



SwissLife

Bereit für die Zukunft. In den eigenen vier Wänden.

Schritt für Schritt den Traum vom Eigenheim realisieren.



Bereit für die Zukunft.

Der Traum von den eigenen vier Wänden ist so alt wie die Menschheit selbst. Ein Zuhause schaffen bedeutet jedoch mehr als einen Platz zu finden, wo man sich geborgen und wohl fühlen kann. Ein echtes Zuhause ist ein Ort der Unabhängigkeit und freien Bestimmung: Ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung. Viele schreckt die scheinbar hohe finanzielle Belastung davon ab, diesen Traum zu realisieren. Dabei würde es sich lohnen, die Lage einmal genau und professionell zu analysieren.

Swiss Life hilft Ihnen dabei. Mit dem grössten Vorsorgeunternehmen der Schweiz an der Seite profitieren Sie von vielen Erfahrungen und echter Praxishilfe. Gemeinsam mit unseren Vorsorgespezialisten definieren Sie Ihre Ziele und Ihre Risikobereitschaft, eruieren den finanziellen Spielraum und suchen nach Optimierungsmöglichkeiten. Zum Beispiel bezüglich Wohneigentumsförderung, Hypotheken und Steuern. So, dass Sie mit einem sicheren Gefühl entscheiden können, ob und wie Sie den Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen.



Analyse.

Vorteile von Wohneigentum.

- Unabhängigkeit und Sicherheit in den eigenen vier Wänden
- Freiheiten beim Innenausbau und der Architektur
- Wertanlage und Investition
- Schutz vor Inflation
- Zumindest zu Beginn steuerliche Vorteile durch Schuldzinsabzug

Mit guter Vorbereitung schneller zum Ziel.

Das Vorgehen beim Kauf von Wohneigentum ist abhängig von der persönlichen Ausgangslage. Wichtig ist, dass Sie Ihre Bedürfnisse und Ansprüche genau kennen und festlegen. Je präziser Ihre Vorbereitung ist, desto eher werden Sie Ihr Wunschobjekt finden. Es lohnt sich aber in jedem Fall, genügend Zeit in die Suche nach dem perfekten Objekt zu investieren.

- Persönliche Präferenzen:
Region und Ortschaft, selber bauen oder fertig kaufen?
- Lokale Wohnsituation:
Verkehrsverbindungen, Arbeitsweg, Infrastruktur, Steuerverhältnisse.
- Wohnform:
Grösse und Art des Objekts, Lage, Erschliessung, Bauzone, Bauweise, Gebäudealter, Investitionsbedarf und Unterhaltszustand.
- Finanzielle und rechtliche Abklärungen:
Finanzierungskriterien, Versicherungsbedarf, Lücken im Vorsorgebereich, Grundbuch.

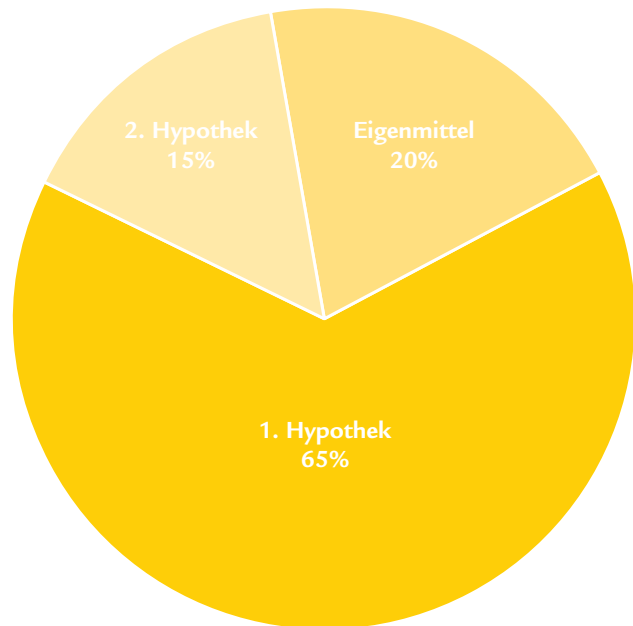
Wir finanzieren für Sie Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen. Das Wohneigentum muss jedoch von Ihnen selbst genutzt werden.

Finanzierung.

Wie viel Eigenmittel benötige ich, um eine Liegenschaft zu kaufen?

Massgeblich zur Bestimmung der maximalen Höhe des Hypothekendarlehens bei Eigenheimen ist der von uns ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft.

Hypothekendarlehen sind grundpfandgesichert. Das heisst, dass die zu finanzierende Liegenschaft als Pfand für die Hypothek haftet. Als Sicherungsmittel dienen sogenannte «Grundpfandrechte», zum Beispiel in Form von Schuldbriefen, die für das gewährte Darlehen vollumfänglich Sicherheit bieten müssen. Höhere Belehnungen beinhalten ein höheres Finanzierungsrisiko. Dies führt zu einem Zinszuschlag auf Belehnungen über 65% des Verkehrswerts. Der Zinssatz der 2. Hypothek ist bedingt durch den Zinszuschlag etwas höher als für die 1. Hypothek.



