

Zu Hause ankommen

Mit den vielseitigen Finanzierungsprodukten von UBS
sich den Traum vom **Eigenheim** verwirklichen



Innerhalb
kürzester Zeit
wissen Sie das
Wichtigste über
die Eigenheim-
finanzierung.

Inhaltsverzeichnis

Grundlagen	4
Beratung	6
Finanzierungsstrategie	8
Hypothekenmix	10
Produktangebot	12
Absicherung	13
Unsere weiteren Lösungen	14

Erster Rundgang

Sich schneller zu Hause fühlen dank den kompetenten **Tipps** der UBS Hypothekerspezialisten

Nimmt Ihr Traum vom Eigenheim langsam Form an? Dann helfen wir Ihnen gerne, diesen Traum auf einer sicheren Grundlage zu verwirklichen – mit einer kompetenten, umfassenden Beratung und erstklassigen Hypothekarprodukten. Nachfolgend finden Sie wichtige Tipps und Informationen, die Sie im Vorfeld Ihres Eigenheim-erwerbs beachten sollten.

Wie stellen Sie sich Ihr Eigenheim vor?

Sicher haben Sie eine konkrete Vorstellung, wie Ihr Eigenheim aussehen soll. Da es sich hierbei um eine langfristige Investition handelt, empfehlen wir Ihnen, sich im Vorfeld Gedanken darüber zu machen, was Ihnen an Ihrem Eigenheim wirklich wichtig ist.

Wie finanzieren Sie Ihr Wohneigentum?

Sie kennen Ihr Wunschobjekt und dessen Preis. Jetzt möchten Sie natürlich wissen, wie viel Geld Sie selbst einbringen müssen und wie eine mögliche Finanzierung aussieht. Nachfolgend sehen Sie, woraus sich das Kapital zum Erwerb von Wohneigentum zusammensetzt:

Ihr Eigenkapital

Das notwendige Eigenkapital können Sie anhand des Verkehrswerts berechnen – des von der Bank geschätzten Werts Ihrer Immobilie. Er entspricht dem Preis, den Ihre Liegenschaft auf dem freien Markt voraussichtlich erzielt. Bei Neubauten entspricht der Verkehrswert normalerweise dem Kaufpreis beziehungsweise den Kosten für Grundstück und Gebäude. Damit Sie nach dem Kauf finanziell nicht zu stark belastet sind, empfehlen wir Ihnen, mindestens 20 Prozent des Verkehrswerts als Eigenkapital aufzubringen. Falls Ihre liquiden Mittel dies nicht zulassen, können Sie auf Sparkapital aus der beruflichen und privaten Vorsorge zurückgreifen – also aus der 2. und der 3. Säule.

Die Hypothek

Die restlichen Kosten für den Kauf oder den Bau können Sie mit einer Hypothek finanzieren. Diese gliedert sich in eine erste Hypothek bis zu 65 Prozent sowie eine zweite bis zu 80 Prozent des Verkehrswerts.

Ihr Einkommen zur Deckung laufender Kosten

Für eine langfristig sichere Situation sollten Sie die Hypothekarzinsen, die Amortisation (Rückzahlung) der zweiten Hypothek sowie die Unterhalts- und Nebenkosten Ihres Wohneigentums mühelos aus Ihrem Einkommen bezahlen können.

Mit welchen Steuern müssen Sie rechnen?

Sobald Sie ein eigenes Haus oder eine Eigentumswohnung besitzen, verändert sich auch die steuerliche Situation bezüglich Ihres Einkommens und Vermögens.

Einkommenssteuer

Der Besitz eines Eigenheims beeinflusst Ihre Einkommenssteuer auf zwei Arten:

- Einerseits müssen Sie den Eigenmietwert Ihres Wohneigentums versteuern, da die Steuerverwaltung diesen als fiktives Einkommen aus Wohneigentum verrechnet.
- Andererseits können Sie Hypothekarzinsen sowie den Unterhalt von Ihrem steuerbaren Einkommen abziehen.

Vermögenssteuer

Hier müssen Sie Ihre Liegenschaft als Vermögen versteuern. Berechnet wird der Steuerwert, von dem Sie jedoch die Hypothekarschuld wieder abziehen können.

Welche Art der Amortisation trifft auf Sie zu?

