

RAIFFEISEN

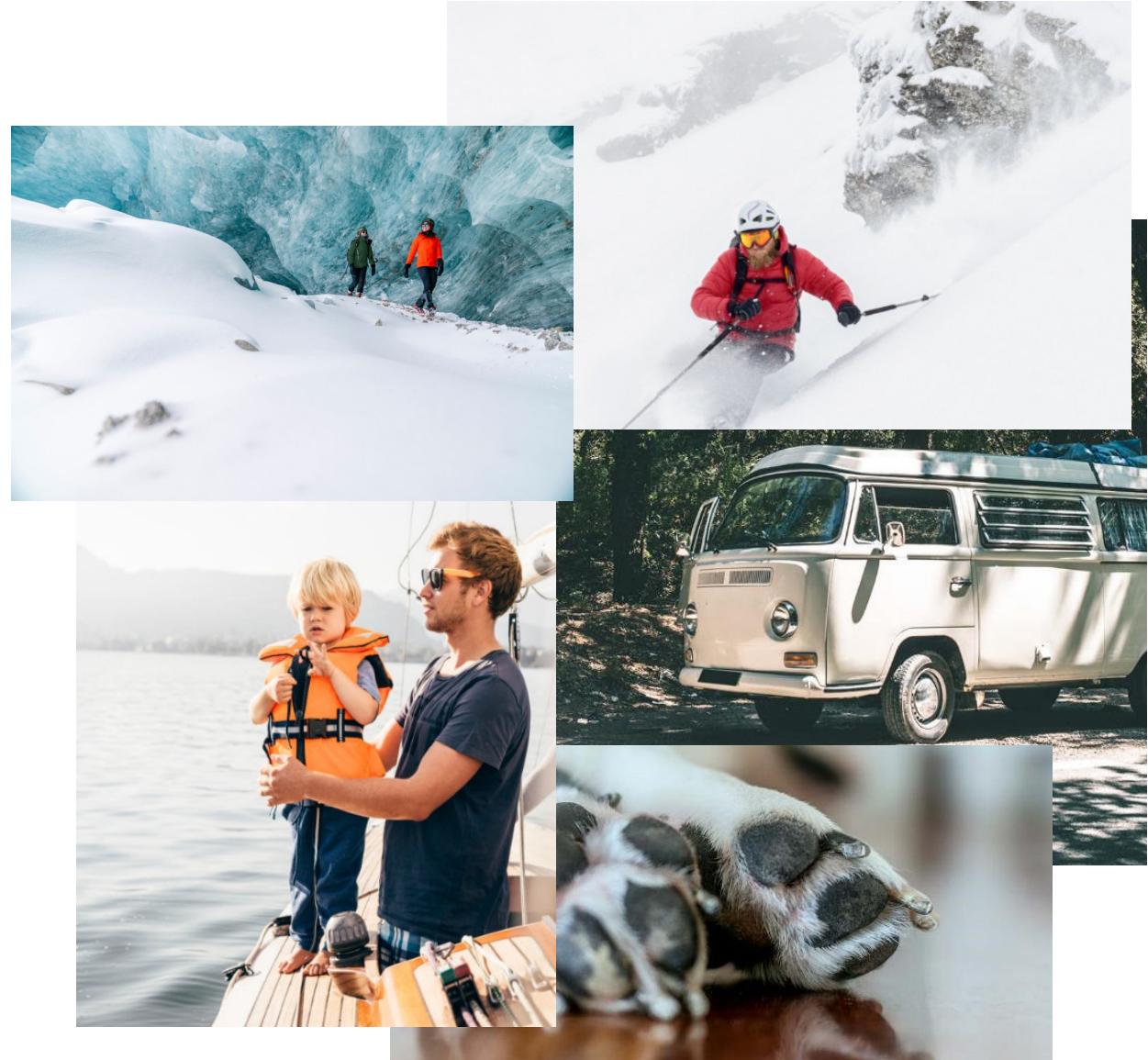
Bauen in der Landwirtschaftszone
Thema: Finanzierung





