



Datum: 06.03.2025

## Musterfinanzierung für Kauf EFH im Baurecht (ohne Heimfallentschädigung)

 Liegenschaft: 6.5-Zi-EFH  
Rietwiesenstrasse 40  
8593 Kesswil TG

### Finanzierung des Kaufpreises bzw. der Anlagekosten (mit voraussichtlichen Zins- und Amortisationskosten)

		Zinssatz	Belehnung	Zins p.a.	Amortisation p.a.
759'000.00	I. Hypothek	1.75%	66%	13'282.50	
161'000.00	II. Hypothek	1.75%	14%	2'817.50	23'000.00
<b>920'000.00</b>	<b>Total Engagement Bank</b>		80%		
230'000.00	Eigenmittel		20%		
<b>1'150'000.00</b>	<b>Kaufpreis/Belehnungswert</b>		100%		
189'900.00	Baurechtzins (40J x CHF 4'220)			16'100.00	
<b>1'339'900.00</b>	<b>Kaufpreis inkl. Baurechtzins</b>			1'341.67	

### Bankzins und Amortisationen

Ferner ist mit folgenden mutmasslichen Aufwendungen zu rechnen:

		Jahr	Monat
0.75%	der Belehnungsbasis für laufende Kosten u. Unterhalt: Nebenkosten wie Wasser, Abwasser, Strom, Heizung, Service-abos, öffentl. Gebühren wie Grundsteuern, Entsorgung, etc.	8'625.00	719.00

### Total Aufwendungen inkl. Amortisationen und Nebenkosten

Jahr	Monat
39'100.00	3'258.00
47'725.00	3'977.00

### kalkulatorische Tragbarkeit

kalk. Zins Hypothek(en)	920'000.00	4.50%	41'400.00	
Baurechtzins			4'220.00	
jährliche Soll-Amortisationen			23'000.00	
0.75% Nebenkosten/Unterhalt inkl. Reserve			8'625.00	
<b>Total kalk. Aufwand (bei Zinssatz 4.50 %)</b>			<b>77'245.00</b>	
<b>Bruttoeinkommen erforderlich</b>			<b>220'700.00</b>	<b><u>Belastung</u> max. 35.0%</b>

### Bemerkungen

 I. Hypothek: bis 66 % der Anlagekosten  
 II. Hypothek: ab 66 % der Anlagekosten

Amortisation: Da sich die Liegenschaft im Baurecht (ohne Heimfallentschädigung) befindet, muss die gesamte Hypothekarschuld bis 5 Jahre vor Ende Baurecht (30.04.2065) vollständig amortisiert werden.

Tragbarkeit: Die kalk. Aufwendungen inkl. Amort. sollten 35% des Bruttoeinkommens nicht übersteigen.

Für eine persönliche Beratung oder zur Beantwortung von allfälligen Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.