Wenn es um die Rückzahlung der Hypothek geht, können Sie zwischen zwei Arten wählen:

Direkte Amortisation

Hier bezahlen Sie vierteljährlich einen gleichbleibenden Betrag zurück. Auf diese Weise reduzieren Sie die Hypothek Jahr für Jahr, und der finanzielle Aufwand für die Hypothekarzinsen verringert sich automatisch.

Indirekte Amortisation

Wie der Name schon sagt, müssen Sie die Hypothek nicht direkt zurückbezahlen, denn die Amortisationsbeträge werden in die 3. Säule einbezahlt. Diese Guthaben sind steuerbegünstigt, weil sie der Altersvorsorge oder dem Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum dienen. Spätestens bei Ihrer Pensionierung wird dieses Guthaben dann zur Rückzahlung der Hypothek verwendet.

Weitere Fragen vor dem Eigenheimerwerb

- Werden Sie auch in einigen Jahren in Ihrem jetzigen Beruf und in der Region Ihres zukünftigen Eigenheims arbeiten?
- Ist ein Einfamilienhaus Ihr Ziel? Entscheiden Sie sich für ein Architekten-, ein System- oder ein Fertighaus.
- Möchten Sie eine Eigentumswohnung erwerben? Überlegen Sie frühzeitig, welcher Wohnungstyp am besten Ihren Bedürfnissen entspricht (zum Beispiel Wohnung mit Gartenanteil, Maisonette-, Attika- oder Loftwohnung).
- Wollen Sie ein bereits bestehendes Objekt kaufen? Ziehen Sie einen Fachmann zur Begutachtung des Objekts bei.
- Wollen Sie die Ausführung einem Architekten oder Generalunternehmen überlassen? Prüfen Sie vorher Bonität, Qualität sowie die Bauweise anhand bestehender Referenzobjekte.

Sich gut einleben

Mit der umfassenden und kompetenten **Beratung** von UBS bauen Sie ein sicheres finanzielles Fundament für Ihr Zuhause auf

Ein sicheres finanzielles Fundament für Ihr eigenes Zuhause

Der Bau oder der Kauf von Wohneigentum ist ein wichtiger Schritt in Ihrem Leben. Sie werden dazu Entscheidungen treffen, die langfristige finanzielle Auswirkungen haben. Als einer der Marktführer bei Immobilienfinanzierungen begleiten wir Sie in dieser Phase Schritt für Schritt. Wir nehmen uns Zeit, um Ihre Wünsche und Ziele kennenzulernen und zu verstehen. Nur auf dieser persönlichen Basis können wir Ihnen eine fundierte, zuverlässige Finanzierungslösung bieten, die genau Ihren Bedürfnissen entspricht. Mit unserer Unterstützung haben Sie die Gewissheit, immer die richtige Entscheidung zu treffen.

Sie profitieren von einem führenden Angebot

- Suchen Sie eine Finanzierung, bei der Sie auf den Franken genau wissen, welche Kosten auf Sie zukommen?
- Wollen Sie von sinkenden Zinsen profitieren?
- Möchten Sie investieren und gleichzeitig Steuern sparen?
- Haben Sie Kinder und wollen deshalb besonders gut abgesichert sein?

Damit Ihre Anforderungen beim Erwerb Ihres Wunschzuhause optimal abgedeckt werden, bieten wir Ihnen verschiedene Hypothekarmodelle an. Unsere Auswahl ist gross und umfasst zum Beispiel die klassische Festhypothek mit Laufzeiten von bis zu zehn Jahren, die UBS Libor Hypothek sowie viele attraktive Spezialangebote.

Wir unterstützen Sie von Anfang an

In einem persönlichen Beratungsgespräch können wir individuell auf Ihr Projekt eingehen. Ob Sie neues oder bestehendes Wohneigentum erwerben und finanzieren oder bestehendes Wohneigentum umfinanzieren möchten, wir begleiten und beraten Sie gerne von Anfang an.



