



Finanzierung

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim



Schaffhauser
Kantonalbank



«WIR UNTERSTÜTZEN SIE
BEI DER REALISIERUNG
IHRES TRAUMS.»

Miro Perovic

Liebe Leserin, lieber Leser

Der Kauf eines Eigenheims ist für die meisten Menschen eine grundlegende und lebensverändernde Entscheidung. Wer den Traum von den eigenen vier Wänden realisieren möchte, braucht neben den entsprechenden finanziellen Mitteln auch Klarheit über die Finanzierungsmöglichkeiten und die Auswirkungen auf verschiedene Lebensbereiche.

Was bedeutet der Erwerb von Wohneigentum für die eigenen Finanzen – ad hoc und in Zukunft? Wie viel Kapital benötige ich, welche Hypothek ist die richtige und wie kalkuliere ich die laufenden Kosten? Mit unserer Finanzierungsbroschüre führen wir Sie in die Grundlagen der Eigenheimfinanzierung ein. Mehr noch: Wir zeigen Ihnen auf, wie sich der Besitz von Wohneigentum auf Vorsorge-, Steuer- und Erbschaftsthemen auswirkt und unterstützen Sie mit wertvollen Tipps und Informationen rund ums Eigenheim.

Unser Anspruch ist es, Sie auf dem Weg zu Ihrem Wunschobjekt umfassend zu begleiten. Wir haben stets Ihre Gesamtsituation im Blick und wissen, auf welche Aspekte des Lebens sich der Erwerb von Wohneigentum auswirkt. Was unsere Bank von anderen unterscheidet? Bei uns arbeiten Spezialistinnen und Spezialisten aus den Bereichen Finanzierung, Steuern, Vorsorge und Erbschaften unter einem Dach zusammen. Unsere ganzheitliche Beratung stellt eine auf Ihre persönliche Situation abgestimmte Finanzierung sicher, schafft Transparenz und legt Sparpotenziale offen.

Sie haben Fragen oder Anliegen zum Thema Finanzierung? Mein Team und ich freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre.

Miro Perovic
Leiter Eigenheimfinanzierung
Schaffhauser Kantonalbank

Inhalt

4 Schritt für Schritt zum Eigenheim

Verwirklichen Sie den Traum vom Eigenheim – wir begleiten Sie auf Ihrem Weg.

6 Die Grundlagen der Eigenheimfinanzierung

Erfahren Sie mehr über Eigenmittel, Tragbarkeit und Amortisation.

10 Finanzieren mit Strategie

Bei der Wahl der passenden Finanzierungslösung stellen sich viele Fragen.

12 Nachhaltig sanieren

Mit dem Kauf einer älteren Immobilie sind oft energetische Sanierungen verbunden.

14 Umfassende Beratung

Unsere Spezialistinnen und -spezialisten unterstützen Sie bei jedem Schritt.

16 Haben Sie daran gedacht?

Der Kauf eines Eigenheims wirkt sich auf viele Lebensbereiche aus.

18 Fünf Tipps zum Schluss

→ www.shkb.ch/finanzieren

Schritt für Schritt zum Eigenheim

Wünsche konkretisieren

Unabhängig davon, ob Wohnung oder Haus – formulieren Sie Ihre Wünsche, machen Sie sich Gedanken über Ihre finanziellen Möglichkeiten und setzen Sie Prioritäten mit Blick auf Lage, Grösse und Ausbaustandard.

Immobilie suchen

Schauen Sie sich auf Immobilienportalen um, kontaktieren Sie Maklerfirmen und fragen Sie Ihre Bekannten. Meist braucht es etwas Geduld, um das passende Objekt zu finden. Wir unterstützen Sie dabei – via unserem Immobilienportal www.newhome.ch oder mit unserem Beziehungsnetz.

Finanzierung sicherstellen

Der Kauf eines Eigenheims ist für viele die grösste Investition im Leben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie Ihren Budgetrahmen kennen – sowohl beim Kaufpreis als auch bei der Tragbarkeit der Kosten. → Seiten 6 bis 11.

Eigenheim kaufen

Kaufverhandlungen führen, sich einigen, einen Vorvertrag unterzeichnen und schliesslich den Schlüssel für die eigene Wohnung oder das eigene Haus in den Händen halten – wir begleiten Sie auf Ihrem Weg. → Seiten 14 und 15.

Objekte besichtigen

Sie haben eine passende Immobilie entdeckt? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich vor Ort einen Eindruck. Es lohnt sich, eine Checkliste zu erstellen mit Punkten, die bei der Besichtigung zu klären sind.

