

Ihre Checkliste für das Beratungsgespräch.

Wir beraten Sie gerne bei der Finanzierung Ihres Ferienobjekts. Falls die folgenden Unterlagen nicht vollständig vorliegen, bringen Sie einfach die Dokumente mit, die Ihnen bereits zur Verfügung stehen.

1 Persönliche Unterlagen

- Persönlicher Ausweis (Pass, Identitätskarte, Führerschein)
- Aktueller Betreuungsauszug
- Pensionskassenausweis
- Vorsorgeguthaben aus 3. Säule
- Zusammenstellung der Ausgaben für feste Verpflichtungen (z. B. Kosten Haupt- und/oder Zweitdomizil, Leasing, Alimente u. Ä.)

1.1 Bei nicht selbstständiger Erwerbstätigkeit

- Aktueller Lohnausweis und Vermögensstatus oder letzte Steuererklärung

1.2 Bei selbstständiger Erwerbstätigkeit

- Bilanz und Erfolgsrechnung der letzten 3 Jahre

2 Basisunterlagen zur Liegenschaft

- Aktueller Grundbuchauszug oder Kaufvertrag (Entwurf oder bereits unterzeichnet) mit Liegenschaftsbeschreibung und Aufführung der Grundpfandrechte
- Situations- oder Katasterplan
- Baupläne, Baubeschrieb, Grundrisspläne
- Baujahr der Liegenschaft und Aufstellung vorgenommener Renovationen/Umbauten
- Baurechtsvertrag mit Angabe des Baurechtzinses und der Heimfallentschädigung (sofern Objekt im Baurecht)
- Gebäudeversicherungspolice resp. Nachweis Bauzeitversicherung
- Fotos der Liegenschaft (innen, aussen) und/oder Verkaufsdossier
- Kantonale Bewilligung zum Grundstückerwerb bei Personen im Ausland

2.1 Bei Einfamilienhäusern¹

- Berechnung der Kubatur nach SIA-Norm (m³)

2.2 Bei Eigentumswohnungen (StWE)

- Plan der StWE mit Nebenräumen, inkl. Angabe der Nettowohnfläche (m²)
- Begründungsakt von StWE mit Wertquotenaufteilung
- Nutzungs- und Verwaltungsreglement der StWE-Gemeinschaft
- Angaben über den Erneuerungsfonds

3 Zusatzunterlagen bei Renovationen, Umbauten oder Neubauprojekten

- Pläne und Beschriebe des Bauvorhabens
- Kostenvoranschlag, wenn möglich mit Bauhandwerkerverzeichnis
- Baubewilligung
- Generalunternehmervertrag
- Verkaufsdokumentation

¹ Gilt auch für Doppelhäuser und Reihenhäuser.

Berechnung von Finanzierung, laufenden Kosten und Tragbarkeit

Unser Rechenbeispiel veranschaulicht, welche Elemente für Ihre eigene Berechnung zu berücksichtigen sind. Setzen Sie einfach die für Ihr Ferienobjekt zu erwartenden Beträge in die entsprechenden Felder ein. Gerne bespricht Ihr UBS-Berater Ihre Berechnungen persönlich mit Ihnen und schlägt Ihnen optimale Finanzierungsmöglichkeiten vor.

	Anteil	Rechenbeispiel in CHF	Ihre Berechnung
1. Mögliche Strukturierung Ihrer Finanzierung			
Anschaffungskosten (Kaufpreis/Baukosten)	100%	500 000	<input type="text"/>
– eigene Mittel	40%	200 000	<input type="text"/>
= Kreditbedarf	60%	300 000	<input type="text"/>
2. Die Kosten Ihres Ferienobjekts/Ihrer Zweitliegenschaft pro Jahr			
5% Hypothekarzinsen pro Jahr ¹		15 000	<input type="text"/>
+ 2% Amortisationen		6 000	<input type="text"/>
+ Unterhaltskosten ²		5 000	<input type="text"/>
= Total Kosten Ferienobjekt		26 000	<input type="text"/>
3. Die Kosten Ihres Hauptdomizils pro Jahr			
a) <i>Eigentum</i> : 5% Hypothekarzins ¹ + 1% Amortisation + 1% Unterhaltskosten ²		0	<input type="text"/>
b) <i>Miete</i> : Mietzins, zzgl. Nebenkosten		30 000	<input type="text"/>
4. Die Ermittlung des anrechenbaren Bruttoeinkommens pro Jahr			
Grundsalar brutto (Haupterwerbseinkommen, exkl. Bonus) ³		100 000	<input type="text"/>
+ 80% des nachhaltigen Bonus ⁴		16 000	<input type="text"/>
= Erwerbseinkommen brutto		116 000	<input type="text"/>
+ sonstige Einnahmen (Nebenerwerb, Kapitalertrag, Miete u.Ä.)		9 000	<input type="text"/>
– feste Verpflichtungen (Alimente, Leasing u.Ä.)		–5 000	<input type="text"/>
= Bruttoeinkommen anrechenbar		120 000	<input type="text"/>
5. Die Berechnung der Tragbarkeit			
Bruttoeinkommen anrechenbar (vgl. Pt. 4)		120 000	<input type="text"/>
– Total Kosten Ferienobjekt/Zweitliegenschaft (vgl. Pt. 2)		–26 000	<input type="text"/>
= Bruttoeinkommen bereinigt		94 000	<input type="text"/>
Kosten (vgl. Pt. 3) in % des anrechenbaren Bruttoeinkommens ⁵		$\frac{\text{CHF } 30\,000 \times 100}{\text{CHF } 94\,000} = 32\%$	<input type="text"/>

¹ Damit die Finanzierung auch in Zeiten steigender Zinsen auf einer soliden Basis steht, stellt UBS bei der Kostenberechnung auf einen langfristigen Durchschnittshypothekarsatz von 5% ab. Ihr UBS-Berater nennt Ihnen gerne die aktuellen Zinssätze.

² In % der Anschaffungskosten (üblicherweise 1%).

³ Bei selbstständiger Erwerbstätigkeit ist der durchschnittliche Unternehmensgewinn aus den letzten 3 Jahren einzusetzen.

⁴ Nachhaltiger Bonus = Mittelwert der in den letzten 3 Jahren vergüteten Bonuszahlungen.

⁵ Der errechnete Prozentsatz sollte den Wert von 33% nicht übersteigen.