

# Antrag für eine Hypothek

## 1. Persönliche Angaben

	Antragsteller 1	Antragsteller 2
Name:	Herr [Redacted]	Frau [Redacted]
Adresse:	[Redacted]	
Handynummer:		
E-Mail:		
Geburtsdatum:		
Nationalität:		
Zivilstand:		
Ausbildung:		
Beruf:		
Arbeitspensum:		
Erwerbsstatus:		
Arbeitgeber:	[Redacted]	
Adresse des Arbeitgebers:	[Redacted]	
Kinder:	[Redacted]	

## 2. Finanzielle Verhältnisse

### Einkommen 2017:

	Antragsteller 1 (Ehemann)		Antragsteller 2 (Ehefrau)	
Brutto-Einkommen (Lohn ohne Bonus): <sup>(a)</sup>	[Redacted]	CHF	[Redacted]	CHF
Kinderzulagen	[Redacted]	CHF	[Redacted]	CHF
Regelmässiges Zusatzeinkommen <sup>(b)</sup>	[Redacted]	CHF	[Redacted]	CHF
Bonus / Leistungsprämie (erhalten 2017) <sup>(c)</sup>	[Redacted]	CHF	[Redacted]	CHF
Wertschriftenertrag (Jan-Aug 2017, geschätzt)	[Redacted]	CHF	[Redacted]	CHF
<b>Brutto-Einkommen pro Antragsteller</b>	[Redacted]	CHF	[Redacted]	CHF
<b>Brutto-Einkommen 2017</b>	[Redacted]		CHF	
Netto-Einkommen pro Antragst. (geschätzt)	[Redacted]	CHF	[Redacted]	CHF
Netto-Einkommen 2017 (geschätzt)	[Redacted]		CHF	

### Kommentare:

<sup>(a)</sup> Wir haben beide 2017 eine Lohnerhöhung erhalten. Dadurch ist unser Einkommen im Vergleich zu 2016 gestiegen.

<sup>(b)</sup> In den letzten 3 Jahren erhielt die Ehefrau für Schullager 1 [Redacted] für Einsatz als Praxislehrperson [Redacted] als [Redacted] und für Vertretungen ca. [Redacted] Insgesamt € [Redacted]

<sup>(c)</sup> Ehemann erhielt [Redacted] Bonus und [Redacted] Leistungsprämie. Bei seinem neuen Arbeitgeber liegt der Bonus [Redacted]

**Ausgaben pro Jahr / Verpflichtungen:**

Beschreibung	Betrag
Wohnen (Miete, NK, Strom, etc.)	CHF
Lebensmittel, Einkauf	CHF
Transport (GA + Auto)	CHF
Versicherungen inkl. Krankenkasse	CHF
Ferien, Ausflüge	CHF
Unterhaltung, Restaurantbesuche, etc	CHF
Kinder (Verpflegung, Betreuung, Spielsachen)	CHF
Persönlicher Bedarf (Kleidung, Schuhe, Gesundheit, etc.)	CHF
Geschenke, Online-Dienste und -Einkäufe	CHF
Kommunikation (Handy, Kabel, Internet)	CHF
Leasing / Kredite / Alimente / Unterhaltszahlungen	CHF
Grössere Anschaffungen	CHF
Steuern	CHF
<b>Total Ausgaben [CHF]</b>	<b>CHF</b>

- Nie wurden Betreibungen/Pfändungen gegen uns erhoben. Es bestehen keine Pfandausfall- oder Verlustscheine

**Vermögen:**

Per August 2017

	Antragsteller 1 (Ehemann)	Antragsteller 2 (Ehefrau)
<b>Verfügbar</b>		
Bankkonto -	CHF	CHF
Vermögensanlage -	CHF	CHF
Pensionskasse (Vorbezug)	CHF	CHF
3a-Säule (Vorbezug)	CHF	CHF
Weitere Quellen (offene Spesenabrechnungen, Bargeld zuhause)	CHF	CHF
Schenkung	CHF	CHF
<b>Total pro Antragsteller</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Total</b>		<b>CHF</b>
Besteuerung Auszahlungen 2. & 3.Säule (keine Schenkungssteuer)		CHF
<b>Verfügbares Vermögen</b>		<b>CHF</b>
<b>Nicht frei verfügbar</b>		
Jugendsparkonto	CHF	
Mieterkaution		CHF