- Die 1. Hypothek gewähren wir bis zur Höhe von 65% des Verkehrswerts
- Die 2. Hypothek wird bis zu weiteren 15% des Verkehrswerts gewährt; sie ist innerhalb von 10 bis 20 Jahren zurückzuzahlen.
 - ➔ Die Belehnungsgrenze liegt somit bei 80% des Verkehrswerts.
- Die restlichen 20% müssen als Eigenmittel zur Verfügung stehen.

Kosten.

Was kostet mich die Liegenschaft im Jahr?

Wenn Sie ein eigenes Heim erwerben möchten, müssen Sie bestimmte jährliche Kosten in Ihre Planung mit einbeziehen:

- Hypothekarzinsen
- Jährliche Amortisationen für die 2. Hypothek
- Ca. 1% des Objektwerts werden für Neben- und Unterhaltskosten (Heizung, Warmwasser, Erneuerungen an der Fassade, Fenster etc.) kalkuliert

Um die finanzielle Belastung für Ihr Eigenheim in einem tragbaren Rahmen zu halten, sollten Ihre Auslagen für Zins, Amortisationen und Nebenkosten nicht mehr als 33% Ihres Bruttojahreseinkommens betragen. Unter www.swisslife.ch/de/hyporechner können Sie online Berechnungen bezogen auf Ihre persönliche Einkommens- und Vermögenssituation anstellen.



Umsetzung.

Welche Möglichkeiten habe ich zur Eigenmittelbeschaffung oder zur Erhöhung der Hypothek?

Mittel der 2. Säule

Seit dem 1. Januar 1995 erleichtert Ihnen das Bundesgesetz über die Wohneigentumsförderung (BVG/OR), Ihr Vorsorgekapital der 2. Säule für selbst genutztes Wohneigentum zu verwenden, d. h.

- für den Erwerb und für die Erstellung von selbst genutztem Wohneigentum im Allein- bzw. Mit- oder Gesamteigentum mit dem Ehegatten (z. B. für ein Einfamilienhaus oder für Stockwerkeigentum)
- für werterhaltende oder wertvermehrnde Investitionen, die dem eigentlichen Wohnraum zugute kommen
- für die Rückzahlung von Hypothekendarlehen
- für den Erwerb von Anteilscheinen zur Beteiligung an einer Wohnbaugenossenschaft, einer Mieter-Aktiengesellschaft bzw. einem gemeinnützigen Wohnbauträger

Für Ferien- und Zweitwohnungen ist die Verwendung von Mitteln aus der 2. Säule nicht zulässig.

Grundsätzlich verfügen Sie beim Einsatz Ihres Vorsorgekapitals über die Möglichkeit eines Vorbezugs, einer Verpfändung oder einer Kombination von Vorbezug und Verpfändung. Bis zur Vollendung des 50. Altersjahrs entspricht der Höchstbetrag der Freizügigkeitsleistung im Zeitpunkt des Vorbezugs. Ab dem 50. Lebensjahr entspricht der Höchstbetrag entweder Ihrer Freizügigkeitsleistung im 50. Altersjahr oder aber, falls dieser Betrag höher ist, maximal der Hälfte Ihrer aktuellen Freizügigkeitsleistung.

Welches sind die Unterschiede zwischen Vorbezug und Verpfändung?

	Vorbezug	Verpfändung
Bedeutung	Gilt als Eigenkapital.	Wird als Eigenkapital angerechnet. Wir gewähren bei Verpfändung der entsprechenden Freizügigkeitsansprüche höhere Hypotheken.
Besteuerung	Ein Vorbezug wird vom Bund und Kantonen als Einkommen besteuert (ermässigte Sätze).	Keine Besteuerung. Ausnahme: Bei einer Betreibung erfolgt dieselbe Besteuerung wie beim Vorbezug.
Rückzahlung	Obligatorisch beim Verkauf des Wohneigentums (Ausnahme: Vorbezug wird innert 2 Jahren wieder in Wohneigentum investiert). Freiwillig jederzeit möglich bis 3 Jahre vor der Pensionierung (Ausnahme: Vorsorgefall). Rückzahlung mittels Abschluss einer kapitalbildenden Versicherung wird empfohlen.	Die Tilgung der entsprechenden Hypothek hat innerhalb von 10 bis 20 Jahren, jedoch spätestens bis 5 Jahre vor der Pensionierung zu erfolgen.

Welche Auswirkungen hat ein Vorbezug bzw. eine Verpfändung auf mein Vorsorgeguthaben?

