Bank
Banque
Banca
CLER

Willkommen daheim

Hypotheken
und Baufinanzierung

Toll, dass Sie Eigenheimbesitzer werden. Ein grosser Schritt, der viel Freude macht. Und wichtige Entscheidungen verlangt.

Heute noch Mieterin und Mieter. Morgen schon Besitzerin und Besitzer eines Eigenheims. Das überlegt man sich gründlich und holt sich Rat bei Finanzprofis. Schliesslich verändert der Kauf eines Eigenheims nicht nur Ihr Leben, sondern bringt auch Bewegung in Ihre Vermögens- und Steuersituation.

Auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause begleiten wir Sie gerne. Ihre Beraterin und Ihr Berater der Bank Cler interessieren sich für Ihre Lebensumstände, Ihre finanzielle Situation und Ihre Zukunftspläne, damit sie Ihnen genau die Finanzierung vorschlagen können, die am besten zu Ihnen passt.

Damit Ihre Rechnung aufgeht

Lockt Sie das Landleben, die Stadt oder eher die Agglomeration? Suchen Sie ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung? Wollen Sie selbst bauen oder ein Objekt übernehmen? Sagen Sie uns, was Sie möchten. Dann suchen wir zusammen die geeignete Finanzierungslösung für Ihre Wünsche.

Die 80/20-Regel

Kaum jemand bezahlt eine Liegenschaft ganz aus der eigenen Tasche. Mindestens 20 % des Kaufpreises respektive des Verkehrswertes bringen Sie als Eigenkapital mit. Der Verkehrswert widerspiegelt den von uns ermittelten Wert des Eigenheims. Die restlichen 80 % können Sie in der Regel über Hypotheken finanzieren.

Was gilt als Eigenkapital?

Dazu zählen Konto- und Sparguthaben sowie Wertschriften, aber auch Guthaben der 3. Säule, Rückkaufswerte von Versicherungen, Erbvorbezüge und Schenkungen. Sie können auch Ihre Pensionskassengelder im Rahmen der Wohneigentumsförderung beziehen oder verpfänden.

Fremdkapital, zum Ersten und zum Zweiten

Was Ihnen an Kapital fehlt, stellt Ihnen die Bank Cler als Hypothek zur Verfügung. Die erste Hypothek deckt zwei Drittel des Kaufpreises/Verkehrswertes ab. Den Rest bis zu 80 % steuert eine zweite Hypothek bei. Sie müssen sie innerhalb von 15 Jahren zurückzahlen, spätestens aber wenn Sie 65 Jahre alt sind.

Reicht das Einkommen für alle Kosten?

Die Miete fällt künftig weg. Dafür kommen andere Kosten auf Sie zu:

- Hypothekarzinsen: Damit es bei Zinsanstiegen nicht zu finanziellen Engpässen kommt, kalkulieren wir die Zinskosten mit 4,5 % pro Jahr.
- Amortisationen: Die Hypotheken lassen sich in Raten zurückzahlen.
- Unterhalts- und Nebenkosten: Wer Wohneigentum besitzt, muss sich selber um Reparaturen, Versicherungen, Wasser und Strom kümmern. Am besten Sie budgetieren pro Jahr 0,8 % des Kaufpreises/Verkehrswertes dafür.

Nicht vergessen: Mit dem Immobilienerwerb fallen auch einmalige Kosten für den Schuldbrief sowie die Notariatsgebühren an.

Das kann ich mir leisten

Die Erfahrung zeigt: Wenn die Kosten fürs Wohnen, also die «kalkulatorischen» Hypothekarzinsen, die Amortisationen, Unterhalt und Nebenkosten, weniger als einen Drittel des jährlichen Nettoeinkommens ausmachen, ist das Eigenheim finanziell tragbar.

Ob Ihr Eigenheim finanziell für Sie tragbar ist, können Sie berechnen. Probieren Sie den Bank Cler Hypothekarrechner aus oder vereinbaren Sie gleich einen Termin.
www.cler.ch/hypotheken

So rechnet sich die Tragbarkeit

Finanzierung		zum Beispiel	Ihre Berechnung
Kaufpreis/Verkehrswert	**100 %**	**675 000 CHF**	
Eigenkapital	**20 %**	**135 000 CHF**	
1. Hypothek	**66,67 %**	**450 000 CHF**	
2. Hypothek	**13,33 %**	**90 000 CHF**	