Haben Sie an alles gedacht?

Der Erwerb der eigenen vier Wände ist eine grundlegende Entscheidung mit weitreichenden Auswirkungen auf verschiedene Bereiche Ihres Lebens. Informieren Sie sich daher umfassend und lassen Sie sich beraten. → Seiten 16 und 17.

Die Grundlagen der Eigenheimfinanzierung

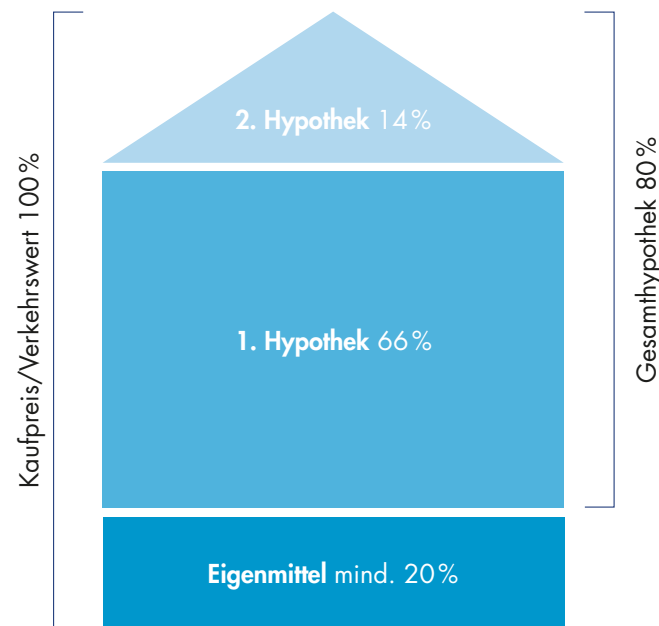
Das Eigenheim – ein grosser Wunsch und eine grosse Investition zugleich. Die passende Finanzierung sowie ein realistischer Blick aufs eigene Budget bilden die Basis für die Realisierung Ihres Traums.

Eigenmittel und Fremdkapital: ein starkes Fundament schaffen

Die Basis bei jedem Hauskauf besteht aus Eigenmitteln. Mindestens 20% des Verkehrswerts, dem von uns ermittelten Wert Ihres Wunschobjekts, bringen Sie selbst auf. «Harte Eigenmittel» machen die Hälfte davon aus. Dazu gehören Konto- und Sparguthaben, Wertschriftenvermögen, Guthaben aus der 3. Säule, Rückkaufswerte von Versicherungen, Erbvorbezüge und Schenkungen. Bei selbstbewohntem Eigentum kann die andere Hälfte mit Geldern aus der Pensionskasse finanziert werden.

Maximal 80% des Verkehrswerts können Sie mit Fremdkapital, sprich einer Hypothek finanzieren. Je nachdem, wie viel Fremdkapital Sie benötigen, wird die Finanzierung in eine erste und in eine zweite Hypothek gegliedert. Die erste Hypothek beträgt 66% des Verkehrswerts. Liegt Ihr Fremdkapitalbedarf darüber, wird der restliche Betrag mit einer zweiten Hypothek gedeckt.

Bei einer selbstbewohnten Liegenschaft ist die zweite Hypothek innerhalb von 15 Jahren oder bis zum ordentlichen Pensionierungsalter von 65 Jahren zu begleichen – je nachdem, was zuerst eintrifft.

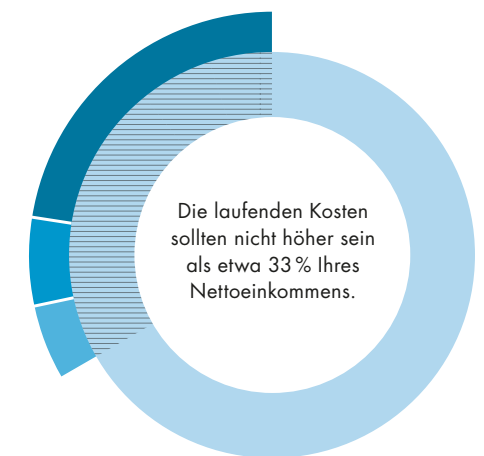


Tragbarkeit: laufende Kosten kalkulieren

Mit der Berechnung der Tragbarkeit wird geprüft, ob Sie die laufenden Kosten Ihres Eigenheims langfristig tragen können. Dazu zählen die Hypothekarzinsbelastung, die Amortisation der zweiten Hypothek sowie Neben- und Unterhaltskosten.

