

Checkliste Kauf Ferienimmobilie

Der Kauf einer Ferienimmobilie in der Schweiz ist eine bedeutende Entscheidung, die sorgfältige Planung erfordert. Die Schweiz bietet mit ihren Landschaften, Freizeitmöglichkeiten und der stabilen Wirtschaft ideale Bedingungen. Es gilt jedoch, verschiedene Fragen zu klären, z. B. welche Unterlagen benötigt werden und welche Faktoren bei der Entscheidung wichtig sind. Von rechtlichen Rahmenbedingungen über Standortwahl bis hin zu Finanzierung und laufenden Kosten – jeder Schritt will gut durchdacht sein. Diese Checkliste soll Ihnen helfen, den Überblick zu behalten und sicherzustellen, dass Sie alle wichtigen Punkte berücksichtigen. Planen Sie genügend Zeit ein und prüfen Sie, ob Sie erfahrene Immobilienberater hinzuziehen, um rechtliche Probleme zu vermeiden und die Kosten im Blick zu behalten.

Zusätzlich zu den Punkten für den Kauf einer Immobilie sollten Sie folgende Besonderheiten beim Kauf einer Ferienimmobilie in der Schweiz beachten:

- Beschränkungen und Vorschriften einiger Gemeinden (z.B. Nutzungsvorschriften, Zweitwohnungsregelung, Lex Weber)
- Erwerbsbewilligung für Ausländer (Lex Koller) beachten
- Saisonale Nutzungsmöglichkeiten und Erreichbarkeit im Winter und Sommer berücksichtigen
- Vermietungspotenzial und Mietrechtliche Vorschriften (z.B. kurzfristige Vermietungen, Airbnb-Regelungen)
- Ertragswert berechnen (bei der Bewertung von Ferienimmobilien berücksichtigen Banken nicht nur den Marktwert, sondern auch den Ertragswert, der durch die mögliche Vermietung der Immobilie erzielt werden kann)
- Langfristige Nutzungsperspektiven und Wertsteigerungspotenzial der Ferienimmobilie einschätzen
- Steuerliche Aspekte klären, insbesondere hinsichtlich der Besteuerung von Mieteinnahmen und der Vermögenssteuer

Verkaufsunterlagen

- Es werden hochwertige Fotos der Immobilie (idealerweise 360° Aufnahmen und VR-Touren) angeboten
- Die Immobilie wird präzise beschrieben (Grundbuchauszug, Alter, Baubeschrieb, Baupläne, Renovationen, spezielle Eigenschaften etc.)
- Überprüfung der Lage der Immobilie und Details der Umgebung (Aussicht, Strassenanbindung, ÖV-Anbindung, Nachbarschaft, Distanz zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Informationen zur Gemeinde, Steuerbelastung etc.) - auch in Hinblick auf potenzielle Vermietung
- Nachteile der Immobilie auflisten, z. B. zukünftige Bauten in der Nähe, Renovationsbedarf, Barrierefreiheit im Alter etc.
- Liegen Verträge der Ferienimmobilie vor? (Werkverträge, Mietverträge, Kaufverträge, Darlehensverträge)
- Liegen allfällige Protokolle aus Versammlungen mit Stockwerkeigentümern vor?

Budget & Finanzierung

- Gesamtbudget festlegen (inkl. Kaufpreis, Nebenkosten, Renovierungskosten)
- Es liegt eine öffentliche Beurkundung vor
- Die Bonität des Verkäufers wurde überprüft
- Die Pensionskasse wurde frühzeitig über das Vorhaben informiert und der Ablauf bei einem Pensionskassenbezug abgeklärt
- 20-30 % des Kaufpreises kann selbst aufgebracht werden (oftmals verlangen Banken einen höheren Eigenkapitalanteil bei Ferienimmobilien)
- Den höchsten Preis für den Kauf der Immobilie definieren