**3. Liegenschaft**

Art der Liegenschaft	Einfamilienhaus (Hauptwohnsitz)		
Eigentümer:	Antragsteller 1 und 2 (Miteigentum/Gesamteigentum)		
Adresse:			
Anzahl Zimmer:	6.5	Anzahl Garagenplätze:	2
Baujahr:	2018	Wertbeeinflussende Dienstbarkeiten:	Keine
Grundstücksfläche:	528 m2	Grünfläche	317 m2
Anzahl Nasszellen:	3		
<i>Unsprüngliche Dimensionen des Hauses (L 10.25m, B 8.55m)</i>			
Bruttofläche:	262.9 m2	Nettofläche:	179.3 m2
Nebennützfläche:	69.6 m2	Kubatur:	1'088.7 m3

Da das Haus aus 3 Geschossen besteht, sind Stube und Essbereich relativ klein. Aus diesem Grund möchten wir das Haus vergrössern (Länge 10.85 anstatt 10.25m, Breite 8.45 anstatt 8.55m). Anzahl Zimmer bleibt gleich

Bruttofläche (nach Vergrößerung)	275 m2	Nettofläche (nach Vergrößerung)	190 m2
Nebennutzfläche:	67.4 m2	Kubatur:	1'205 m3

#### 4. Finanzierung

Damit wir die Kriterien bzgl. Belehnung und Tragbarkeit erfüllen, setzen wir mehr Eigenmittel ein als 20% des Verkaufspreises. Wir haben den GU-Vertrag vor kurzem unterzeichnet.

Wir wünschen uns eine Hypothek für den Verkaufspreis mit den unten stehenden Ausbaup Optionen.

Beschreibung	Verkaufspreis
Grundstück	
Grundpreis Haus (Länge 10.25 m, Breite 8.55 m)	
Ausbau Zimmer UG	
Ausbau Büro UG	
Rutschbahn	
Preisnachlass	
<b>Summe Grundpreis</b>	
<b>Ausbaup Optionen</b>	
Hausvergrößerung um +0.60m & -0.1m (Länge 10.85 m, Breite 8.45 m)	
Kontrollierte Lüftung	
Terrasse auf Dach (oder Mehrkosten)	
Bad UG	
Unterstand	
Blitzableiter	
Fenstersicherung	
<b>Summe Ausbaup Optionen</b>	
<b>Total Investitionen [CHF]</b>	

#### Investitionen

Kaufpreis (Handänderungskosten sind inbegriffen)	CHF
Geplanter Ausbau	CHF
<b>Total Investitionen</b>	<b>CHF</b>

#### Eigenmittel

Spargelder (inkl. Säule 3a)	CHF
Vorbezug aus Pensionskasse	CHF
Schenkung	CHF
Besteuerung Auszahlungen 2. & 3.Säule (keine Schenkungssteuer)	CHF
<b>Verfügbare Eigenmittel</b>	<b>CHF</b>
<b>Max. einzusetzende Eigenmittel</b>	<b>CHF</b>

#### Hypothek

<b>Gewünschte Hypothek</b>	<b>CHF</b>
----------------------------	------------

## **Bemerkungen:**

Uns sind der Zinssatz und die Rahmenbedingungen wichtig.  
Interesse haben wir vor allem an der indirekten Amortisation durch Säule 3a-Fonds  
Wir können uns folgende Hypothekar-Variante vorstellen (siehe unten), sind aber offen auf Vorschläge.

**Festhypothek mit verschiedenen Laufzeiten für 100% des Darlehens (siehe separate Übersicht)**  
Mehrere Tranchen (gem. Kaufabwicklung) und mehrere Schuldbriefe.

