vor? Pensionkassengelder, wie viel EK? | Grundsätzlich ist der Kauf von Wohneigentum zu Dritt möglich. Hier ist jedoch zu beachten, dass die Wohnung im Miteigentum und nicht Gesamteigentum gekauft werden muss. Für diese Situation empfehlen wir Ihnen jedoch frühzeitig die Beratung Ihrer Bank in Anspruch zu nehmen und den Vorbezug von PK Geldern mit der entsprechenden Pensionskasse vorzeitig zu klären. <p>Weitere Informationen finden Sie zudem hier:</p> |

| | |
|--|--|
| | https://www.raiffeisen.ch/casa/de/wohnen/wohnen-55-plus/Alters-Wohngemeinschaft.html |
| Kann man PK/3a auch einsetzen um die Erbengemeinschaft auszuzahlen? | Sofern die Auszahlung im Zusammenhang mit der Übernahme von selbstbewohntem Wohneigentum steht, sollte ein Vorbezug möglich sein. |
| Ab wann kann man etwas als Eigenleistung anrechnen lassen bei den Eigenmitteln? Sind dies nur die nötigen Arbeiten wie z.B. Malen etc.? | <p>Wenn Sie Arbeiten, die im Kostenvoranschlag stehen, selber ausführen, sind diese als Eigenleistung anrechenbar. Dies gilt beispielsweise auch, wenn Sie das Material günstiger beziehen können.</p> <p>Wichtig ist, dass die Fähigkeiten (fachliches Know-how / evtl. Lohnausfall etc.) sowie die realistische zeitliche Umsetzung (fristgerechte Arbeitsleistung, Machbarkeit) mitberücksichtigt werden. Diese Punkte sollten Sie frühzeitig mit dem Bankberater anschauen, ob und in welchem Umfang die geplanten Eigenleistungen angerechnet werden können.</p> |
| Gilt bei der Eigenleistung nur der eigene Beruf oder können auch Kollegen beigezogen werden? | <p>Es können auch Kollegen beigezogen werden. Hier gilt es sehr sorgfältig abzuklären, ob diese Kollegen für ihre geleistete Arbeit bezahlt werden müssen. Dann müsste dieser Betrag von den Eigenleistungen wiederum abgezogen werden. Wir empfehlen in jedem Fall frühzeitig mit den Kollegen wie auch Ihrem Bankberater den Austausch zu suchen. Dies erhöht auf allen Seiten die Planungssicherheit.</p> <p>Bei Eigenleistungen sind die Fähigkeiten (fachliches Know-how / evtl. Lohnausfall etc.) sowie die realistische zeitliche Umsetzung (fristgerechte Arbeitsleistung, Machbarkeit) zu beachten. Klären Sie diese Punkte mit Ihrem Raiffeisen-Berater, ob und in welchem Umfang diese Eigenleistungen angerechnet werden können.</p> <p>Weiter ist zu beachten, dass Eigenleistungen bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer nicht als Anlagekosten gezählt werden können. Je höher diese ausfallen, desto höher wird dann die Grundstückgewinnsteuer bei einem allfälligen Verkauf.</p> |
| Wie viel % vom Landbesitz kann als Eigenmittel angerechnet werden? | Mindestens 20 % des Kaufpreises sollten Sie einbringen – durch Ersparnisse, Wertschriften, Vorbezüge von Vorsorgegeldern oder Landbesitz. |
| Guten Abend Wie sieht es aus mit Immobilien, gelten diese auch als Eigenmitteln, auch wenn sie in Deutschland liegen. Danke für eine Antwort. | Nein, Immobilien aus dem Ausland können nicht als Eigenmittel hinterlegt werden. |
| Wird eine Wohnung, welche zur Hälfte mir und meiner Schwester gehört, auch als Eigenmittel angerechnet? Wenn ja, wird hier 1/2 des Belehnungswertes angerechnet? | Bei dieser Situation empfehlen wir Ihnen direkt mit Ihrer Raiffeisenbank die Situation zu besprechen. Grundsätzlich können andere Immobilien als Sicherheit hinzugezogen werden. Da Ihnen die Wohnung jedoch nicht zu 100% gehört, müsste auch Ihre Schwester hier zustimmen, da jeweils nur die gesamte Wohnung und nicht nur 50% davon verpfändet werden kann. |
| Wie viel Prozent Eigenkapital muss man haben, um eine Zweitwohnung zu erwerben? | Bei einem sogenannten Buy-to-let (Renditeobjekt) müssen 25% Eigenmittel vorhanden sein; bei einer Ferienwohnung bzw. einem Ferienhaus sind es 35%. |
| Was sind die Vorteile eine Genossenschaft zu gründen und gemeinsam eine Liegenschaft zu | Die Beteiligung an Wohneigentum zum Eigenbedarf an Wohnbaugenossenschaften oder Aktiengesellschaften kann mit dem Vorsorgekonto finanziert werden, sofern |