Hypotheken & Versicherungen

- Vertragsbedingungen Ihrer Hypothek sowie der vorhandenen Versicherungen prüfen
- Informieren Sie sich über die Möglichkeit einer Übertragung der Hypothek auf eine neue Immobilie
- Übertrag der Hypothek von dem Verkäufer abklären
- Einen Vergleich schaffen und verschiedene Angebote in Betracht ziehen (höhere Zinsen möglich als bei Erstwohnsitz, da sie als risikoreicher angesehen werden)
- Frühzeitig über die Notwendigkeit bestimmter Versicherungen informieren (Gebäudeversicherung variieren je nach Kanton)
- Anforderungen zu Zahlungen und Rückzahlungen berücksichtigen

Maklervertrag

- Aufgaben des Maklers überprüfen und schriftlich festhalten
- Vergütung des Maklers festlegen (Provisionsvereinbarung)
- Fälligkeit und Form der Provision definieren
- Bedingungen des Vertrages auf Angemessenheit überprüfen (Kündigungsfrist / Form)

Kaufpreis

- Über Preise anderer Immobilien im Umkreis informieren
- Den Wert der gewünschten Immobilie schätzen lassen
- Sollten Sie ein Stockwerkeigentum in Aussicht haben, ist der Betrag des Erneuerungsfonds ausschlaggebend

Prozedur des Kaufvertrags

- Auftragserteilung an den Notar durch den Verkäufer
- Aushändigung des Exemplars an den Käufer
- Nachträgliche Anpassungen des Käufers

Relevante Richtlinien im Kaufvertrag

- Überprüfen Sie, ob der Verkaufspreis im Vertrag korrekt ist
- Überprüfen Sie, ob alle Finanzierungsbedingungen korrekt und vollständig sind, einschliesslich Zahlungsbedingungen und Schutzklauseln
- Überprüfen Sie die Festlegung der Weitergabe von Nutzen und Gefahr
- Überprüfen Sie, ob das Übergabedatum im Vertrag korrekt ist
- Überprüfen Sie, ob alle Garantien im Vertrag korrekt und vollständig sind, einschliesslich Garantien für die Bauqualität, die Funktionsfähigkeit von Einrichtungen und die Rechtmässigkeit des Eigentumstitels
- Legen Sie fest, ob bewegliche Sachen in der Immobilie vorhanden sind, die Sie als Käufer beim Übergang des Eigentums behalten dürfen
- Wenn man nicht alleiniger Eigentümer einer Immobilie sein wird, wird eine beglaubigte Vollmacht aller zukünftigen Eigentümer benötigt

Übergabe der Immobilie

- Schlüsselübergabe gemäss Vereinbarung
- Richtlinie: Bei einem Neubau gereinigt, ansonsten gilt besenrein, sofern nichts anderes vereinbart
- Sollten andere Ansprüche gelten, müssen diese mit dem Verkäufer vereinbart werden

Anzahlung: Vorverträge, die nicht öffentlich beurkundet sind und den Kaufinteressenten zu Anzahlungen verpflichten, können nicht durchgesetzt werden. Die Kaufinteressenten können die Anzahlung verweigern oder bereits geleistete Anzahlungen zurückfordern. Es besteht das Risiko, dass bereits verwendetes Geld nicht zurückgegeben wird. Daher ist es ratsam, die Bonität des Verkäufers zu überprüfen und zu vereinbaren, dass die Anzahlung auf ein gemeinsam verwaltetes Konto eingezahlt wird. Der Anspruch auf die Rückzahlung verjährt innerhalb eines Jahres oder spätestens nach zehn Jahren seit der Zahlung. Die Kaufinteressenten müssen eventuell für Kosten aufkommen, die durch den hinfälligen Notariats- oder Kaufvertragsentwurf entstehen. Auch Leistungen der Verkäufer, die auf deren Wünsche im Hinblick auf den Kauf erbracht wurden, müssen bezahlt werden. Daher sollte die Vereinbarung eines Vorvertrags sorgfältig überdacht werden.