Tragbarkeit	
Zinskosten für 1. und 2. Hypothek (4,5 %* von 540 000 CHF)	**24 300 CHF**
Amortisation 2. Hypothek (innert 15 Jahren)	**6 000 CHF**
Unterhalt und Nebenkosten (0,8 % des Kaufpreises/Verkehrswertes)	**5 400 CHF**
Total Belastung pro Jahr (darf max. ⅓ des Nettoeinkommens betragen)	**35 700 CHF**
Erforderliches Nettoeinkommen pro Jahr	**107 100 CHF**

* Für die Beurteilung der Tragbarkeit rechnen wir mit dem langjährigen Durchschnittszinssatz von 4,5 % pro Jahr. Dadurch erhalten Sie die Gewissheit, dass Sie Ihre Liegenschaft auch in einem höheren Zinsumfeld tragen können.

Was, wenn ...?

Vielleicht können Sie sich heute ein Eigenheim leisten. Wie aber sieht es aus, wenn Sie erwerbsunfähig werden? Und wie gehts nach der Pensionierung weiter? Antworten erhalten Sie von Ihrer Beraterin oder Ihrem Berater. Das gibt Sicherheit.

Die richtige Wahl

Für Vorsichtige

Festhypothek

Ihr Zinssatz bleibt während der fixen Laufzeit unverändert.

Sie können Ihre Zinskosten im Voraus genau budgetieren und müssen keine Zinsschwankungen in Kauf nehmen.

Bei allen Festhypotheken können Sie Ihren Zins bereits im Voraus fixieren.

Für Flexible

Variable Hypothek

Ihr Zinssatz orientiert sich an den aktuellen Marktverhältnissen.

Sinken die Marktzinsen, sinkt auch Ihr Hypothekarzins. Bei steigenden Zinsen passt sich Ihr Zinssatz ebenfalls dem Zinsniveau an.

Sie profitieren von grösstmöglicher Flexibilität.

Der Wechsel in ein anderes Hypothekarmodell ist jederzeit möglich.

Für Rechner

SARON-Hypothek

Ihr Zinssatz basiert auf dem aufgezinsten SARON über 3 Monate und der vereinbarten Marge.

Sie profitieren von einem sinkenden Zinsumfeld.

Bei steigenden Zinsen können Sie das Hypothekarmodell einfach wechseln.

Für Sammler

Supercard-Hypothek

Für 20 000 Superpunkte erhalten Sie eine attraktive Zinsvergünstigung.

Die Supercard-Hypothek entspricht einer Festhypothek. Ihr Zinssatz bleibt während der fixen Laufzeit unverändert.

Sie vermeiden Schwankungen bei der Zinsbelastung und können Ihre Zinszahlungen im Voraus genau kalkulieren.

Für Bewusste

Nachhaltigkeitshypothek

Ihr nachhaltiges Bauvorhaben verdient einen Vorzugszins.

Die Nachhaltigkeitshypothek funktioniert wie eine Festhypothek.

Ihr Zinssatz verändert sich während der fixen Laufzeit nicht. Sie können Ihre Zinskosten im Voraus genau budgetieren und sind von Zinsschwankungen nicht direkt betroffen.

Sie bauen – schon der Bagger kostet
Um bei einem Neubau, einer Renovation oder einem Umbau die laufenden Handwerkerrechnungen bequem bezahlen zu können, gibt es den Baukredit. Sie begleichen alle Rechnungen über das Baukreditkonto. Wenn die Arbeiten abgeschlossen sind, wandeln Sie den Baukredit in eine Hypothek Ihrer Wahl um.

Sie wollen mehr wissen
Weitere Informationen wie aktuelle Konditionen, Zinsvergünstigungen, Laufzeiten, Mindest- und Maximalbeträge oder Amortisationsmöglichkeiten finden Sie auf unserer Homepage. **www.cler.ch/hypotheken**

Immer schön der Reihe nach
Es gibt viele Möglichkeiten, ein Eigenheim zu finanzieren. Die Bank Cler führt Sie Schritt für Schritt zu der Hypothekarlösung, die am besten zu Ihnen passt.

Der Mix macht's

Sie kombinieren verschiedene Hypotheken einfach miteinander. So schnüren Sie das Finanzierungspaket, das am besten zu Ihnen passt.

Sie können einen Zinsanstieg abfedern, indem Sie Ihre Hypothek in mehrere Tranchen mit unterschiedlichen Laufzeiten aufteilen. Dadurch müssen Sie nicht alle zur gleichen Zeit verlängern, was in einer Hochzinsphase ungünstig ist.

