



# Hypotheken und Baukredite

Die ideale Lösung zur Planung Ihrer Zukunft

 **BancaStato**



## Hypotheken und Baukredite

Die Zukunft braucht Sicherheiten, um Raum für Entfaltung zu bieten. Ein Eigenheim ist eine sichere Ausgangsbasis für die weitere Lebensplanung. Um Ihre Träume zu verwirklichen, stellt BancaStato eine Reihe von Finanzierungslösungen für all Ihre Immobilienprojekte bereit.

Was kostet das? Wie viel Eigenkapital brauche ich? Wie kann ich mich gegen Zinsschwankungen absichern? Ist mein monatliches Einkommen ausreichend?

Auf den folgenden Seiten finden Sie eine Reihe von Produkten und Dienstleistungen, die all Ihre Bedürfnisse erfüllen.

Weitere Informationen erhalten Sie unverbindlich bei einem Kundenberater von BancaStato.

Beim Baukredit CREA handelt es sich um einen durch ein Grundpfandrecht gesicherten Kredit, der ausschliesslich zur Bezahlung der Kosten im Zusammenhang mit dem Bau neuer Immobilien und der Renovierung oder Restaurierung bestehender Gebäude vergeben wird.

Nach Fertigstellung der Bauarbeiten, d.h. nach Erhalt des schriftlichen Nachweises zur Wohnbarkeit, Bezahlung aller Handwerker und Begleichung aller Rechnungen im Zusammenhang mit dem Bau oder der Renovierung der Immobilie wird der Baukredit konsolidiert und in ein Hypothekendarlehen umgewandelt.

### Die Vorteile

- Berechnung der Zinsen auf Basis des tatsächlich in Anspruch genommenen Baukredits CREA
- Klare und detaillierte Übersicht über den gewährten Kredit sowie den bereits in Anspruch genommenen und den noch zur Verfügung stehenden Kreditbetrag
- Möglichkeit zur Konsolidierung des Baukredits CREA in drei Hypothekendarlehen von BancaStato, wie zum Beispiel die variable Hypothek AGILE und die Festhypothek FERMA

# VARIA und FERMA

## Hypothekendarlehen von BancaStato

Das Angebot CASA umfasst zwei Arten von Hypothekendarlehen für den Immobilienerwerb:

- VARIA, die variable Hypothek von BancaStato
- FERMA, die Festhypothek von BancaStato

### Übersicht über die Hypothekendarlehen von BancaStato<sup>1</sup>

	Variable Hypothek VARIA	Festhypothek FERMA
<b>Zinssatz</b>	Variabel, Anpassungen an die allgemeine Entwicklung der Zinssätze auf den Kapitalmärkten	Fest für die gesamte Laufzeit
<b>Dauer</b>	Unbegrenzt	1 bis 10 Jahre
<b>Mindestbetrag</b>	CHF 50'000	CHF 50'000
<b>Amortisation</b>	1% indirekt (empfohlen) oder direkt (möglich)	1% indirekt (empfohlen) oder direkt (möglich)
<b>Belehnung</b>	1. Rang: bis zu 66,6% des Verkehrswerts <sup>2</sup> 2. Rang: von "66.6% bis 80%" des Verkehrswerts <sup>2</sup>	1. Rang: bis zu 66,6% des Verkehrswerts <sup>2</sup> 2. Rang: von "66.6% bis 80%" des Verkehrswerts <sup>2</sup>
<b>Abbuchung von Zinsen, Amortisationen und Spesen</b>	Vierteljährlich	Vierteljährlich
<b>Eigenkapital<sup>3</sup></b>	Mindestens 20% des Verkehrswerts	

1. Übersicht nur zu Informations- und Dokumentationszwecken für Individualkunden.

Die Angaben können sich je nach Art des Immobilienobjekts und dessen Verwendung ändern.

Detaillierte Informationen zu den unterschiedlichen Merkmalen und weiteren Lösungen für Firmenkunden erhalten Sie bei einem Berater von BancaStato.

2. Festgelegt von unserer Bank.

3. Das Eigenkapital kann sich aus Sparguthaben, Wertpapieren, Lebensversicherungen und weiteren Kapitalquellen wie beispielsweise Erbvorzahlungen zusammensetzen. Bei selbstgenutzten Erstwohnungen besteht die Möglichkeit, Mittel aus der 2. und 3. Säule zu verwenden.