Bewegliche Sachen: Bewegliche Gegenstände (z. B. frei stehende Waschmaschinen oder Gartenfiguren) gehören nicht zur Immobilie und können von den Verkäufer:innen mitgenommen werden. Im Gegensatz dazu sind Einbauküchen oder Bäume Teil der Liegenschaft und dürfen nicht ohne Weiteres entfernt werden. Sollten die Verkäufer:innen anders handeln und die Liegenschaft in einem anderen Zustand übergeben, als sie bei der Besichtigung durch die Käufer:innen war, muss dies ausdrücklich vereinbart werden. Wenn die Käufer:innen an bestimmten Gegenständen, die nicht fest mit der Liegenschaft verbunden sind, besonders interessiert sind, empfiehlt es sich, sie im Kaufvertrag ausdrücklich zu erwähnen. Durch eine klare Vereinbarung kann es später zu weniger Konflikten kommen.

Checkliste: Bevor Käufer:innen eine Entscheidung treffen, ist es wichtig, eine Liste mit den Anforderungen zu erstellen, die von einer zukünftigen Immobilie zu erfüllen sind. Dies hilft dabei, das perfekte Zuhause zu finden, da es das perfekte Haus nicht gibt. Wenn eine Immobilie 70 – 80 % dieser Anforderungen erfüllt, sollte man ernsthaft über einen Kauf nachdenken.

Erwerbsbewilligung für Ausländer (Lex Koller): Ausländische Käufer:innen müssen die Bestimmungen der Lex Koller beachten, die den Erwerb von Immobilien durch Personen im Ausland regelt. Diese Vorschrift kann den Kaufprozess beeinflussen und erfordert oft eine spezielle Erwerbsbewilligung. In der Regel dürfen Ausländer nur Ferienwohnungen in bestimmten touristischen Zonen kaufen und die Anzahl solcher Immobilien, die pro Jahr an Ausländer verkauft werden dürfen, ist begrenzt. Es ist wichtig, sich vor dem Kauf über die genauen Regelungen zu informieren und die erforderlichen Bewilligungen einzuholen, um rechtliche Probleme zu vermeiden.

Finanzierung: Vor Abschluss des Kaufs einer Immobilie ist es wichtig, den maximalen Preis festzulegen, bei dem das Eigentum noch für die Käufer:innen erschwinglich ist. Die Tragbarkeit hängt stark vom verfügbaren Einkommen ab. Die Faustregel besagt, dass die Kosten für das Wohnen ein Drittel des monatlichen Einkommens nicht überschreiten sollten. In der Regel müssen die Käufer:innen mindestens 20 %, bei Ferienimmobilien teilweise sogar 30 % des Kaufpreises selbst aufbringen. Daher ist es wichtig, sich rechtzeitig über die erforderlichen Eigenmittel im Klaren zu sein, da manche Banken für bestimmte Konten, Bezugsbeschränkungen oder Fristen für das Abheben grösserer Beträge haben können.

Grundstückgewinnsteuer: Wenn ein Grundstück verkauft wird, wird auf den Erlös eine Steuer erhoben, die sich aus dem Gewinn und der Haltedauer des Grundstücks ergibt. Kurzfristige Gewinne werden stärker besteuert. Wenn die Verkäufer:innen die Steuer nicht zahlen können, kann die öffentliche Hand auf das Grundstück zurückgreifen, um die Steuer zu bezahlen. Dies gilt auch dann, wenn das Pfandrecht nicht im Grundbuch eingetragen ist. Als Käufer:innen ist es daher wichtig, sicherzustellen, dass die Steuer bezahlt wird oder zumindest eine angemessene Anzahlung erfolgt, um das Risiko einer Rückforderung zu minimieren.

Handänderungssteuer: Beim Kauf einer Immobilie fallen in den meisten Kantonen Handänderungsabgaben an. Diese Steuern müssen in der Regel von den Käufer:innen bezahlt werden, jedoch kann in bestimmten Kantonen vertraglich vereinbart werden, wer die Kosten übernimmt. In einigen Kantonen werden die Handänderungsabgaben jeweils zur Hälfte von beiden Vertragsparteien übernommen. Es ist wichtig, sich über die kantonalen Regelungen bezüglich Handänderungssteuern im Vorfeld zu informieren.