Die entscheidenden Fragen, wenn es um den richtigen Hypothekenmix geht:

- Für wie viele Jahre soll ich die Zinsen fixieren?
- Wie schnell und wie stark will ich von sinkenden Zinsen profitieren?
- Wie hoch dürfen meine Zinskosten sein, damit sie tragbar bleiben?
- Wie kann ich Steuervorteile nutzen?

Fragen Sie doch einfach Ihre Bank Cler.

Am Telefon, in Ihrer Filiale oder bei Ihnen zu Hause helfen Ihnen unsere Spezialistinnen und Spezialisten, die besten Finanzierungsmöglichkeiten zu finden. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Direkt – indirekt

Sie können Ihre Hypothek auf zwei Arten zurückzahlen.

Direkt amortisieren
Sie zahlen jedes Jahr den gleichen Betrag direkt der Bank Cler zurück. So nimmt die geschuldete Summe stetig ab – und damit auch Ihre jährliche Zinsbelastung. Sie können jedoch auch jährlich weniger Schuldzinsen vom steuerbaren Einkommen abziehen.

Raffiniert indirekt amortisieren
Sie zahlen jedes Jahr den gleichen Betrag auf Ihr Vorsorgekonto 3 bei der Bank Cler ein. Mit diesem reduzieren Sie Ihre Hypothekarschuld nicht sofort, sondern sparen langfristig das Kapital an. Damit tilgen Sie Ihre Hypothek zu einem späteren Zeitpunkt teilweise oder ganz.

Die indirekte Amortisation bietet Steuervorteile:
- Die Einzahlungen auf das Vorsorgekonto 3 können Sie von Ihrem steuerbaren Einkommen abziehen und sparen so Steuern.
- Die Schuldzinsen bleiben während der ganzen Laufzeit immer gleich hoch und so profitieren Sie von einem gleichbleibenden Steuerabzug.
- Da sich Ihre Hypothekarschuld nicht verändert, profitieren Sie zusätzlich von einer reduzierten Vermögenssteuer.

Dritte Säule – zweite Säule

Wägen Sie ab, ob Sie Ihre private Vorsorge aus der 3. Säule oder gar Gelder aus der Pensionskasse zur Finanzierung Ihres Eigenheims beanspruchen wollen.

Vorsorgekapital erhöht das Eigenkapital

Sie können sich Ihr Vorsorgekapital – soweit gesetzlich möglich – auszahlen lassen und erhöhen damit Ihre Eigenmittel. So brauchen Sie weniger Fremdkapital und bezahlen weniger Zinsen.

Weniger Vorsorgekapital verändert Ihre Vorsorgesituation

Die Kehrseite der Medaille: Sie müssen den Kapitalbezug aus der 2. und 3. Säule einmalig versteuern. Aber Achtung: Die Leistungen Ihrer Pensionskasse können sich für Sie und Ihre Familie verändern, wenn Sie arbeitsunfähig werden oder sterben. Nach einem Kapitalbezug fallen die Leistungen bei der Pensionierung stets tiefer aus. Erkundigen Sie sich bei Ihrer Beraterin oder Ihrem Berater.

Vorsorgekapital schafft Spielraum

Sie können Ihr Vorsorgekapital zur Sicherung Ihrer Hypothek auch verpfänden. Damit schaffen Sie sich einen grösseren finanziellen Spielraum, weil Sie eine höhere Hypothek aufnehmen können. Die ebenfalls höheren Zinskosten führen zu einem grösseren Abzug in der Steuererklärung. Zudem profitieren Sie weiterhin von Zinsgutschriften auf Ihrem Vorsorgekapital. Mindestens 10% der erforderlichen Eigenmittel müssen Sie aus Ihrem Vermögen beisteuern.

Ein individueller Check

Jede Finanzierungsvariante hat Vor- und Nachteile. Im Rahmen einer Vorsorgeanalyse zeigen wir Ihnen auf, ob Ihre Vorsorgeleistungen bei Invalidität oder Tod ausreichen, damit sich Ihre Liebsten das Eigenheim weiterhin leisten können.

Erst der Anfang

Der Erwerb eines Eigenheims ist der erste Schritt. Wir begleiten Sie als Eigentümer und denken schon weiter. Wir zeigen Ihnen beispielsweise, wie Sie mit einem Unterhaltskonto für Renovationen besser fahren, Ihre Sparziele erreichen und Renditechancen langfristig nutzen sowie Steuern sparen können. Wir beraten Sie, wenn Renovationen oder ein Umbau anstehen. Sie sind auch herzlich eingeladen zu exklusiven Infoveranstaltungen rund um das Thema Immobilien. Als Wohneigentümer sind Sie bei der Bank Cler richtig.