# VARIA

## Die variable Hypothek von BancaStato

Hypothek mit variablem Zinssatz, der auf der Grundlage der allgemeinen Entwicklung der Zinssätze auf den Kapitalmärkten festgelegt wird. Es handelt sich um eine Hypothek, deren Zinssatz sich jederzeit sowohl nach oben als auch nach unten verändern kann. Die variable Hypothek kann in der Regel mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden.

Diese Art der Finanzierung empfiehlt sich daher für Kunden, die die Chancen nutzen wollen, die sich aus den mittel- bis langfristigen Prognosen für die Zinsentwicklung ergeben, und sich dabei gleichzeitig die Flexibilität bewahren wollen, das Hypothekendarlehen in eine der anderen beiden von BancaStato angebotenen Formen von Hypothekendarlehen umzuwandeln.

### Die Vorteile

- Anpassung des Zinssatzes an die Entwicklung der Zinssätze auf den Kapitalmärkten
- Wahlmöglichkeit zwischen direkter oder indirekter Amortisation, wobei Letztere empfohlen wird
- Verwendung von Vorsorgegeldern (2. und 3. Säule), um die Finanzierung der selbstbenutzten Erstwohnung zu erleichtern und das Hypothekendarlehen zu verringern
- Möglichkeit, von einem eventuellen BONUS+ EcoCasa BancaStato zu profitieren – einer Zinsvergünstigung auf Hypothekendarlehen von BancaStato für Kunden, die ihre Immobilie nach MINERGIE® zertifizieren lassen
- Möglichkeit, für eine bestimmte Dauer von einem eventuellen Hypotheken-BONUS+ zu profitieren – einer punktuell gewährten Zinsvergünstigung auf Hypothekendarlehen von BancaStato
- Steuerersparnis dank der Möglichkeit, über das Konto Risparmio 3 oder die Verwendung der Sparzielversicherung Swisscanto Safe (gekoppelt an das Konto Risparmio 3) eine indirekte Amortisation vorzunehmen
- Absicherung gegen unvorhergesehene Ereignisse: BancaStato bietet die Möglichkeit, Versicherungen abzuschließen, die bei Erwerbsunfähigkeit eine Rente und im Todesfall die Auszahlung einer Kapitalsumme garantieren. Diese Versicherungsformen können individuell angepasst werden, um die Zinszahlungen, die Amortisationszahlungen oder die Rückzahlung des Kredits bei unvorhergesehenen Ereignissen teilweise oder vollständig zu finanzieren (siehe Versicherungen gegen unvorhergesehene Ereignisse).



# FERMA

## Die Festhypothek von BancaStato

Aufgrund ihres festen Zinssatzes ist FERMA die ideale Hypothek für alle, die Überraschungen vermeiden und die Kosten für ihre Hypothek mittel- bis langfristig festlegen wollen.

Sie bietet Ihnen die Möglichkeit, sich über die gesamte Laufzeit des Hypothekendarlehens, die auf 1 bis 10 Jahre festgelegt werden kann, vor Zinsschwankungen zu schützen.

Der auf FERMA angewendete Zinssatz bleibt während der gesamten Laufzeit des Darlehens unverändert, unabhängig von der allgemeinen Entwicklung der Zinssätze.