Michael Rentsch
Raiffeisenbank Unteremmental /
Mitglied der Bankleitung

- ✓ Banklehre mit Berufsmatura
- ✓ Eidg. Dipl. Bankfachmann
- ✓ Finanzplaner mit Eidg. Fachausweis
- ✓ WWF Leader Sustainable Finance



Agenda

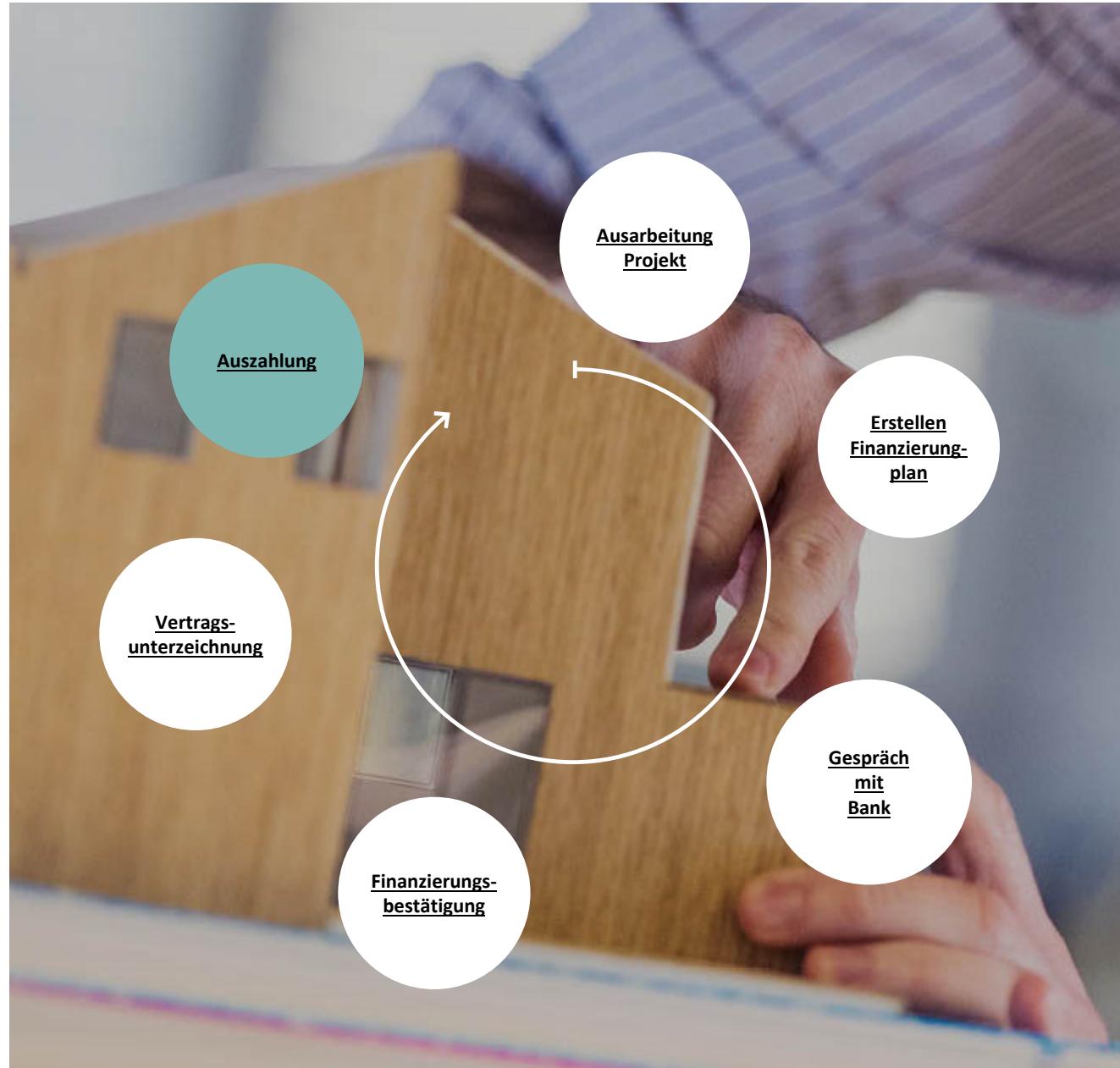
- 1. Finanzierungssituationen**
- 2. Ablauf einer Finanzierung**
- 3. Beurteilungskriterien Bank**
- 4. Eigenkapital**
- 5. Amortisationen**
- 6. Hypothekarmodelle**
- 7. Abwicklung Bauzahlungen**