An alles denken

Finden Sie gemeinsam mit UBS Ihre ganz persönliche **Finanzierungsstrategie**

Sicherheit dank der richtigen Strategie

Die Wahl Ihrer optimalen Finanzierungsstrategie erfolgt ähnlich wie die Bestimmung der Strategie für Ihre Vermögensanlagen. Im Anlagebereich wägen Sie zwischen Ihren Renditeerwartungen und dem damit verbundenen Risiko ab, im Hypothekarbereich zwischen den zu tragenden Zinskosten und dem Risiko von Zinsanstiegen.

Im Allgemeinen gilt bei Hypotheken die folgende Faustregel: je kürzer die Laufzeit, desto tiefer der Zinssatz.

Beachten Sie jedoch, dass die tieferen kurzfristigen Zinsen stärkeren Zinsschwankungen unterworfen sind als die mittel- und langfristigen Zinsen. Bei Hypotheken mit einer festen Laufzeit besteht hingegen das Risiko, dass die Verlängerung in eine Hochzinsphase fallen könnte. Um diese Risiken auf ein Minimum zu reduzieren, empfehlen wir Ihnen einen Mix aus Produkten mit verschiedenen Laufzeiten.

Das Zinsumfeld beeinflusst die Wahl der Hypothek

Nachdem Sie Ihre Finanzierungsstrategie festgelegt haben, geht es nun um die konkrete Produktwahl. Diese wird vom aktuellen Zinsniveau bestimmt. Dabei stellen sich folgende Fragen:

- Ist das Zinsniveau hoch oder tief?
- Sind eher steigende oder sinkende Zinsen zu erwarten?

Wir helfen Ihnen, diese Fragen zu beantworten, und unterbreiten Ihnen einen individuellen Finanzierungsvorschlag, der auf Ihre Strategie und das aktuelle Zinsumfeld ausgerichtet ist. Dieser Finanzierungsvorschlag überzeugt mit der optimalen Kombination der verschiedenen Produkte und einer zeitlichen Staffelung der Fälligkeiten Ihrer Gesamtfinanzierung.

Ihr Gesamtvermögen wird mit einbezogen

Wie haben Sie Ihr Vermögen angelegt? Neben dem aktuellen Marktumfeld spielt auch dieser Aspekt eine Rolle bei der Wahl Ihrer Finanzierungsstrategie. Natürlich lassen wir diese Optik ebenfalls in die Ausarbeitung des Finanzierungsvorschlags einfließen.

Für jedes Ziel die optimale Finanzierungsstrategie

Profil	Hauptprodukte	Ergänzungsprodukte
Stabil	<ul style="list-style-type: none">• UBS Festhypothek mittel- bis langfristig	<ul style="list-style-type: none">• UBS Festhypothek kurzfristig• UBS Libor Hypothek
Ausgewogen	<ul style="list-style-type: none">• UBS Festhypothek mittelfristig	<ul style="list-style-type: none">• UBS Libor Hypothek
Marktorientiert	<ul style="list-style-type: none">• UBS Libor Hypothek• UBS Festhypothek kurzfristig	<ul style="list-style-type: none">• UBS Festhypothek mittel- bis langfristig

SCHLÜSSEL
hinterlegen

MAIER
zusagen

HERDPLATE
ABSTELLEN!

Mutter
anrufen

Pflanzen
gießen



Ideal kombiniert

Stellen Sie gemeinsam mit UBS den **Hypothekenmix** zusammen, der am besten zu Ihnen passt

Die Entscheidung, welche Hypothek sich für Ihre Finanzierung am besten eignet, ist meist nicht ganz einfach. Dabei ist es nicht so, dass die aktuell preisgünstigste Hypothek automatisch die beste Wahl ist. Viel wichtiger ist, dass die Kombination der Hypotheken stimmt – damit die Rechnung für Sie langfristig aufgeht.

Mit einer UBS Hypothek profitieren Sie von einzigartigen Vorteilen:

- Es erwartet Sie eine optimale Finanzierung, die Ihrer persönlichen Vermögens-, Vorsorge- und Steuersituation Rechnung trägt.
- Wir kombinieren die Hypothekarprodukte nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen.
- Mit unseren Spezialangeboten erhalten Sie attraktive Zinsvergünstigungen.
- Sie profitieren von reduzierten Kontoführungs- und Dienstleistungspreisen.