### Die Vorteile

- 8 – Sichere Planung des eigenen Budgets. Die anfallende finanzielle Belastung (Zinsen, Amortisationen und Spesen) kann für die gesamte Laufzeit der Festhypothek von BancaStato genau und ohne Schwankungsrisiko bestimmt und geplant werden
- Keine Zinsschwankungen während der gesamten Laufzeit. FERMA, die Festhypothek von BancaStato, schützt vor möglichen Zinserhöhungen
- Wahlmöglichkeit zwischen direkter oder indirekter Amortisation, wobei Letztere empfohlen wird
- Verwendung von Vorsorgegeldern (2. und 3. Säule), um die Finanzierung selbstbenutzen Erstwohnung zu erleichtern und das Hypothekendarlehen zu verringern)
- Möglichkeit, von einem eventuellen BONUS+ EcoCasa BancaStato zu profitieren – einer Zinsvergünstigung auf Hypothekendarlehen von BancaStato für Kunden, die ihre Immobilie nach MINERGIE® zertifizieren lassen
- Möglichkeit, für eine bestimmte Dauer von einem eventuellen Hypotheken-BONUS+ zu profitieren – einer punktuell gewährten Zinsvergünstigung auf Hypothekendarlehen von BancaStato
- Steuerersparnis dank der Möglichkeit, über das Konto Risparmio 3 oder die Verwendung der Sparzielversicherung Swisscanto Safe (gekoppelt an das Konto Risparmio 3) eine indirekte Amortisation vorzunehmen
- Absicherung gegen unvorhergesehene Ereignisse: BancaStato bietet die Möglichkeit, Versicherungen abzuschliessen, die bei Erwerbsunfähigkeit eine Rente und im Todesfall die Auszahlung einer Kapitalsumme garantieren. Diese Versicherungsformen können individuell angepasst werden, um die Zinszahlungen, die Amortisationszahlungen oder die Rückzahlung des Kredits bei unvorhergesehenen Ereignissen teilweise oder vollständig zu finanzieren (siehe Versicherungen gegen unvorhergesehene Ereignisse)

# BONUS+

## EcoCasa BancaStato

Beim BONUS+ EcoCasa BancaStato handelt es sich um eine Zinsvergünstigung gegenüber dem normalerweise angebotenen Zinssatz für Hypothekarkredite, die für einen bestimmten Zeitraum und einen begrenzten Betrag gilt.

Der BONUS+ EcoCasa BancaStato kann Individual- oder Firmenkunden gewährt werden, die die notwendigen Schritte zur Erlangung eines MINERGIE®-Zertifikats für die eigene Immobilie unternehmen oder dieses bereits besitzen: Die Gewährung des BONUS hängt also nicht davon ab, ob es sich um einen Neubau oder eine sanierte Immobilie handelt, sondern allein von der Erlangung eines MINERGIE®-Zertifikats.

# IPOTECA GREEN

## Für gezielte Massnahmen zur Verbesserung von Gebäuden

Die Ipoteca GREEN der BancaStato ist eine Fazilität, die für energetische Sanierung von Gebäuden, indem sie Kunden die Möglichkeit, ihre bestehende Hypothek bei der BancaStato zu günstigen Konditionen zu erhöhen.

Dank des angewandten Rabatts ist es möglich, Folgendes zu erhalten eine Senkung des festen Hypothekenzinssatzes oder des SARON, bis zu einem Höchstbetrag von CHF 100'000 pro Objekt.

Die Ipoteca GREEN der BancaStato richtet sich insbesondere an Privatkunden mit Wohnsitz im Tessin (Einfamilienhaus Einfamilienhaus, Einfamilien-Ferienhaus oder Mehrfamilienhaus mit bis zu 3 Wohnungen).

# AGILE

## Die Hypothek AGILE von BancaStato

Bei der Hypothek AGILE von BancaStato handelt es sich um einen Finanzierungsvertrag (Leihe, Darlehen oder Hypothekarkredit) zu einem Zinssatz, der vom Interbankenmarkt abhängt, und der durch das Immobilienobjekt (Einfamilienhaus, gewerblich genutztes Gebäude, Grundstück, Wohnung in einem Mehrfamilienhaus etc.) abgesichert ist.

Weitere Informationen zu AGILE finden Sie unter [www.bancastato.ch](http://www.bancastato.ch), oder wenden Sie sich direkt an einen unserer Berater.



# Diversifizierung ist das Gebot der Stunde

Die künftige Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus stellt für die Entwicklung der finanziellen Belastung Ihres Hypothekendarlehens ein Risiko, aber auch eine Chance dar. BancaStato bietet Ihnen die Möglichkeit, die Finanzierung Ihres Hypothekendarlehens durch drei Darlehensarten zu diversifizieren: zu diversifizieren, wie zum Beispiel AGILE oder FERMA.

Wenn Sie Zinsschwankungen vermeiden möchten, können Sie sich aus mehreren Hypothekarprodukten eine gestaffelte Lösung zusammenstellen, die Ihre persönlichen Budgetanforderungen mit den Prognosen für die Zinsentwicklung am besten in Einklang bringt.