**Auszahlungstermin:** Siehe Tabelle unten

<b>Kaufabwicklung inkl. Auszahlungstermine</b>	<b>Betrag</b>	<b>Termin</b>
Bei Vertragsunterzeichnung ( <i>Reservation überwiesen</i> )		Aug 17
Kauf Grundstück ( <i>aus Eigenmitteln</i> )		Dez 17
Bei Baubeginn		Jan 18
Bei Rohbauvollendung		Jun 18
Bei Fertigmontage Unterlagsboden		Aug 18
Bei Bezug Haus		23. Nov 18
<b>Total Investitionen [CHF]</b>		

## **5. Notwendige Unterlagen**

### **Antragssteller**

Kopie der letzten Steuererklärung	->	Beigelegt
Aktueller Pensionskassenausweis	->	Beigelegt
Kopie ID-Karte	->	Beigelegt
Letzter Lohnausweis	->	Beigelegt
Aktuelle Betreuungsauskunft (über die letzten 3 Jahre)	->	Keine Betreuung. Wird vor Abschluss der Hypothek eingereicht

### **Finanzierungsvorhaben**

Verkaufsdokumentation	->	Beigelegt
Vertrag mit Generalunternehmer inkl. Baubeschrieb	->	Beigelegt
Kaufvertragsentwurf Grundstück	->	Beigelegt
Nachweis der aufgeführten Eigenmittel	->	Beigelegt
Vorsorgekonto 3a	->	Beigelegt

### **Liegenschaft**

Aktueller Grundbuchauszug inkl. Verzeichnis-> bestehender Grundpfandrechte	->	Beigelegt
Grundriss- und Schnittpläne	->	Beigelegt
Katasterplan	->	Beigelegt
Farbfotos (Juni 2017)	->	Beigelegt

Kubische Berechnung und Kosten- voranschlag inkl. Baujahr	->	siehe GU-Vertrag
Bauzeitversicherung	->	Wird nach Erhalt eingereicht
Baubewilligung	->	Wird nach Erhalt eingereicht
Provisorisches Minergie-Zertifikat	->	Wird nach Erhalt eingereicht

## 6. Fragen an die Bank

### Bei einem positiven Bescheid zur Finanzierung:

- Wie hoch ist Ihre Einschätzung des Verkehrswertes und des Steuerwertes des Hauses?  
Der Verkaufspreis mit allen Ausbaup Optionen beträgt [ ] (siehe Seite 3).
- Sind die Zahlungsbeträge und -termine (siehe Seite 4) i.O. oder zahlen wir sehr früh sehr viel?
- Haben Sie Kommentare zum Generalunternehmer-Vertrag?
- Bis wann müssen wir unsere Eigenmittel bereitstellen? Der erste Auszahlungstermin ist bei Baubeginn im Januar 2018
- Wir möchten unsere 3a-Säule behalten und [ ] anstatt [ ] CHF einsetzen. Ist das möglich?  
Falls ja, wird der Zinssatz dadurch höher?
- Soviel wir wissen erhalten wir das unwiderrufliche Zahlungsverprechen erst nach Bereitstellung von unseren Eigenmitteln. Dies könnte aber ein paar Wochen dauern wegen den Kündigungsfristen auf unsere Konti, PK, etc. Den Vertrag mit dem Verkäufer wollen wir erst nach Erhalt des Zahlungsverprechens unterzeichnen. Wir befürchten, dass der Verkäufer nicht zu lange warten will. Gäbe es eine Lösung?
- Zählt die Reservation (30'000 CHF) zu den Eigenmitteln?
- Aufgrund der gestapelten Auszahlungen wird es mehrere Tranchen geben. Ist es möglich, dass alle gleichzeitig auslaufen? Nach Auslauf der Hypothek möchten wir den gesamten Betrag neu verhandeln können.
- Gewährt uns die Bank eine bereitstellungsfreie Zeit, in der sie uns noch keinen Zinsen berechnet?  
Oder zahlen wir Zinsen sobald die Auszahlungen getätigt wurden?
- Welcher ist der Zinssatz für die Festhypothek auf 5, 6, 7, 8 und 9 Jahre?
- Besteht die Möglichkeit, den Zinssatz im Voraus zu fixieren ("Forward")? Falls ja, wie lange im Voraus und wie hoch sind die preislichen Aufschläge?
- Wie hoch ist die Marge für die Libor-Hypothek und welche Laufzeiten gibt es?
- Bei Libor-Hypothek während der Bauphase: ist diese alle 3 Monate kündbar?
- Können wir die Libor-Hypothek jederzeit in eine Festhypothek umwandeln? Nach welchen Kriterien wird der Zinssatz bei einer Umwandlung festgelegt?
- Wie hoch ist die Amortisation pro Jahr?
- Welche sind die TER (jährliche Kosten) und die Rendite der letzten 3 Jahre von Ihrem Säule 3a-Fonds?
- Gewährt die Bank Aufstockungen der Kredite für Renovationen oder zum Ausbauen? Falls ja, welche sind die Regeln bzw. Einschränkungen?
- Bzgl. Vorfälligkeitsentschädigung: Mit welchem Anlagesatz wird diese Entschädigung berechnet? Gibt es eine Marge oder sonst weitere Gebühren dazu?
- Könnten Sie uns die Allgemeinen Bedingungen zur Hypothek zusenden?
- Wie hoch sind die Gebühren für das Abschliessen und für das Ablösen von einer Hypothek?
- Gibt es für die Schenkung Formalitäten wie z.B. Schenkungsvertrag, -urkunde, um die wir uns kümmern müssen?