Hypothek: Beim Kauf einer Immobilie ist es wichtig, rechtzeitig über die notwendigen Hypothekarverträge zu verhandeln oder mit der Bank die Bedingungen für die Übertragung auf das neue Eigentum auszuhandeln. Es ist wichtig, die Hypothek sorgfältig auszuwählen, dazu gehören: die Aufteilung in eine erste und zweite Hypothek, die Dauer des Vertrags, die Zahlungsbedingungen, die Kündigungsbedingungen, der Zinssatz (fest oder variabel), und mögliche Vergünstigungen. Die Hypothek kann sich auf eine oder mehrere beschränken. Die zweite Hypothek ist normalerweise teurer als die erste und muss in der Regel bis zum Ausscheiden aus dem Beruf vollständig zurückgezahlt werden, um sicherzustellen, dass die finanzielle Belastung des Eigenheims abnimmt und sich die Eigentümer:innen auch nach dem Ruhestand noch leisten kann. Die meisten Kreditinstitute berechnen bei ihrer Tragbarkeitsanalyse einen Hypothekarzins von 4,5 % bis 5,0 % und nicht den aktuellen Zinssatz. Zusätzlich müssen noch jährliche Tilgungsraten und Nebenkosten bezahlt werden. Es ist ratsam, verschiedene Angebote einzuholen und zu vergleichen, da sich aufgrund der langen Dauer der Belastung der Immobilie auch kleine Zinsunterschiede auswirken können.

Kaufvertragsprozess: Normalerweise wird der Kaufvertrag von einem Notar auf Anweisung der Verkäufer:innen erstellt. Es ist wichtig, dass die Kaufinteressierten den Vertragsentwurf sorgfältig durchlesen und alle Unklarheiten von einem Experten klären lassen, bevor unterschrieben wird. Wenn im Vertrag auf die Richtlinien des schweizerischen Ingenieuren- und Architektenvereins (SIA-Normen) verwiesen wird, sollte man sich diese besorgen und auch sorgfältig durchlesen, da sie teilweise erheblich von gesetzlichen Vorgaben abweichen. Falls die Käufer:innen mit dem Vertrag nicht einverstanden sind, muss dieser gemeinsam mit den Verkäufer:innen strittige Punkte bereinigen und eine entsprechende Änderung des Vertrags verlangen. Auf Wunsch der Verkäufer:innen kann der Notar diese Anpassungen vornehmen. Der Kaufvertrag sollte vor der Beurkundung endgültig geregelt sein, aber kann auch während der Beurkundung noch angepasst werden.

Maklervertrag: Wenn Sie sich nicht selbst um die Suche nach einer geeigneten Immobilie kümmern möchten, können Sie Ihr Interesse bei Immobilienmaklern anmelden. Diese informieren Sie über geeignete Eigenschaften, sobald sie mit dem Verkauf beauftragt wurden. Sie können auch einen Makler mit der Suche beauftragen, in diesem Fall ist der Makler von den Käufer:innen zu bezahlen. Die Maklerentschädigung umfasst normalerweise alle Aufwendungen des Maklers und ist auch dann zu zahlen, wenn kein Kauf zustande kommt, es sei denn, es gibt eine anderslautende Vereinbarung. Das Maklerverhältnis kann jederzeit widerrufen werden, aber wenn vertragliche Kündigungsfristen oder Termine verletzt werden, kann der Widerrufende schadenersatzpflichtig werden. Das Widerrufsrecht (gemäss Art. 404 OR) ist zwingend und kann nicht durch eine anderslautende Klausel widerrufen werden.