Für jedes Hypothekarprofil den richtigen Mix

Wir empfehlen Ihnen, wenn immer möglich verschiedene Produkte und Laufzeiten zu kombinieren. Diese Strategie erlaubt es, das Zinsrisiko zu diversifizieren, und bringt wesentliche Vorteile:

- Mit einer Laufzeitstaffelung können Sie verhindern, dass bei Fälligkeiten die gesamte Finanzierung in einer ungünstigen Zinssituation neu geregelt werden muss.
- Durch die Kombination mehrerer Produkte wird das Zinsänderungsrisiko abgeschwächt.

Unsere Hypothekarmodelle

Sie können zwischen zwei Arten von Hypothekarmodellen wählen:

Hypotheken mit festem Zinssatz

Die UBS Festhypotheken haben einen festen Zinssatz und eine feste Laufzeit. Sie eignen sich für Besitzer von Wohneigentum, die Schwankungen bei der Zinsbelastung vermeiden möchten. Ihr Vorteil: Sie können die Höhe Ihrer Zinszahlung für die gesamte Laufzeit der Hypothek exakt kalkulieren und Ihre Ausgaben sicher planen. Zwar profitieren Sie nicht direkt von Zinssenkungen, Sie sind aber auch nicht von Zinsanstiegen betroffen. Hingegen können Sie sich bei günstiger Marktlage einen niedrigen Zinssatz auf Jahre sichern. Zur Eingrenzung des Zinsänderungsrisikos bei Fälligkeit empfehlen wir Ihnen, die Hypothek in mehrere Tranchen aufzuteilen. Dies ergibt eine Staffelung der Laufzeiten.

Hypotheken mit variablem Zinssatz

Bei diesem Modell orientiert sich der Zinssatz direkt am Markt. Das heisst, er passt sich periodisch den Veränderungen der Marktzinsen an. Ihr Vorteil: Sie profitieren unmittelbar von Zinssenkungen.



Den Überblick haben

Von diesen **UBS Hypotheken** können Sie profitieren

Produkt	Laufzeit	Zinssatz	Vorteile
UBS Baufinanzierung Damit verwirklichen Sie Ihre Baupläne.	max. 2 Jahre	variabel	<ul style="list-style-type: none"> • UBS wickelt für Sie alle Zahlungen ab • Sie sind laufend über die Bewegungen und den aktuellen Kontostand informiert • Sie können sich Ihre Finanzierung direkt als UBS Festhypothek auszahlen lassen und sichern sich so langfristig stabile Zinsen
UBS Festhypothek Sie kennen die genaue Zinsbelastung im Voraus.	2 bis 10 Jahre	fest über die gesamte Laufzeit	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Zinsschwankungen während der Laufzeit • Sichere Ausgabenplanung • Geringeres Zinsrisiko bei Kombination verschiedener Laufzeiten
UBS Terminhypothek Absicherung gegen steigende Zinsen	2 bis 10 Jahre, ohne Vorlaufzeit	fest über die gesamte Laufzeit	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsfixierung bis 12 Monate im Voraus möglich • Absicherung gegen steigende Zinsen • Keine Zinsschwankungen während der Laufzeit • Sichere Ausgabenplanung
UBS Libor Hypothek die flexible und marktgerechte Finanzierung	3 Jahre	variabel: Anpassung entsprechend gewählter Festzinsperiode	<ul style="list-style-type: none"> • Chance, rasch von sinkenden Zinsen zu profitieren • Option, bei Ablauf einer Festzinsperiode kostenlos in eine mehrjährige UBS Festhypothek zu wechseln • Kurzfristige Zinssätze sind in der Regel am günstigsten (Basis: CHF-Libor 3, 6 und 12 Monate)
UBS Hypo Kontokorrent exklusiv für UBS-Hypothekarkunden	unbefristet; beidseitig jederzeit kündbar	variabel	<ul style="list-style-type: none"> • Flexibles Cash Management • Frei wählbarer Verwendungszweck der Limite • Kreditbenützung und -rückzahlung ohne Rücksprache mit Ihrem UBS-Berater frei wählbar • Verrechnung der Zinsbelastung nur für den beanspruchten Kreditbetrag
UBS-Hypothek mit Versicherungsschutz Finanzierung und finanzielle Absicherung der Angehörigen aus einer Hand	je nach gewählter UBS-Hypothek	variabel oder fest über die gesamte Laufzeit	<ul style="list-style-type: none"> • Bequeme und sichere Lösung • Angebot nach Wahl: Todesfallrisikoschutz oder Absicherung der Erwerbsunfähigkeit infolge Krankheit oder Unfall

Unsere Spezialangebote¹

Ihre Interessen und Bedürfnisse stehen bei uns im Mittelpunkt. Aus diesem Grund passen wir unsere Produkte laufend an und entwickeln regelmässig neue Lösungen im Bereich

Hypotheken. Ihr UBS-Berater informiert Sie gerne über unsere Spezialangebote.