Sicherheit für Ihre Liebsten

Mit Wohneigentum haben Sie noch mehr Verantwortung. Wie schaffen Sie Sicherheit für Ihre Familie, wenn etwas Unvorhergesehenes passiert?

Im schlimmsten Fall: Versicherung gegen die Folgen von Tod oder Invalidität

Eine Lebens-, Erwerbsausfall- oder Todesfallrisikoversicherung gibt der Familie finanzielle Sicherheit, wenn ein Einkommen durch Tod, Unfall oder Krankheit wegfällt oder weniger wird. Die Bank Cler hilft Ihnen, genau die Lösung zu finden, mit der Sie sich und Ihre Liebsten finanziell am besten absichern.

Beim Bauen kann viel passieren: Bau- oder Gebäudeversicherung

Sowohl beim Bau wie auch beim Erwerb eines Eigenheims sollten Sie frühzeitig an den Abschluss der wichtigsten Versicherungen denken, damit Schäden an Menschen und Sachen abgesichert sind.

Intelligent Steuern sparen

Steuern sparen klingt gut. Wohneigentum wirkt sich direkt auf Ihre Einkommens- und Vermögenssteuern aus. Wie können Sie Hypotheken, Amortisationen und Zinsen optimieren, um weniger Steuern zu zahlen?

Die Einkommenssteuer: Mit der indirekten Amortisation optimieren

Der Eigenmietwert Ihres Wohneigentums wird zu Ihrem Einkommen dazugerechnet. Sie müssen deshalb ein höheres Einkommen versteuern. Die gute Nachricht: Ihre Hypothekarzinsen, die Kosten für den regelmässigen Unterhalt, Betrieb und für Renovationen können Sie wiederum vom Einkommen abziehen. Wenn Ihre jährlichen Zinszahlungen und die laufenden Kosten höher sind als der Eigenmietwert, wird Ihre Steuerrechnung kleiner. Genau deshalb macht die indirekte Amortisation Sinn: Ihre Zinszahlungen bleiben über die ganze Laufzeit gleich hoch und die Steuern entsprechend tiefer. Zusätzlich können Sie die Einzahlungen auf das Vorsorgekonto 3 von Ihrem steuerbaren Einkommen abziehen.

Die Vermögenssteuer: Die Hypothek senkt sie

Ihr Eigenheim gehört zu Ihrem Vermögen. Den steuerbaren Wert legt das Steueramt fest. Er liegt meist deutlich unter dem Marktpreis. Zudem können Sie Ihre Hypothekarschuld vom steuerbaren Vermögen abziehen. Je tiefer der Steuerwert und je höher die Hypothek ist, desto tiefer wird Ihre Vermögenssteuer.

Grundstückgewinnsteuer: Wenn Sie einmal verkaufen

Wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung eines Tages mit Gewinn veräussern, müssen Sie in der Regel eine Grundstückgewinnsteuer bezahlen. Deren Höhe ist jedoch von Kanton zu Kanton verschieden. Wenn Sie mit dem Erlös des Verkaufs wieder selbst genutztes Wohneigentum erwerben, wird Ihre Steuerschuld in der Regel aufgeschoben.

Handänderungssteuer: je nach Kanton

In einigen Kantonen müssen Sie eine Handänderungssteuer auf den Kaufpreis bezahlen. Wie viel Käufer und Verkäufer jeweils zahlen, ist unterschiedlich geregelt.

Was sonst noch kostet

Der Notar, der den Kaufvertrag beurkundet, der Grundbucheintrag, die Ausstellung der Schuldbriefe, möglicherweise die Immobilienmaklerin. Ihre Beraterin oder Ihr Berater bei der Bank Cler hilft Ihnen, bei den Kosten den Überblick zu behalten.

Fragen hilft Steuern sparen

Profitieren Sie von der persönlichen Beratung durch die Bank Cler. Sie erfahren, wie Sie Ihre Steuern optimieren können. Vereinbaren Sie am besten noch heute einen Termin.