Mängelgarantie: Wenn es im Kaufvertrag keine Vereinbarung über die Mängelrechte gibt, stehen diese dem Käufer rechtlich zu. Der Verkäufer ist demnach verantwortlich für körperliche und rechtliche Mängel des Kaufobjekts. Um sich vor Ansprüchen des Käufers zu schützen, hat der Verkäufer in der Regel ein Interesse daran, die Mängelrechte durch eine Freizeichnungsklausel oder Gewährleistungsausschluss im Kaufvertrag auszuschliessen. Trotzdem setzt die Rechtsprechung Grenzen für den Gewährleistungsausschluss, wenn die Kaufsache schwerwiegende Mängel hat, die nicht ersichtlich sind und die ein Käufer nicht erwarten muss. Insbesondere dann, wenn die vorgesehene Nutzung des Kaufobjekts aufgrund der Mängel ausgeschlossen wird (z.B. schwerer Schimmelbefall). Wenn der Käufer bei Abnahme keine Überprüfung durchführt und offensichtliche Mängel nicht rügt, gelten diese Mängel als genehmigt und können nicht mehr geltend gemacht werden, ausser es gilt eine Regelung gemäss SIA-Norm 118.

Mietverträge: Die bestehenden Mietverträge gehen auf die neuen Eigentümer:innen über und müssen nicht beendet werden, es sei denn, es wurde anders vereinbart. Vorsicht: Beendete Mietverträge können bei entsprechendem Antrag bei der Schlichtungsstelle grundsätzlich verlängert werden, wodurch der Verkäufer nicht garantieren kann, dass eine Immobilie zu einem bestimmten Zeitpunkt tatsächlich leer ist. Häufig hat eine Kündigung durch den Käufer eine höhere Gewichtung, da er aus dringendem Eigenbedarf kündigen kann. Der Verkäufer hat auch die Möglichkeit, den Mietvertrag im Grundbuch einzutragen. Dadurch sind die neuen Eigentümer:innen an den im Grundbuch eingetragenen Mietvertrag gebunden und kann nicht aus dringendem Eigenbedarf fristgerecht

kündigen. Für den Verkäufer hat dies den Vorteil, dass er bei längeren vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen nicht haftbar gemacht werden kann.

Notariats- und Grundbuchgebühren: Die Höhe der Notariats- und Grundbuchgebühren variiert je nach Kanton. In der Regel können die Kosten durch den Vertrag beeinflusst werden. Häufig werden die entsprechenden Gebühren von beiden Parteien geteilt, unter Berücksichtigung der kantonalen Besonderheiten. Die zuständigen Notariate und Grundbuchämter informieren über die erwarteten Gebühren und die Kostenaufteilung.

Preisberechnung: Nach der Entscheidung, eine Liegenschaft zu verkaufen, steht als Erstes die Festlegung des Preises an. Hier bestimmt grundsätzlich der Markt den Preis: je attraktiver der Preis, desto höher die Chance auf einen Verkauf, da sich mehr potenzielle Käufer melden. Die Preisfestlegung ist also von grosser Bedeutung. Eine Orientierung kann man anhand von Immobilieninseraten in den Medien oder durch Hilfe von einer Hausbank, einem Schätzer oder einem Makler gewinnen. Beachten sollte man, dass es für Liebhaberobjekte keinen Marktpreis gibt. Eine genaue Preisangabe kann durch einen Immobilienschätzer erfolgen, indem verschiedene Schätzmethoden angewendet werden. Es ist wichtig, dass der Schätzer weiss, welchen Preis (Marktpreis, Verkaufswert, Steuerwert, Versicherungswert usw.) er schätzen soll. Die Lage der Liegenschaft ist in der Regel ein entscheidendes Merkmal zur Preisberechnung, da sie nicht veränderbar ist. Es ist ebenfalls wichtig, im Voraus zu entscheiden, ob ein Verhandlungsspielraum beim Preis besteht und wenn ja, in welchem Umfang.

Regelungen mancher Orte in der Schweiz zu Ferienimmobilien: In der Schweiz gibt es je nach Kanton und Gemeinde unterschiedliche Regelungen für Ferienimmobilien. Besonders in beliebten Tourismusregionen wie Wallis, Graubünden und Tessin existieren spezifische Vorschriften zur Kontrolle der Anzahl von Zweitwohnungen. Das 2012 eingeführte Zweitwohnungsgesetz (Lex Weber) beschränkt den Bau neuer Zweitwohnungen in Gemeinden, in denen der Anteil bereits über 20 % liegt. Diese Regelungen sollen die Überentwicklung verhindern und die lokale Bevölkerung schützen. Käufer sollten sich daher vor dem Erwerb über die lokalen Bestimmungen informieren und sicherstellen, dass die geplante Nutzung der Immobilie den regionalen Vorschriften entspricht. Zusammenarbeit mit lokalen Immobilienexperten und Behörden kann hierbei hilfreich sein.