¹ Untereinander sind Spezialangebote weder kombinierbar noch kumulierbar.

Überraschungen vermeiden

Die nachfolgende Übersicht zeigt Ihnen, ob Sie rund um Ihr Eigenheim gegen alle **Risiken** optimal versichert sind

Während und nach dem Bau Ihres Eigenheims bestehen verschiedene Risiken. Schnell passiert etwas Unvorhergesehenes und Sie als Bauherr oder Grundeigentümer werden haftbar. Deshalb lohnt es sich, bereits bei der Planung Ihres Eigenheims die geeigneten Versicherungen abzuschliessen, damit Sie jederzeit auf sicherem Boden stehen.

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Diese Versicherung schützt Sie bei Sach- und Personenschäden vor den finanziellen Folgen von Haftpflichtansprüchen, die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben und auch während des Baus an Sie als Bauherrn gestellt werden können.

Bauwesenversicherung

Dabei handelt es sich um eine Art «Kaskoversicherung für das Bauwerk», also eine Sachversicherung für Hoch- und Tiefbauten. Versichert sind im Normalfall die Risiken des Bauherrn, Geologen, Architekten und Ingenieurs sowie der beteiligten Unternehmer, Subunternehmer und Handwerker. Die Versicherung deckt unvorhergesehene Schäden am noch nicht fertiggestellten Bauwerk (Beschädigung oder Zerstörung).

Bauzeitversicherung

In verschiedenen Kantonen müssen Sie als Bauherr eine Bauzeitversicherung abschliessen. Sie versichert Schäden, die während der Bauzeit durch Brand, Erdbeben und Elementarereignisse (zum Beispiel Unwetterschäden) entstehen. Informieren Sie sich für weitere Details am besten bei der zuständigen Gebäudeversicherungsanstalt oder beim Schweizerischen Versicherungsverband (SVV).

Gebäudeversicherung

Wenn das Haus fertiggestellt ist, schützt Sie die Gebäudeversicherung vor finanziellen Folgen, die beispielsweise bei Feuer- oder Wasserschäden auftreten können.

Gebäudehaftpflichtversicherung

Die Haftpflichtversicherung schützt Sie als Hausbesitzer vor unvorhergesehenen finanziellen Belastungen durch Ansprüche Dritter, die aufgrund von Personen- und Sachschaden entstehen können.

Personenversicherungen

Wichtig sind auch die Vorsorge und die finanzielle Absicherung der Familie oder des Partners mit einer Lebens- und einer Erwerbsausfallversicherung. Wir bieten Ihnen auch hier erstklassige Lösungen, die im Falle einer Krankheit, eines Unfalls, einer Invalidität oder beim Tod des Bauherrn vor den finanziellen Folgen schützen. Unser Angebot umfasst reine Risikoversicherungen (ohne Kapitalbildung) und Kombinationen aus Risikoschutz und Vorsorgesparen mit der Säule 3a.

Wohneigentum absichern


Es gibt Ereignisse, an die Sie als Käufer von Wohneigentum denken sollten. So entstehen zwangsläufig finanzielle Engpässe, wenn sich ein Paar trennt, ein Partner stirbt oder ein Partner durch Invalidität erwerbsunfähig wird. Im Weiteren verändert sich die Einkommenssituation auch bei der Pensionierung.

Gegen die finanziellen Konsequenzen des Todes durch Krankheit oder Unfall lässt sich eine Todesfallrisikoversicherung abschliessen. Mit dem Kapital, das die Hinterbliebenen erhalten, wenn der Versicherte stirbt, können diese die Hypothekerverschuldung reduzieren und sich das Eigenheim weiter leisten. Für den Fall der Invalidität kann eine Erwerbsunfähigkeitsrente vorgesehen werden.