Gut aufgehoben

Unser Name ist Programm. «Cler» ist rätoromanisch und bedeutet klar, einfach, deutlich. Was Sie davon haben:

Wir reden über Geld – offen und ehrlich. Egal, wie viel Sie haben.
«Über Geld spricht man nicht», hört man immer wieder. Und Banken verstecken sich hinter Fachbegriffen, reden geschwollen und tun kompliziert. Wir wollen das ändern. Wir reden über Geld. Wir hören genau zu, stellen Fragen und reden Klartext. Denn der intelligente Umgang mit Geld soll nicht den Spezialisten vorbehalten bleiben.

Bankgeschäfte sollen einfach sein. Zumindest für Sie.
Wir wollen Ihnen Bankgeschäfte so unkompliziert, verständlich und bequem wie möglich machen. Als Ihre Hausbank bieten wir Ihnen dazu alles, was Sie in Geldangelegenheiten benötigen. Wir helfen Ihnen auch, wenn Ihre bestehende Bank es ein wenig umständlich macht, zu uns zu wechseln. Und bei der Kontoauflösung sind wir auch unkompliziert.

Guter Rat muss nicht teuer sein. Aber hilfreich.
Das Leben hält allerlei parat. Es gibt schöne, aber auch schwierige Situationen, in denen man über Geld reden muss. Wir sind in all diesen Momenten für Sie da. Geld ist unser Beruf und wir helfen Ihnen, Ihre finanzielle Situation zu meistern – egal, was kommt.

Wir tun etwas fürs Gemeinwohl. Seit 1927.
Unsere Herkunft ist die Schweizer Genossenschaftsbewegung. Als Genossenschaftliche Zentralbank sorgten wir früh für die Finanzierung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Daraus wurde Bank Coop.

Seit 2017 nennen wir uns Bank Cler. Das ändert unsere soziale Haltung keinen Deut. Im Gegenteil: Lohngleichheit, familienfreundliche Finanzprodukte und Arbeitsmodelle, Frauennetzwerke, Krebsforschung oder Ökostrom sind aktuelle Beispiele unseres gesellschaftlichen Engagements.

Die Schweizer Bank für Schweizer Kunden in Schweizer Hand. Langweilig? Mega!
Für einen Thriller gibt die Bank Cler keinen guten Stoff ab. Dafür sind wir viel zu bodenständig und risikobewusst: Wir betreuen Familien, Paare und Einzelkunden sowie kleine und mittlere Unternehmen. In der Schweiz.

Die Basler Kantonalbank ist unsere Eigentümerin und gibt uns Rückhalt: hohe Stabilität, grosse Berechenbarkeit, wenig Risiko, langfristiges Denken und kluges Investieren in die Zukunft.

Diese Art von Langeweile finden wir megaspannend.

Sind Sie so weit?

Es ist beruhigend, wenn das eigene Heim auf einem soliden finanziellen Fundament steht. Und es ist beruhigend, zu wissen, die richtige Bank gefunden zu haben.

Sind Sie so weit? Wir sind es. Die Beraterinnen und Berater der Bank Cler begleiten Sie professionell und unkompliziert. Und freuen sich mit Ihnen, wenn Sie das erste Mal den Schlüssel drehen.

Die passende Finanzierung. Die richtige Bank.

Bank Cler AG
Postfach
4002 Basel

Unser Beratungscenter erreichen Sie
Montag bis Freitag
8.00 Uhr bis 20.00 Uhr
Telefon 0800 88 99 66
info@cler.ch

Bank
Banque
Banca
CLER

Bank Cler AG
Postfach
4002 Basel

Telefon 0800 88 99 66
info@cler.ch
www.cler.ch

Die Ausführungen und Angaben in dieser Broschüre dienen ausschliesslich Informationszwecken. Die Bank Cler übernimmt keine Gewähr für deren Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit. Sie stellen weder ein Angebot oder eine Empfehlung dar noch sind sie als Aufforderung zur Offertstellung zu verstehen. Bevor Sie Entscheidungen treffen, sollten Sie eine professionelle Beratung in Anspruch nehmen. Die jederzeitige Änderung der Angebote bzw. Leistungen der Bank Cler sowie die Anpassung von Preisen bleiben vorbehalten. Einzelne Produkte oder Dienstleistungen können rechtlichen Restriktionen unterworfen sein und sind daher u. U. nicht für alle Kunden bzw. Interessenten verfügbar.
Die Verwendung von Inhalten dieser Broschüre durch Dritte, insbesondere in eigenen Publikationen, ist ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Bank Cler nicht gestattet.

967 333.01 7.2020 Gedruckt auf 100% Recyclingpapier.