Als Hypothekarzins wird nicht der effektive Zinssatz, sondern ein kalkulatorischer Zinssatz von 4.5% eingesetzt. So wird sichergestellt, dass Sie die Immobilie auch bei steigenden Zinsen finanziell tragen können. Die Neben- und Unterhaltskosten wie Heizung, Strom, Wasser, Versicherung und Reparaturen werden jährlich mit 0.8% des Verkehrswerts Ihrer Immobilie kalkuliert.

Damit Sie sich Ihren Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen können, sollte das Total aus Hypothekarzinsbelastung, Amortisation sowie Neben- und Unterhaltskosten nicht mehr als etwa 33% Ihres Nettoeinkommens betragen.



- Nettoeinkommen
- Kalkulatorische Zinsen
- Amortisation der 2. Hypothek
- Neben- und Unterhaltskosten



Das Bieterverfahren – das sollten Sie wissen

Beim Bieterverfahren existiert kein Fixpreis für ein Kaufobjekt. Interessierte müssen ein Gebot unterbreiten, wobei die Immobilie in der Regel an die höchstbietende Partei geht. Übersteigt der Kaufpreis den von der Bank ermittelten Verkehrswert, muss der Mehrpreis zusätzlich mit eigenen Mitteln bezahlt werden.

Berechnungsbeispiel

		Beispielzahlen	Ihre Berechnung
Finanzierung			
Verkehrswert/Kaufpreis	100%	CHF 750'000	
Eigenkapital	20%	CHF 150'000	
1. Hypothek	66%	CHF 495'000	
2. Hypothek	14%	CHF 105'000	
Tragbarkeit			
1. und 2. Hypothek	kalkulatorischer Zinssatz; 4.5% von CHF 600'000	CHF 27'000	
Amortisation 2. Hypothek	innert 15 Jahren oder bis zur Pensionierung	CHF 7'000	
Unterhalts- und Nebenkosten	0.8% des Verkehrswerts/ Kaufpreises	CHF 6'000	
Total Belastung	33% vom jährlichen Nettoeinkommen	CHF 40'000	
Erforderliches Nettoeinkommen im Jahr		CHF 121'000	



Mit unserem Tragbarkeitsrechner können Sie online prüfen, ob Ihre finanziellen Mittel für den Kauf Ihrer Wunschimmobilie ausreichen. www.shkb.ch/hypothekenrechner



Amortisation: Hypothek langfristig begleichen

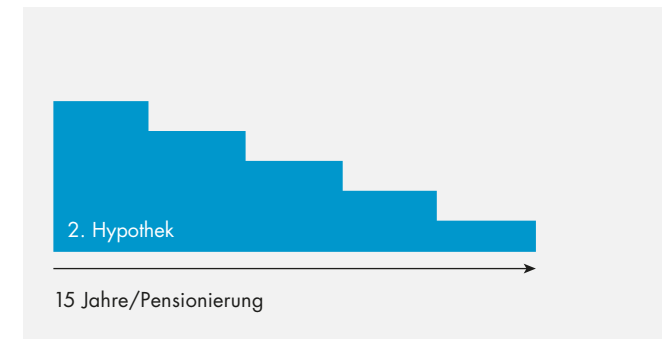
Ihre Hypothek können Sie auf zwei unterschiedliche Arten zurückzahlen:

Direkte Amortisation

Bei der direkten Amortisation zahlen Sie die zweite Hypothek in vordefinierten Raten zurück. Die Hypothekarsumme wird dadurch stetig kleiner und die Zinsbelastung sinkt. Jedoch nimmt damit auch der Schuldzins ab, den Sie vom steuerbaren Einkommen abziehen können.

Die wichtigsten Punkte auf einen Blick:

- sinkende Hypothekarschuld
- sinkende Hypothekarzinsbelastung

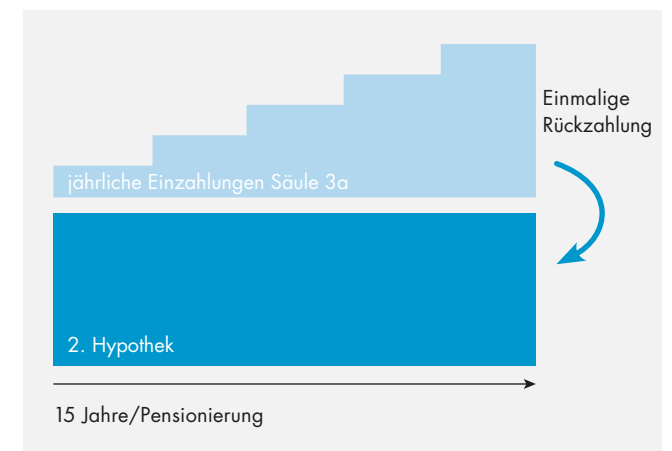


Indirekte Amortisation

Bei der indirekten Amortisation zahlen Sie jährlich auf Ihr Vorsorgekonto 3a bei unserer Bank ein. Ihre Hypothekarschuld wird nicht schrittweise reduziert, sondern erst am Ende der Laufzeit beglichen. Dadurch bleiben Zinsbelastung und Hypothek gleich hoch und somit auch die Steuerabzüge. Zusätzlich können Sie die Einzahlungen auf Ihr Vorsorgekonto 3a vom steuerbaren Einkommen abziehen.

Die wichtigsten Punkte auf einen Blick:

- konstante Hypothekarschuld
- konstante Hypothekarzinsbelastung
- Steuervorteil durch Einzahlungen in die Säule 3a



Welche Art der Amortisation für Sie die richtige ist, hängt von der persönlichen Situation, den jeweiligen finanziellen Möglichkeiten und steuerlichen Aspekten ab. Unsere Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten beraten Sie gerne.

Finanzieren mit Strategie

Welche Hypothek ist die richtige für Sie? Suchen Sie eher Sicherheit und Stabilität? Oder möchten Sie von den Entwicklungen am Kapital- bzw. Geldmarkt profitieren? Bei der Wahl der richtigen Finanzierungs- lösung stellen sich viele Fragen.

Fest-Hypothek

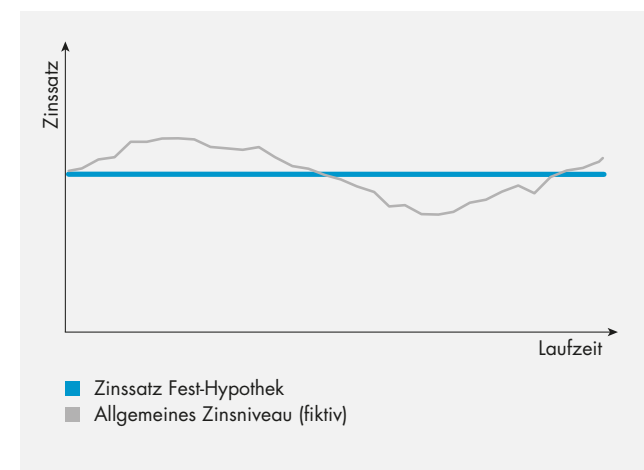
Sie möchten bei Ihrer Hypothek kein Risiko eingehen und mit einer festen Laufzeit sowie einem fixen Zins kalkulieren.

Fester Zinssatz für die vereinbarte Laufzeit

Laufzeit zwischen zwei und zehn Jahren wählbar

Keine ausserordentliche Amortisation während der Laufzeit möglich

Wechsel in ein anderes Hypothekarmodell während der Laufzeit nicht möglich



Geldmarkt-Hypothek

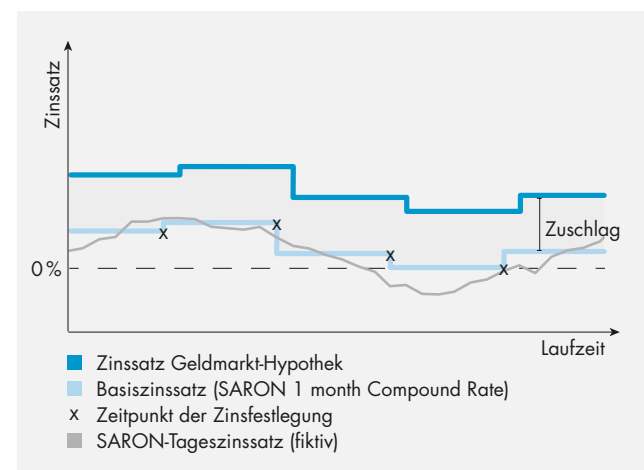
Sie wünschen eine Hypothek mit kurzer Laufzeit und können mit Zinsschwankungen umgehen.