Renovierung: Wenn Sie eine Immobilie erwerben möchten, stellt sich oft die Frage, ob Sie das Gebäude im bestehenden Zustand übernehmen und eventuelle Renovierungsarbeiten selbst durchführen oder ob Sie eine bereits (teilweise) renovierte Immobilie bevorzugen. Viele Käufer:innen scheuen sich vor den finanziellen und zeitlichen Belastungen einer Sanierung, aber dafür haben sie auch die Kontrolle über Qualität, Ausführung und Gestaltung. Zudem kann eine sanierungsbedürftige Liegenschaft immer ein Argument für einen Preisnachlass sein.

Saisonale Nutzung und Erreichbarkeit: Ferienimmobilien werden häufig saisonal genutzt, was besondere Überlegungen zur Erreichbarkeit und Instandhaltung erfordert. Stellen Sie sicher, dass die Immobilie auch in den Wintermonaten gut erreichbar ist, insbesondere wenn sie sich in einer Bergregion befindet. Die Schneeräumung und die Erreichbarkeit der Strasse können zu zusätzlichen Kosten und Herausforderungen führen. Zudem sollte die Immobilie für die Nutzung während der unterschiedlichen Jahreszeiten geeignet sein. Denken Sie auch an die notwendigen Massnahmen zur Instandhaltung, insbesondere wenn die Immobilie während längerer Abwesenheitszeiten leer steht.

Stockwerkeigentum (Erneuerungsfonds): Der Anteil am Erneuerungsfonds beim Stockwerkeigentum überträgt sich mit der Übergabe des Eigentums auf den neuen Besitzer. Es ist jedoch nicht möglich, den Anteil am Fonds separat zu übertragen. Der Verkäufer kann die Höhe des Fonds jedoch bei der Festlegung des Verkaufspreises berücksichtigen. Es ist für den Käufer daher wichtig, den aktuellen Stand des Fonds zu kennen.

Übertragung von Nutzen und Gefahr: Der Kauf einer Immobilie (beurkundeter Kaufvertrag) und ihre Übertragung auf die Eigentümer:innen (Eintragung im Grundbuch) fallen zeitlich auseinander. Daher ist es wichtig, im Kaufvertrag den Zeitpunkt zu definieren, ab dem Nutzen und Gefahr übergehen. Dies ist der Moment, an dem der Käufer die Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Immobilie übernimmt. Normalerweise ist dies bei der Eigentumsübertragung der Fall, aber es kann auch ein anderer Zeitpunkt vereinbart werden. Zum Beispiel muss der

Verkäufer bei Stockwerkeigentum ab diesem Zeitpunkt nicht mehr für laufende Nebenkosten aufkommen. Wenn im Hinblick auf den Erneuerungsfonds keine Vereinbarung zwischen Verkäufer und Käufer getroffen wird, ist eine «pro rata temporis»-Regelung angemessen. Hierbei werden die Beiträge entsprechend der Dauer des Eigentums aufgeteilt.

Verkaufsunterlagen: Verkäufer:innen erstellen oft eine Verkaufsdokumentation für Interessenten, die folgende Dokumente beinhalten sollte: Grundrisse der Liegenschaft, Grundbuchauszug inklusive Dienstbarkeiten und Rechte, Fotos der Immobilie, Informationen zum Alter und Zustand, Verträge im Zusammenhang mit der Liegenschaft, Urteile und Verfügungen, und Beschreibung der besonderen Merkmale. Bei Stockwerkeigentum sollten auch das Protokoll der Eigentümerversammlung, Abrechnungen, Budget, Angaben zum Erneuerungsfonds enthalten sein. Eine Überprüfung der Versammlungsprotokolle ist wichtig, um wichtige Informationen über Sanierungen, Probleme mit der Verwaltung oder Nachbarn zu erfahren. Die Verkaufsunterlagen sollten auch Informationen über die Lage, Anbindung an öffentlichen Verkehr und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Gemeinde enthalten. Wenn wichtige Informationen fehlen, sollte man sie vom Verkäufer verlangen und bei der Gemeinde einen Katasterauszug anfordern. Seriöse Verkäufer:innen sollten auch Nachteile nicht verschweigen und es kann hilfreich sein, Kontakt mit den Nachbarn aufzunehmen.