| | |
|--|---|
| kaufen? Ist es noch immer möglich 2te und 3te Säule zusammen zu legen? | das Reglement der jeweiligen Gesellschaft/Genossenschaft ein Vorbezug im Sinne der Wohneigentumsförderung zulässt. Hier empfehlen wir Ihnen die vorzeitige Abklärung mit den entsprechenden Stiftungen zu treffen. |
| Wenn man das Bauland vollständig aus Eigenmittel zuerst erwirbt und später dann darauf bauen will, wird das effektiv bezahlte Kaufpreises oder berechnete Belehnungswert des Landes als Eigenmittel angerechnet? Wie ist es mit dem nicht erschlossenem Bauland? | Das Bauland kann als Eigenmittel angerechnet werden, sofern die Werthaltigkeit auch dem Kaufpreis entspricht. Nicht erschlossenes Bauland kann nicht belehnt werden, wenn dies nicht in Zusammenhang mit der Erschliessung und Neubau einer Liegenschaft steht. |

2. Tragbarkeit

| Frage | Antwort |
|---|---|
| Wie wichtig zur Finanzierung der Immobilien ist der Lohn im Verhältnis zu den Eigenmitteln? | <p>Die Tragbarkeit zeigt Ihnen, ob – insbesondere bezogen auf Ihr Einkommen – die finanziellen Voraussetzungen zur Deckung der laufenden Gesamtkosten für Ihr Eigenheim gegeben sind.</p> <p>Eine Hypothek ist dann tragbar, wenn Ihre gesamten Wohnkosten nicht mehr als ein Drittel Ihres Brutto-Einkommens betragen. Zudem müssen Sie mindestens 20 % Eigenkapital in die Finanzierung einbringen. Durch höhere Eigenmittel können Sie ein allfällig zu tiefes Einkommen kompensieren, indem eine tiefere Hypothek aufgenommen werden kann.</p> <p>Weiter Informationen finden Sie hier: https://www.raiffeisen.ch/rch/de/privatkunden/hypotheken/hypopedia/finanzierungsgrundlagen.html</p> |
| Wie stellt sich der Anteil der Tragbarkeit für eine Hypothek zusammen, wenn meine Frau im 6. Monat schwanger ist? Wird sie trotzdem noch für die Bank mit eingerechnet oder stuft die Bank dies als 1.0 Einkommen ab? | Wichtig für die Bank ist das nachhaltige Einkommen der Hypothekarneher. Sollte Ihre Frau nach der Geburt des Kindes wieder arbeiten, kann dieses Einkommen natürlich auch angerechnet werden. Hier empfehlen wir Ihnen jedoch auch für Sie persönlich, die finanzielle Situation während dieser Übergangszeit genau zu betrachten. |

3. Liegenschaftsschätzung

| Frage | Antwort |
|---|--|
| Gibt es ein Tool mit welchem man anhand von PLZ, Grundstückgrösse, Alter etc. eine Immobilie grob schätzen kann? | <p>Ob Sie eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchten oder einfach nur wissen wollen, was ein Objekt wert ist: Eine professionelle Immobilien-Schätzung ist zwar eine sinnvolle Investition, jedoch erst angebracht, wenn es ernst gilt. Eine kostenlose Alternative für eine schnelle Erstbewertung ist nun die App Raiffeisen CasaCheck. Einfach Objekt fotografieren und Sie wissen Bescheid!</p> <p>https://www.raiffeisen.ch/casa/de/immobilien-verkaufen/immobilienbewertung/casacheck.html https://www.raiffeisen.ch/casa/de/immobilien-verkaufen/immobilienbewertung/casacheck.html</p> |
| Kann die Bank bei der Einschätzung des Liegenschaftspreises unterstützen? | Ja, die Bank ermittelt für die Liegenschaft den sogenannten Belehnungswert, der als Basis für die Berechnung der Finanzierung dient. Dieser Belehnungswert ist jedoch nicht unbedingt gleich hoch wie der Marktpreis der Liegenschaft. |
| Wir überlegen uns die Liegenschaft von den Eltern zu übernehmen. In der Liegenschaft sind noch gewerbliche Räume drin, welche alle vermietet sind. Dies wollen wir beibehalten, jedoch würden wir diese Räume einzeln schätzen lassen, um die Mieten neu anzupassen. Zudem würde mich die Verteilung der Nebenkosten auch noch interessieren. Bietet die Raiffeisen dies auch an? | <p>Grundsätzlich belehnt die Bank die Liegenschaft immer komplett. Einzelne Räume werden nicht als Sicherheit akzeptiert, ausser Sie sind mittels Stockwerkeigentum aufgeteilt. Eine Mieterhöhung ist nur unter bedingten Voraussetzungen möglich.</p> <p>Für diese individuelle Situation empfehlen wir Ihnen das Gespräch mit Ihrer Raiffeisenbank zu suchen. Sie kann Ihnen auch bei der Empfehlung von weiteren Fachexperten weiterhelfen.</p> |