- Bei einer allfälligen Offerte, ist diese bis Ende Dezember 2017 gültig?
  - Wird nach Auslauf der Hypothek die Verlängerung mit dem von der Bank eingeschätzten Hauswert verhandelt?
  - Wenn eine Tranche nach 5 Jahren ausläuft, wird eine Prüfung des Gesamtkredits so wie jetzt, stattfinden?
  - Wie genau geht die Bank vor bei Tod von einem Hypothekarnehmer?
  - Wird eine ausländische Erwerbsausfall- und Lebensversicherung berücksichtigt, wenn es darum geht, die Tragbarkeit der Hypothek nach so einem Ereigniss zu prüfen? (Ehemann hat eine Versicherung in Peru)
- Bei einer Bauverzögerung von z.B. 6 Monaten, was passiert mit dem Geld aus den betroffenen Tranchen?
- Was ist der Unterschied zwischen Baufinanzierung und Kauffinanzierung?
- Kreditrahmenvertrag: Bietet dieser mehr Sicherheit für die Finanzierung als eine Finanzierungsbestätigung?
  - Versicherungen während der Bauphase: welche muss der GU abschliessen?
  - Wir möchten die Zinssätze erst nach Landkauf im Dez 2017 fixieren. Wie sollen wir in diesem Fall vorgehen?
  - Welche Änderungen im Design des Hauses könnten dazu führen, dass wir die Hypothek nicht mehr erhalten?
  - Wo können wir die publizierten Hypothekarzinsen nachschauen, die für unsere Hypothek verwendet werden?

Allgemeine Fragen:

- Angenommen unsere finanzielle Situation (Einkommen) ändert sich aus irgendeinem Grund während der Laufzeit der Hypothek. Wir zahlen jedoch weiter unsere Beträge (Zinsen + Amortisation).  
Müssen wir dann die Hypothek mit der Bank neu verhandeln oder finden Neuverhandlungen / Änderungen immer nur am Ende der Laufzeit statt, sofern man die Beträge wie vereinbart zahlt?
- Angenommen der Wert des Hauses steigt während der Laufzeit der Hypothek. In diesem Fall erhöht sich unser Kapital, weil die Schuld gleich bleibt. Und falls das Haus an Wert verliert, verlieren wir Kapital. Stimmt das so?

Vielen Dank!