Der Vorbezug oder die Verpfändung von Geldern der 2. Säule kann eine Hilfe bei der Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum sein. Der Bezug von Altersguthaben bewirkt jedoch eine Kürzung der Leistungen der Altersvorsorge. Im Normalfall hat dies auch eine Reduktion der Leistungen bei Invalidität und Tod zur Folge. Andererseits stellt das mit dem Vorbezug erworbene Wohneigentum im Hinblick auf die Altersvorsorge eine Sicherheit dar. Bei der Verpfändung entstehen hingegen keine derartigen Lücken.

Bin ich abgesichert, falls ich invalid werde?

Wir empfehlen Ihnen bei einem Vorbezug die Absicherung gegen Tod und Invalidität durch eine entsprechende Risikoversicherung. Bei der Verpfändung deckt die obligatorische Risikoversicherung die Fälle Invalidität und Tod. Über die Vor- und Nachteile informieren wir Sie gerne in einem persönlichen Gespräch und bieten Ihnen eine für Ihre Situation massgeschneiderte Lösung.

Mittel der 3. Säule

Durch die Verpfändung von angespartem Vermögen aus Policen der 3. Säule (3a und 3b) von Swiss Life ist eine Finanzierung von über 80% des Verkehrswerts möglich. Dabei dient uns der Rückkaufswert der Police zum Zeitpunkt der Verpfändung als zusätzliche Sicherheit. Die Versicherungspolice muss in einem solchen Fall bei Swiss Life hinterlegt werden.

Wichtig ist, dass eine Verpfändung der Säule 3a nur im Falle von selbst genutztem Wohneigentum möglich ist. Mit der Verpfändung der Police erlischt der Versicherungsanspruch nicht. Eine Versicherungsleistung kann aber bei Zahlungsunfähigkeit von der Hypothekargläubigerin in Anspruch genommen werden. Es empfiehlt sich deshalb auch hier, die Vor- und Nachteile eines solchen Schritts genau abzuwägen.



Sparen.

Wie genau kann ich mit der Hypothek Steuern sparen?

Amortisation

Die Rückzahlung der 2. Hypothek hat innerhalb von 10 bis 20 Jahren, spätestens jedoch 5 Jahre vor der Pensionierung zu erfolgen. Die direkte Amortisation besteht aus jährlichen Teilrückzahlungen in gleich bleibender Höhe mit einer Laufzeit von 10 bis 20 Jahren. Dabei sinken Ihre Hypothekarschuld sowie die Zinsen. Dagegen steigt Ihre Steuerbelastung wegen des höheren steuerbaren Einkommens und Vermögens.

Als Alternative bietet sich die indirekte Amortisation an. Hier schliessen Sie eine kapitalbildende Police 3a oder 3b bei Swiss Life ab, die nach Ablauf der Amortisationsperiode ein Endkapital in der Höhe der 2. Hypothek aufweist. Anstatt Ihre Hypothek direkt zu amortisieren, zahlen Sie jährlich eine Prämie für Ihre Police ein und sparen so den entsprechenden Betrag an, der dann am Ende der Laufzeit zur vollständigen Tilgung der 2. Hypothek verwendet wird.

Schuldzinsen

Aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind private Schuldzinsen im Umfang von CHF 50 000 grundsätzlich abzugsfähig. Höhere Schuldzinsen müssen individuell betrachtet werden. Allerdings rechnen die Kantone den so genannten «Eigenmietwert» als Einkommen an. In der Regel ist der Schuldzinsenabzug aber höher als der von der Steuerbehörde berechnete Eigenmietwert.

Welches sind die steuerlichen Konsequenzen der direkten und indirekten Amortisation?

	Direkte Amortisation	Indirekte Amortisation
Hypothekarschuld	nimmt ab	bleibt gleich
Hypothekarzinsen	nehmen ab	bleiben gleich
Steuerliche Abzüge für Zinsen	nehmen ab	bleiben gleich
Zusätzliche steuerliche Vorteile	keine	Prämienbeitrag 3a steuerlich abzugsfähig
Steuerbelastung insgesamt	nimmt zu	bleibt gleich bzw. nimmt insgesamt leicht ab (im Falle von Prämienbeiträgen 3a)
Besonderes		Bei indirekter Amortisation mittels Swiss Life-Policen 3a oder 3b: Zusätzliche Absicherung im Todesfall und bei Invalidität

Vorteile.

Swiss Life bietet Ihnen entscheidende Vorteile.

- Professionelle und ganzheitliche Beratung
- Einfache und klare Lösungen
- Beratung bei Ihnen zu Hause oder in Ihrer Nähe
- Attraktive Konditionen
- Gebührenfreie Behandlung Ihres Hypothekargesuchs
- Möglichkeit zur indirekten Amortisation



Bereit für die Zukunft.



SwissLife
Bereit für die Zukunft.

Swiss Life
Hauptsitz
General-Guisan-Quai 40
Postfach, 8022 Zürich
Telefon 043 284 33 11
Telefax 043 284 63 11
www.swisslife.ch