1. Finanzierungssituationen

- Uebernahme Liegenschaft (Kauf; Nachfolge etc.)
- Umbau (Wohn- und Oekonomieteil)
- Einbau Zweiwohnung
- Neubau Stöckli
- Betriebskredit
- Kauf Maschine (evtl. Leasing)

2. Ablauf Finanzierung

- Vom Projekt bis zur Bezahlung
- Welche Schritte sind nötig.



2. Ablauf einer Finanzierung – nötige Unterlagen

Liegenschaft:

- Kauf- oder Abtretungsvertrag
- Grundbuchauszug
- Situationsplan
- Gebäudeversicherungsnachweis (mit Baujahr und Kubatur)
- Baupläne (inkl. Kubatur)
- Angaben zu getätigten Investitionen/Sanierungen (Summe/Jahr)
- Fotos

Kreditnehmer:

- Aktuelle Steuererklärung
- Geschäftsabschluss (letzten 3 Jahr) / Lohnausweis
- Pensionskassenausweis
- Versicherungspolicen (Leben, Risiko)
- Saldonachweise Fremdbanken
- Betreibungsauszug

3. Beurteilungskriterien der Bank

a) Belehnung Landwirtschaftliche Liegenschaft

b) Tragbarkeit

3a. Belehnung

Belehnung Landwirtschaftliche Liegenschaft (unter BGBB)

1. Hypothek bis 100 % der Belastungsgrenze *

Eine weitergehende Finanzierung bis 130 % der Belastungsgrenze nur mit Zustimmung Regierungsstatthalter möglich

Belehnung nicht unter BGBB

Hypothek bis 80 % des Verkehrswertes (selbstbewohnt)

* Belastungsgrenze = 135 % des Ertragswertes gem. Grundbuchauszug

3b. Tragbarkeit *

In der Tragbarkeitsberechnung wird nachgewiesen, dass die längerfristigen Kosten der Finanzierung (5 % kalkulatorische Zinsen, 1 % Nebenkosten des Kaufpreises und allfällige Amortisationen) durch verfügbares Einkommen gedeckt werden können. Andernfalls besteht die Gefahr von Liquiditätsengpässen und anschliessender Zahlungsunfähigkeit.

* Beurteilung nach Bankrichtlinien; Berechnungsart je nach Nutzungsart der Liegenschaft (Haupterwerb, Nebenerwerb, selbstbewohnt, vermietet/verpachtet)

4. Eigenmittel

mögliche Eigenmittel-Quellen:

- Kontoguthaben
- Wertschriften (rechtzeitiger Verkauf)
- Erbvorbezug, Schenkung
- Eigenleistungen
- Darlehen (aus Familie oder Drittperson)
- Vorsorgegelder (Säule 3a, Pensionskasse)

Achtung:

Vorsorgegelder können nur durch Eigentümer für selbstbewohnte LS eingesetzt werden.