Zinssatz auf Basis des SARON 1 month Compound Rate plus Zuschlag

Laufzeit von drei Jahren; Zinsperiode jeweils ein Monat

Keine ausserordentliche Amortisation während der Laufzeit möglich

Wechsel in eine Fest-Hypothek zu jedem Monatsende möglich



Baukredit – so regeln Sie die Finanzierung Ihres Bauprojekts

Sie planen einen Neubau oder Umbau? Bei unserer Baukredit-Finanzierung eröffnen wir ein Baukonto mit Kreditrahmen für Sie. Darüber können Sie die Kosten für Ihr Bauprojekt, wie anfallende Handwerker- und Unternehmerrechnungen, optimal abwickeln. Das Besondere: Der Baukredit kann tranchenweise während der Bauphase oder einmalig nach Vollendung des Baus in eine Hypothek umgewandelt werden. Sie optimieren Ihre Zinskosten, da nur auf dem effektiv genutzten Kreditbetrag eine Zinsbelastung anfällt und nicht auf dem gesamten Kreditrahmen. Unsere Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten sind während der Realisierung des Bauvorhabens an Ihrer Seite und beraten Sie gerne.



Aktuelle Preisentwicklungen im Blick

Sie wollen auf dem Laufenden bleiben, wie sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im Kanton Schaffhausen entwickeln? Zweimal im Jahr informieren wir mit unserem Eigenheim-Index über die Situation auf dem regionalen Immobilienmarkt. Profitieren Sie von aktuellen Zahlen und neusten Erkenntnissen: www.shkb.ch/eigenheim-index



Zinssatz der Geldmarkt-Hypothek

Der SARON (Swiss Average Rate Overnight) ist ein Tageszinssatz. Er wird täglich auf Basis von abgeschlossenen Geldmarktgeschäften von Banken sowie Versicherungen von der SIX Swiss Exchange AG ermittelt und publiziert. Aus dem Durchschnitt der aufgezinnten SARON-Tageszinssätze wird der monatliche Basiszinssatz (SARON 1 month Compound Rate) berechnet. Dieser wird jeweils am drittletzten Arbeitstag jedes Monats als Basiszinssatz für Geldmarkt-Hypotheken festgelegt. Der effektive Zinssatz der Geldmarkt-Hypothek setzt sich zusammen aus dem Basiszinssatz mit der Untergrenze 0% sowie einem kundenindividuellen Zuschlag.

Gut informiert mit unseren Fachanlässen

Was bedeutet der Erwerb von Wohneigentum für meine Finanzen? Wie viel Kapital benötige ich, wie kalkuliere ich die Kosten und wie wirken sich meine Entscheidungen auf meine Altersvorsorge aus? Nutzen Sie das Wissen unserer Expertinnen und Experten und besuchen Sie unsere Fachveranstaltungen zum Thema Finanzieren: www.shkb.ch/veranstaltungen



Nachhaltig sanieren

Mit dem Kauf einer älteren Immobilie sind oftmals energetische Sanierungen verbunden. Die Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden ist ein komplexes Vorhaben, das sorgfältig geplant und finanziert sein will.

Wer die eigenen vier Wände nachhaltig saniert, schont die Umwelt, senkt die Energiekosten, verbessert den Wohnkomfort und steigert langfristig den Wert der Immobilie. Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer stellen sich in diesem Zusammenhang allerdings viele Fragen: Wie lässt sich der Energieverbrauch generell reduzieren? Welches System eignet sich als Ersatz für meine alte Heizung? Mit welchen Investitionskosten muss ich rechnen? Und wer unterstützt mich bei der Finanzierung?

Planen Sie sorgfältig

Das A und O einer erfolgreichen energetischen Sanierung ist eine sorgfältige Planung. Beziehen Sie deshalb frühzeitig Fachpersonen mit ein. Eine Analyse kann helfen, Massnahmen sinnvoll zu planen und aufeinander abzustimmen. Denn ob der Einsatz eines neuen Heizsystems, Fassaden-, Fenster- oder Dachsanierung – oft bieten sich viele Möglichkeiten, um Ressourcen einzusparen und die Umwelt zu schonen. Welche Massnahmen Sie wann umsetzen, hängt ganz von Ihrer Immobilie, Ihren finanziellen Möglichkeiten und Ihren Lebensumständen ab. Es gilt jedoch der Grundsatz: Wann immer Erneuerungsarbeiten anstehen, sollte eine energetische Sanierung in Betracht gezogen werden.