4. Weitere Fragen

| Frage | Antwort |
|--|---|
| <p>Wo steht der 10 Jahres Fixzinssatz?</p> | <p>Prüfen Sie die aktuellen Zinsen auf folgender Website: https://www.raiffeisen.ch/rch/de/privatkunden/hypothecken/hypothekenzinsen.html</p> <p>Zudem empfehlen wir Ihnen auch die Teilnahme am digitalen Event "Zinsen & Immobilien: Markt im Umbruch?", der am 16.05.2023 stattfindet. Sie können sich direkt anmelden unter: https://zinsen.event.raiffeisen.ch</p> |
| <p>Was ist mit Konkubinat? Habe ich da beim Hauskauf Nachteile? Auf was ist zu achten?</p> | <p>Wenn Sie als Paar gemeinsam Wohneigentum erwerben, tun Sie dies meist im Miteigentum: Beide Seiten werden als Eigentümer der Liegenschaft im Grundbuch eingetragen zu den Anteilen, die sie beigesteuert haben. Im schweizerischen Recht gibt es drei Möglichkeiten, Eigentum zu erwerben:</p> <p>Miteigentum Bei Miteigentum sind beide Partner Eigentümer und werden im Grundbuch je mit ihrer Eigentumsquote eingetragen. Über den eigenen Anteil kann jede Seite frei verfügen; sie trägt aber auch die Pflichten dafür (zum Beispiel Unterhalt). Will ein Miteigentümer seinen Teil verkaufen, räumt das Gesetz den anderen Miteigentümern ein Vorkaufsrecht ein. Sofern 2. oder 3. Säule-Gelder bezogen werden möchten, sollten Sie im Konkubinat diese Eigentumsform wählen.</p> <p>Alleineigentum Bei Alleineigentum wird nur eine Seite als Eigentümerin der Immobilie im Grundbuch eingetragen. Diese Person kann frei über das Wohneigentum verfügen, trägt aber auch allein die Verantwortung für den Unterhalt. Ist ein Alleineigentümer verheiratet und handelt es sich um die Familienwohnung des Paares, darf er das Eigenheim nicht ohne die Zustimmung des Ehepartners, der Ehepartnerin verkaufen.</p> <p>Gesamteigentum Beim Gesamteigentum sind mehrere Parteien Eigentümer der Immobilie – und zwar zu gleichen Teilen, unabhängig davon, wer wie viel Kapital eingebracht hat. Die Gesamteigentümer können über die Immobilie nur gemeinsam verfügen. Es ist auch nicht möglich, Anteile daran zu veräussern. Diese Eigentumsform ist für Konkubinatspartner nicht möglich, wenn z.B. 2. oder 3a Säule Gelder eingesetzt werden sollen oder z.B. indirekt über die Säule 3a amortisiert werden soll</p> <p>Auch die finanzielle Situation beim Ableben eines Partners ist hier gut zu analysieren. Wir empfehlen Ihnen hier den Kontakt mit unseren Vorsorge- und Kreditberatern um Ihre Situation auf Sie abgestimmt anzuschauen.</p> |
| <p>Wie viele Reserven muss man haben - gibt es hierzu Vorschriften?</p> | <p>Es macht Sinn, Reserven in Anlehnung an den kalkulatorischen Zinssatz von 5% zu bemessen. Bei der Berechnung der Tragbarkeit eines Kredites wird jeweils ein kalkulatorischer Zinssatz von 5% berücksichtigt, obwohl sich das aktuelle Zinsumfeld tiefer gestaltet, d.h. es werden bereits</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Reserven mitberücksichtigt. Zudem muss sich ein Eigenheimbesitzer bewusst darüber sein, dass Unterhalts- und Reparaturkosten früher oder später kommen werden. Ermitteln Sie den Sanierungsbedarf Ihres Eigenheims mit dem kostenlosen Analyse-Tool unter eValo.ch.</p> <p>In Bezug auf einen Neubau Ihres Eigenheims empfehlen wir Ihnen stets auch Reserven für allfällige Mehrkosten zur Verfügung zu haben. Meist sind im Kostenvoranschlag bereits Reserven einkalkuliert, jedoch sind die meisten Kostenvoranschläge je nach Fortschritt mit +/- 10-15% angegeben.</p> <p>Generell ist die Frage nach Reserven jedoch sehr auf die individuellen Bedürfnisse ausgerichtet und auch der Zustand und das Alter der Liegenschaft sind mitzuberücksichtigen.</p> |
| <p>Die Beispielfamilie Hofer hat - obwohl sie schon ein Kind hat - ein hohes Jahreseinkommen mit 170'000 CHF. Haben Sie Finanzierungs-Tipps für Familien mit einem tieferen Jahreseinkommen?</p> | <p>Wir empfehlen Ihnen, mit Ihrer Raiffeisenbank Kontakt aufzunehmen, um in einer umfassenden Wohneigentumsberatung Ihre individuellen Möglichkeiten und Varianten zu besprechen.</p> |