Vermietungspotenzial und mietrechtliche Vorschriften: Beim Kauf einer Ferienimmobilie ist es wichtig, das Vermietungspotenzial und die mietrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen. Ferienimmobilien können eine attraktive Einnahmequelle sein, besonders in beliebten touristischen Regionen. Allerdings gibt es regionale Unterschiede in den Vorschriften zur Vermietung von Ferienwohnungen. Einige Gemeinden haben strenge Regelungen bezüglich der kurzfristigen Vermietung, die es zu beachten gilt. Es ist ratsam, sich über die lokalen Gesetze und Regelungen zu informieren, um sicherzustellen, dass die geplante Nutzung der Immobilie als Ferienvermietung rechtlich möglich ist und keine unerwarteten Einschränkungen mit sich bringt.

Versicherungen: Der Kauf einer Liegenschaft erfordert eine rechtzeitige Überlegung hinsichtlich der notwendigen oder gewünschten Versicherungen. Es ist wichtig, sicherzustellen, dass man die erforderlichen Schritte unternimmt, um die gewünschten Versicherungen für die Liegenschaft abzuschliessen. In manchen Fällen können bereits bestehende Versicherungen übertragen werden. Es ist jedoch wichtig, die Regelungen der jeweiligen Kantone zu berücksichtigen, besonders bei der Gebäudeversicherung gegen Feuer- und Elementarschäden. In Kantonen, die eine Versicherungspflicht für private Versicherungsträger vorsehen, geht der bestehende Versicherungsvertrag auf die Käufer:innen über, es sei denn, dass diese oder die Versicherung kündigen den Vertrag innerhalb von 14 Tagen nach der Übertragung.

Versteuerung von Ferienimmobilien: Käufer:innen einer Ferienimmobilie sollten sich darüber im Klaren sein, dass auch für diese der sogenannte Eigenmietwert als steuerbares Einkommen gezahlt werden muss. Dies ist ein fiktiver Mietwert, der als Einkommen versteuert wird, unabhängig davon, ob die Immobilie vermietet wird oder nicht. Es gibt jedoch die Möglichkeit, bestimmte Ausgaben wie Schuldzinsen, Unterhalt, Instandhaltungskosten, Versicherungsprämien und Verwaltungskosten durch Dritte von diesem steuerbaren Einkommen abzuziehen. Zudem bieten die Kantone spezielle Abzüge für Umweltschutz, Energiesparen und Denkmalschutz an. Bei den Unterhaltskosten kann eine sogenannte Wechselpauschale in Anspruch genommen werden, wobei die Steuerpflichtigen jedes Jahr wählen können, ob sie tatsächliche Kosten oder einen Pauschalbetrag abziehen möchten. Der Eigenmietwert ist während der Zeit, in der die Käufer:innen Eigentümer der Immobilie waren, anteilig zu versteuern. Wenn die Käufer:innen einen zusätzlichen Wohnsitz im Ausland besitzen, gilt das Besteuerungsrecht beider Kantone für die gesamte Steuerperiode. Doppelbesteuerung wird vermieden, indem der Kapitalanteil aufgrund der kürzeren Dauer der Zugehörigkeit reduziert wird.

Vollmacht: Wenn man bei einem Immobilienkauf nicht alleiniger Eigentümer ist, ist das Einverständnis aller anderen Eigentümer:innen erforderlich. Es kann jedoch ein Eigentümer die Gemeinschaft im Namen aller vertreten. Dies gilt sowohl für die Käufer:innen als auch für die Verkäufer:innen. Um eine solche Vertretung zu ermöglichen, ist beim Kauf einer Immobilie eine notariell bescheinigte Vollmacht erforderlich. Andernfalls müssen alle Eigentümer:innen persönlich beim Grundbuchamt erscheinen und unterschreiben.