Nutzen Sie Förderprogramme

Im Kanton Schaffhausen gelten seit dem 1. April 2021 die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich, kurz «MuKE» genannt. Dabei handelt es sich um ein von allen Kantonen gemeinsam erarbeitetes Gesamtpaket energierechtlicher Vorschriften im Gebäudebereich – es soll wichtige Weichen auf dem Weg zu einer klimaneutralen Schweiz stellen.

Um den Verbrauch fossiler Energie im Gebäudebereich und die damit verbundenen CO₂-Emissionen zu senken, setzen viele Kantone auf Förderprogramme. Im Rahmen dieser Programme wird der effiziente Energieeinsatz in Gebäuden sowie der Wechsel von fossilen zu erneuerbaren Energien finanziell belohnt und unterstützt. Nutzen Sie die Chance und informieren Sie sich frühzeitig bei Ihrem Wohnkanton über die Bedingungen und Förderbeiträge.

Wir unterstützen Sie

Auch die Schaffhauser Kantonalbank unterstützt nachhaltige Sanierungen. Unsere Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten bieten Ihnen wertvolle Informationen zu den kantonalen Förderprogrammen und attraktive Konditionen bei der Finanzierung Ihrer Vorhaben. Mehr dazu finden Sie auf www.shkb.ch/nachhaltig-sanieren.

Wussten Sie, dass...

... rund zwei Drittel der Häuser in der Schweiz nicht oder kaum gedämmt und damit energetisch dringend sanierungsbedürftig sind?



... die Gebäude in der Schweiz rund

45 %

des gesamten nationalen Energieverbrauchs ausmachen?

... eine bessere Wärmedämmung und dichtere Fenster bis zu 60% der Heizkosten sparen?



... die meisten Kantone energetische Sanierungsmassnahmen mit Fördergeldern unterstützen?

... Sie die Kosten für eine energetische Sanierung bei den Steuern in Abzug bringen können?



Umfassende Beratung

Haben Sie bereits ein Eigenheim in Aussicht, möchten Sie Ihren finanziellen Rahmen klären oder stehen Sie vor der Ablösung Ihrer bisherigen Hypothek? Wir unterstützen Sie gerne.

Der Erwerb eines Eigenheims ist oft die grösste Investition im Leben. Ein durchdachtes Vorgehen und eine ganzheitliche Beratung sind deshalb wichtig. Nur so können Sie Entscheidungen treffen, die langfristig Ihrem Budget und Ihren Plänen entsprechen. Unsere Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten unterstützen Sie auf dem Weg zu Ihrem Traumobjekt und versorgen Sie mit hilfreichen Tipps aus der Praxis. Dank unserer lokalen Verankerung kennen wir die regionalen Besonderheiten und bringen bei Bedarf gerne unsere Expertise ein.

Ihre Gesamtsituation im Blick

Die Finanzierung von Wohneigentum betrachten wir immer ganzheitlich. Die Basis unserer Beratung bilden Ihre Lebenssituation, Ihre Finanzen sowie Ihre Zukunftspläne. Im persönlichen Gespräch erklären wir Ihnen, wie Sie Ihre verfügbaren finanziellen Mittel optimal mit unseren Finanzierungslösungen kombinieren können. Gerne unterbreiten wir Ihnen eine individuelle und unverbindliche Hypothekarofferte.

Zudem zeigen wir Ihnen auf, wie sich der Kauf auf Ihre unterschiedlichen Lebensbereiche auswirkt und wie die verschiedenen Themenfelder Steuern, Erbschaft und Vorsorge zusammenspielen. Unsere entsprechenden Spezialistinnen und Spezialisten stehen Ihnen bei Bedarf gerne beratend zur Seite.

Expertise unter einem Dach

Steuerberatung: Wir vertreten Sie gegenüber dem Steueramt und erledigen versiert Ihre Steuererklärung – unter Berücksichtigung aller Abzugsmöglichkeiten.

Vorsorgeberatung: Wir prüfen, wie Sie und Ihre Familie abgesichert sind und wie Sie im Vorsorgefall Ihren Lebensstandard sowie Ihr Wohneigentum halten können.

Vorsorgeauftrag: Wir erarbeiten mit Ihnen eine umfassende Vollmacht für den Fall Ihrer Urteilsunfähigkeit.

Erbschaftsberatung: Wir beraten Sie in Sachen Testament, Ehe- und Erbschaftsverträge und zeigen Ihnen Ihre Gestaltungsmöglichkeiten auf.

Pensionierungsberatung: Wir zeigen Ihnen auf, welche finanziellen Auswirkungen der Übertritt ins Rentenalter für Sie hat und wo Handlungsbedarf besteht.