5. Amortisationen

Direkte Amortisation

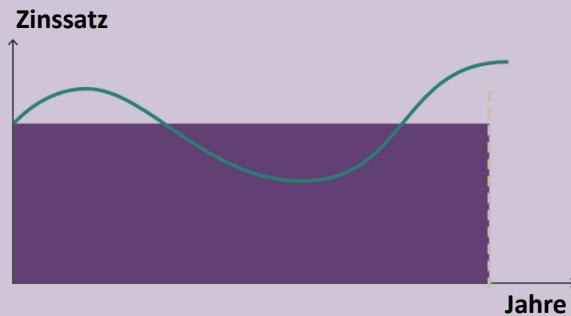


Indirekte Amortisation



6. Hypothekarmodelle

Festhypothek

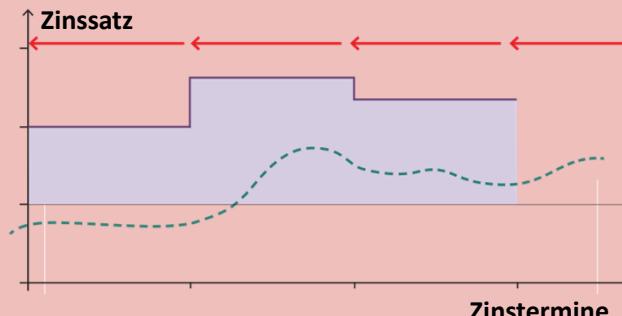


Laufzeit: 2 – 10 Jahre

Vorteile:

- Keine Zinssatzerhöhung während der vereinbarten Laufzeit
- Klare Budgetverhältnisse
- Indirekte Amortisation möglich

SARON Flex-Hypothek



Laufzeit: 3 oder 5 Jahre

Vorteile:

- Variable Verzinsung zu Marktzinssätzen
- Profitieren von tiefen Zinssätzen
- Einmaliger Hypothekarmodell-Wechsel möglich
- Indirekte Amortisation möglich

Variable Hypothek



Laufzeit: unbegrenzt

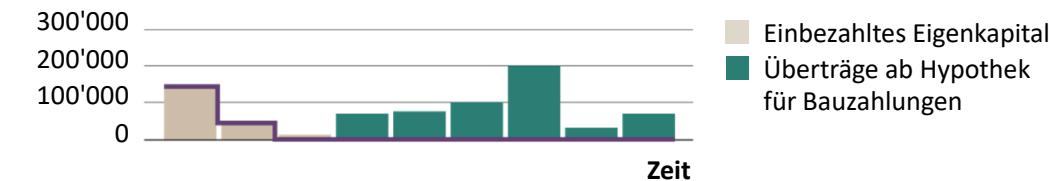
Vorteile:

- Gegenseitig auf 6 Monate kündbar
- Jederzeit Wechsel in anderes Hypothekarmodell möglich
- Direkte und indirekte Amortisation möglich

7. Abwicklung Bauzahlungen via Baukonto/LS-Konto

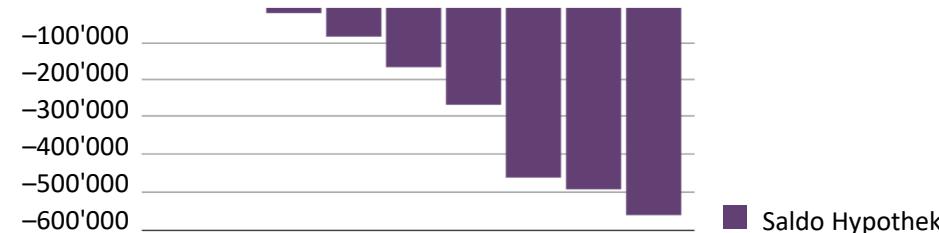
Entwicklung Baukonto/LS-Konto

Kontostand in CHF



Entwicklung Hypothek

Kontostand in CHF



Ihre Vorteile

- Transparente Übersicht über alle bezahlten Rechnungen
- Automatische Auszahlung der Hypothek in Tranchen – nach Baufortschritt
- Hypothek kann bereits während der Bauphase abgeschlossen werden
- Dank der Baukreditkontrolle werden die Zahlungen überwacht



**Vielen Dank
Raiffeisenbank Unteremmental**

RAIFFEISEN