Vorsorgekapital: In der Schweiz können Vorsorgegelder wie die Säule 3a oder die Säule 3b für den Kauf oder Bau von selbstgenutztem Wohneigentum genutzt werden. Es gelten jedoch bestimmte Bedingungen und Grenzen, wie zum Beispiel ein Höchstbetrag von 10 % des Verkehrswerts der Immobilie oder der Abschluss einer Hypothek. Wenn Vorsorgegelder wie die Säule 3a oder die Säule 3b für den Kauf oder Bau von selbstgenutztem Wohneigentum verwendet werden, muss die Hypothekarschuld in der Regel innerhalb von 15 Jahren amortisiert werden. Die Amortisation kann entweder durch laufende Zahlungen erfolgen oder durch periodische Einzahlungen in eine gebundene Säule-3a-Vorsorge. Die genauen Regelungen können je nach Kreditgeber und individueller Situation variieren. Es ist ratsam, sich im Vorfeld mit einem Hypothekar-Experten oder der Bank abzusprechen, um die beste Strategie zu wählen.

Zahlungsmodalitäten: Üblicherweise wird bei bereits bestehenden Immobilien die gesamte Summe spätestens bei der Übertragung des Eigentums an die Käufer:innen überwiesen oder eine unumstössliche Zahlungsgarantie einer Schweizer Bank oder Versicherung vorgewiesen. Abweichungen von dieser Regelung, die zum Nachteil der Verkäufer:innen gehen, gefährden deren Forderungen gegenüber den Käufer:innen und werden deshalb häufig abgelehnt. Ist die Zahlung jedoch auf andere, für die Verkäufer:innen akzeptable Weise sichergestellt, sieht die Situation anders aus. Die Käufer:innen müssen dabei darauf achten, dass die Mittel zur rechtzeitigen Verfügbarkeit bereitgestellt werden.

Zusicherungen: Es ist wichtig, dass bestimmte Eigenschaften einer Immobilie, die von den Verkäufer:innen zugesichert werden (z. B. ein trockener Keller), im Kaufvertrag ausdrücklich erwähnt und beschrieben werden. Auf diese Weise haben die Käufer:innen bei eventuellen Problemen oder Rechtsstreitigkeiten eine klare rechtliche Grundlage, um Ansprüche geltend zu machen (z. B. Minderung, Schadenersatz). Die Verjährungsfrist für zugesicherte oder absichtlich verschwiegene Eigenschaften beträgt zehn Jahre.

Zweitwohnungsgesetz (Lex Weber): Das Zweitwohnungsgesetz, bekannt als Lex Weber, wurde 2012 eingeführt, um den Bau neuer Zweitwohnungen in der Schweiz zu regulieren. Es besagt, dass in Gemeinden, in denen der Anteil der Zweitwohnungen über 20 % liegt, keine neuen Zweitwohnungen mehr gebaut werden dürfen. Dieses Gesetz zielt darauf ab, die Landschaft und die Lebensqualität in touristischen Regionen zu schützen und die Erhaltung von dauerhaft bewohnten Wohnungen zu fördern. Für Käufer bedeutet dies, dass in betroffenen Gemeinden nur bestehende Zweitwohnungen erworben werden können. Neue Bauprojekte sind stark eingeschränkt und unterliegen strengen Auflagen. Es ist daher wichtig, sich vor dem Kauf einer Ferienimmobilie genau über die aktuelle Situation und die Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes in der jeweiligen Gemeinde zu informieren.

Kostenloses Beratungsgespräch buchen

Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Gerne unterstützen wir Sie bei dem Kauf Ihrer zukünftigen Immobilie.

Freie Termine

oder direkt anrufen +41 44 542 03 05

<https://properti.com/ch/de/immobilienberatung>

Disclaimer: Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Informationen dieser Checkliste wurden sorgfältig recherchiert. Trotzdem kann keine Haftung und rechtliche Bindung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der gemachten Angaben übernommen werden.