Anlageberatung: Wir begleiten Sie bei der Umsetzung Ihrer Anlageentscheidungen und unterstützen Sie mit unserer Expertise.

Vermögensverwaltung: Auf der Basis Ihrer Strategie stellen wir die ideale Zusammensetzung Ihrer Anlagen sicher. Ihre Vermögensentwicklung haben wir stets im Blick.

Drei gute Gründe, die für uns sprechen:

- 1** Wir begleiten Sie partnerschaftlich auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim. Von der Suche, Planung, Realisierung und Absicherung bis zum Verkauf der Immobilie – bei finanziellen Fragen sind wir für Sie da.
- 2** Wir haben stets die Gesamtsituation im Blick. Wir zeigen Ihnen auf, wie sich der Kauf einer Immobilie auf all Ihre Lebensbereiche auswirkt und wie Sie Sparpotenziale nutzen können.
- 3** Wir kennen den lokalen Immobilienmarkt bestens, pflegen ein breites Netzwerk, geben Ihnen eine ehrliche Einschätzung zu Ihrem Kaufobjekt und sorgen für eine reibungslose Kauf- und Finanzierungsabwicklung.

Checkliste Eigenheimfinanzierung

Bitte bringen Sie folgende Unterlagen zum Beratungsgespräch mit:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Pass oder Identitätskarte | ... zusätzlich bei Neubauten, Umbauten und Renovation |
| <input type="checkbox"/> Kopie des aktuellen Lohnausweises | <input type="checkbox"/> Detaillierter Baubeschrieb |
| <input type="checkbox"/> Kopie der aktuellen Steuererklärung | <input type="checkbox"/> Kubische Berechnung |
| <input type="checkbox"/> Pensionskassenausweis | <input type="checkbox"/> Kostenzusammenstellung |
| <input type="checkbox"/> Auszug Vorsorgekonto 3a | <input type="checkbox"/> Werk-, Generalunternehmer- oder Architektenvertrag |
| <input type="checkbox"/> Falls vorhanden: Kopie Lebensversicherung(en) inkl. Rückkaufswert | <input type="checkbox"/> Neuüberbauung: Gesamtfinanzierungsbestätigung und Zweckverwendungsschreiben |
| <input type="checkbox"/> Bei Selbstständigkeit: Bilanz und Erfolgsrechnung der letzten drei Jahre | ... zusätzlich bei Objekten im Baurecht |
| <input type="checkbox"/> Verkaufsdokumentation der Immobilie | <input type="checkbox"/> Baurechtsvertrag |
| <input type="checkbox"/> Grundbuchauszug | |
| <input type="checkbox"/> Versicherungsnachweis Gebäudeversicherung | |
| ... zusätzlich bei Eigentumswohnung | |
| <input type="checkbox"/> Grundrissplan | |
| <input type="checkbox"/> Stockwerkeigentümer-Reglement | |

→ Je vollständiger Ihre Unterlagen sind, desto konkreter können wir Ihre Fragen rund um eine Finanzierung beantworten.

Haben Sie daran gedacht?

Der Kauf eines Eigenheims wirkt sich auf viele Lebensbereiche aus. Planen Sie vorausschauend und stellen Sie wichtige Weichen rechtzeitig. Wussten Sie zum Beispiel, dass ...

... sich Ihre Leistungen im Alter, bei Invalidität oder Todesfall verändern können, wenn Sie Vorsorgegelder aus Ihrer 2. oder 3. Säule für den Kauf Ihres Eigenheims beziehen?



... mit dem Erwerb der eigenen vier Wände weitere Kosten anfallen? Dazu gehören die öffentliche Beurkundung durch den Notar, die Errichtung des Schuldbriefs oder eine allfällige Maklerprovision.



... Sie jährlich rund 1 % des Verkehrswerts der Immobilie als Rückstellungen für anfallende Renovationsarbeiten zur Seite legen sollten?



... Steuern auf den Kapitalbezug fällig werden, wenn Sie Gelder aus Ihrer Pensionskasse oder Säule 3a für den Immobilienkauf verwenden?

... Sie sowohl beim Bau als auch beim Erwerb eines Eigenheims an den Abschluss wichtiger Versicherungen denken sollten, damit Schäden abgedeckt sind?



... Sie sich frühzeitig mit dem Vorsorgeauftrag auseinandersetzen sollten? Denn im Fall einer Urteilsunfähigkeit dürfen Ihre Angehörigen Sie nur vertreten, wenn sie von Ihnen durch einen Vorsorgeauftrag dazu bestimmt wurden.