Gerne zeigen wir Ihnen, wie Sie sich für die einzelnen Lebenssituationen absichern und welche Dienstleistungen und Produkte wir anbieten können.

Weitere Informationen

 ubs.com/hypotheken

 0800 884 556

Warum UBS?

Diese **guten Gründe** sprechen für eine Bankbeziehung mit UBS

- Wir nehmen uns viel Zeit, um Ihre Situation und Ihre Ziele kennenzulernen. Denn Ihre Wünsche und Bedürfnisse stehen bei uns im Mittelpunkt.
- Wir bieten Ihnen eine vollständige Palette an unterschiedlichen Hypothekarprodukten und vorteilhaften Spezialangeboten.
- Gemeinsam mit Ihnen stellen wir Ihre persönliche Finanzierungsstrategie zusammen, die Ihren Eigenmitteleinsatz, die Hypothekarprodukte, die Amortisation und die steuerlichen Auswirkungen optimal aufeinander abstimmt.
- Unsere umfassende Beratung berücksichtigt auch Ihre Bedürfnisse in den Bereichen Anlagen und Vorsorge.
- Sie profitieren von unserer langjährigen Erfahrung im Schweizer Hypothekargeschäft.
- Mit uns haben Sie einen starken Partner an Ihrer Seite, der Ihre Vorstellungen eines Eigenheims auf eine sichere finanzielle Basis stellt.

Für alle Ihre Fragen

 ubs.com/privatkunden

 ubs.com/publikationen

 UBS Service Line Privatkunden 0848 848 052

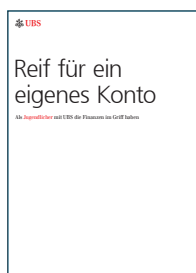
 Geschäftsstelle finden ubs.com/standorte

Für alle Bedürfnisse

Endlich sturmfrei leben? Die Vorzüge des Studentenlebens genießen? Eine Familie gründen? Sich den Traum vom Eigenheim erfüllen? Oder als Unternehmer an Innovationen arbeiten?

Was auch immer Sie vorhaben, wir begleiten Sie in jeder Lebensphase mit Engagement und Lösungen nach Mass. Und sind erst zufrieden, wenn Sie es sind. Gerne stellen wir Ihnen unsere Broschüren und Produktinformationen kostenlos zu.

Lösungen für jede Lebensphase



UBS für Jugendliche



UBS für Studierende



UBS für Berufseinsteiger und Studienabgänger



UBS für Familien und Paare



UBS für Einzelpersonen

Lösungen für jedes Finanzbedürfnis



Zahlen und Sparen



Anlegen



Vorsorgen



Finanzieren

Lösungen für anspruchsvolle Finanzgeschäfte

Wir bieten weit mehr als nur Private Banking für den privaten wie auch geschäftlichen Erfolg von:

- vermögenden Privatpersonen
- Unternehmern
- Führungskräften
- Treuhändern
- Rechtsanwälten und Notaren

Ihr persönlicher Berater zieht für Sie alle Fäden, wenn es um Ihre komplexeren Finanzbedürfnisse geht. Er greift auf ein weitreichendes Netzwerk von Experten und sein Know-how rund um Ihre geschäftlichen Anliegen zurück. So entstehen massgeschneiderte Lösungen für Sie und Ihre anspruchsvollen Bedürfnisse.

Diese Publikation dient ausschliesslich zu Ihrer Information und stellt keine Empfehlung, kein Angebot, keine Offerte oder keine Aufforderung zur Offertstellung dar. Bevor Sie eine Entscheidung treffen, sollten Sie eine entsprechende professionelle Beratung in Anspruch nehmen. Bitte beachten Sie, dass UBS sich das Recht vorbehält, die Dienstleistungen, Produkte sowie Preise jederzeit ohne Vorankündigung zu ändern. Einzelne Dienstleistungen und Produkte sind rechtlichen Restriktionen unterworfen und können deshalb nicht uneingeschränkt weltweit angeboten werden. Die vollständige oder teilweise Reproduktion ohne Erlaubnis von UBS ist untersagt.

UBS Switzerland AG
Postfach
8098 Zürich
UBS Service Line Privatkunden
0848 848 052