... Sie und Ihre Familie sich für den Invaliditäts- oder Todesfall absichern können, sodass auch bei einem schweren Schicksalsschlag kein Verkauf des Eigenheims notwendig wird?



... Wohneigentum oft der wertvollste Besitz einer Familie ist? Es ist daher zentraler Bestandteil der Nachlassplanung. Halten Sie Ihre Entscheidungen frühzeitig in einem Erbvertrag oder Testament fest.



... Sie den sogenannten Eigenmietwert Ihres selbstbewohnten Eigenheims als Einkommen versteuern müssen? Der Wert beträgt etwa 60 bis 80 % dessen, was für ein vergleichbares Objekt an Miete fällig wäre. Hypothekarzinsen können Sie hingegen in Abzug bringen.



... Ausgaben für werterhaltende Investitionen in der Steuererklärung abzugsfähig sind? Wenn Sie eine umfangreiche Renovation planen, kann es steuertechnisch sinnvoll sein, die Kosten auf zwei Jahre aufzuteilen.

Haben Sie Fragen? Unsere Spezialistinnen und Spezialisten für Finanzieren, Vorsorge, Pensionierung, Erbschaft, Steuern und Finanzplanung sind gerne für Sie da.

... Sie den Wert Ihres Eigenheims oder Ihres Grundstücks als Vermögen versteuern müssen? Hypothekarschulden können Sie hingegen in Abzug bringen.



... Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, gefördert werden und in der Steuererklärung abzugsfähig sind? Auch die Schaffhauser Kantonalbank unterstützt nachhaltiges Sanieren: www.shkb.ch/nachhaltig-sanieren.



... die Tragbarkeit im Hinblick auf das Rentenalter neu geprüft wird? Setzen Sie sich frühzeitig mit dem neuen Lebensabschnitt auseinander und nehmen Sie eine Pensionierungsberatung in Anspruch.



Fünf Tipps zum Schluss

Ihr Traumobjekt ist zum Greifen nah? Denken Sie daran:

1

Besichtigungszeitpunkt passend wählen

Vereinbaren Sie den Besichtigungstermin so, dass Sie das Objekt werktags und bei Tageslicht anschauen können. So erhalten Sie einen Eindruck der Lichtverhältnisse und der Geräuschkulisse in der Umgebung.

2

Finanzierung frühzeitig klären

Es lohnt sich, die Finanzierung frühzeitig zu prüfen. So kennen Sie Ihren finanziellen Rahmen und können bei einem geeigneten Objekt schnell handeln.

3

Fachperson zu Rate ziehen

Wer nicht vom Fach ist, sollte die Bausubstanz vom Keller bis zum Dachboden von einer Expertin oder einem Experten prüfen und beurteilen lassen. So wissen Sie, ob der Kaufpreis fair und angemessen ist.

4

Bau- und Zonenpläne unter die Lupe nehmen

Schauen Sie sich den Bebauungsplan Ihrer künftigen Gemeinde an und informieren Sie sich, welche Objekte wo gebaut werden dürfen. Allenfalls bestehen für Ihr Wunschquartier bereits konkrete Pläne.

5

Nie unter Druck kaufen

Nehmen Sie sich genügend Zeit und lassen Sie sich zu keiner übereilten Entscheidung drängen. Überprüfen Sie in Ruhe, ob das Objekt Ihren Wünschen und Anforderungen gerecht wird.

Kontakt

Haben Sie Fragen oder wünschen Sie eine Finanzierungsberatung?
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme: +41 52 635 23 30.

Impressum

Herausgeberin/Redaktion: Schaffhauser Kantonalbank
Vorstadt 53 | 8201 Schaffhausen | +41 52 635 22 22 | info@shkb.ch
Diese Publikation finden Sie auch unter www.shkb.ch/publikationen.
Herausgabedatum: Januar 2023

Disclaimer: Diese Broschüre wurde von der Schaffhauser Kantonalbank mit grösster Sorgfalt erstellt und enthält allgemeine und unverbindliche Informationen für Personen mit Wohnsitz in der Schweiz. Die Broschüre dient einzig informativen Zwecken und ersetzt nicht die individuelle Beratung durch eine fachkundige Person.

© Schaffhauser Kantonalbank 2023

Schaffhauser Kantonalbank

Vorstadt 53

8201 Schaffhausen

+41 52 635 22 22

info@shkb.ch

www.shkb.ch