BancaStato bietet Ihnen immer die Möglichkeit, das Hypothekendarlehen VARIA oder AGILE in die Festhypothek FERMA umzuwandeln. Mit FERMA sind Sie vor Zinserhöhungen geschützt. Über die gesamte Laufzeit des Hypothekendarlehens und unabhängig von der allgemeinen Entwicklung der Zinssätze zahlen Sie immer den Zinssatz, der zum Zeitpunkt der Aufnahme des Hypothekendarlehens FERMA festgelegt wurde.

Bei BancaStato haben Sie darüber hinaus die Möglichkeit, mehrere festverzinsliche Hypothekendarlehen zu kombinieren und dabei unterschiedliche Laufzeiten zwischen 1 und 10 Jahren zu wählen. Die Attraktivität aller Arten von Hypothekendarlehen wird von den allgemeinen Zinsschwankungen beeinflusst.

Indem Sie Ihr Darlehen in mehrere Hypothekarprodukte diversifizieren, können Sie das Risiko von Zinsschwankungen während der Laufzeit der Finanzierung mindern.

Auch VARIA, die Hypothek mit variablem Zinssatz, trägt dazu bei, Ihre Finanzierung flexibel zu gestalten.

Die Hypothek VARIA verringert die Auswirkungen punktueller Zinsschwankungen und reagiert auf allgemeine Zinsschwankungen meist mit Verzögerung und weniger ausgeprägt.

Wenn Sie sich für die Hypothek VARIA entscheiden, können Sie mittel- bis langfristig von Zinssenkungen profitieren, sind damit aber auch dem Risiko eventueller Zinserhöhungen ausgesetzt.

Die Berater von BancaStato zeigen Ihnen gerne, wie Ihr Hypothekendarlehen mit den Darlehensarten von BancaStato so diversifiziert werden kann, dass es Ihren Anforderungen gerecht wird.

# Versicherung gegen unvorhergesehene Ereignisse

Swisscanto, Teil der Zürcher Kantonalbank-Gruppe, bietet hierzu unter dem Namen Swisscanto Safe drei Versicherungsprodukte an. Diese Versicherungen können auch von Kunden von BancaStato abgeschlossen werden und ersparen Ihnen Finanzsorgen, indem sie die folgenden Leistungen garantieren:

## Kapital im Todesfall

Das versicherte Kapital (obligatorische Leistung) wird im Todesfall der versicherten Person sofort ausbezahlt. Mithilfe dieser Kapitalsumme können Sie die teilweise oder vollständige Rückzahlung des Hypothekendarlehens sicherstellen.

## Rente bei Erwerbsunfähigkeit

Bei Erwerbsunfähigkeit zahlen die Swisscanto Safe Versicherungen bis zum AHV-Rententalter eine Rente aus. Die Deckungssumme (fakultative Leistung) wird auf der Grundlage Ihrer Anforderungen festgelegt, um zu garantieren, dass Sie die Zinszahlungen und die Rückzahlungsraten des Hypothekendarlehens teilweise oder vollständig leisten können.

Unter den Produkten von Swisscanto Safe können Sie die Versicherungspolice auswählen, die Ihnen Ansprüchen an eine Versicherung gegen unvorhergesehene Ereignisse am besten entspricht. Die drei folgenden Produkte werden angeboten:

## Swisscanto Safe Sparzielversicherung

(gekoppelt an das Konto Risparmio 3)  
Die ideale Versicherung für Individualkunden: Damit sind Sie nicht nur gegen unvorhergesehene Ereignisse versichert, sondern können damit auch Ihr persönliches Sparziel erreichen. Dies ist insbesondere im Vorsorgebereich auf dem Konto Risparmio 3 von BancaStato, das zudem Steuervorteile bietet, möglich. Dank dieser Versicherung ist das Endkapital

auch im Todesfall garantiert. Wenn Sie sich Ihrem Sparziel allmählich annähern, verringert sich Ihre benötigte Versicherungsdeckung und damit auch Ihre Versicherungsprämie.

## Swisscanto Safe Kreditversicherung

Hierbei handelt es sich um eine Versicherung, deren Prämie jährlich anhand Ihrer Bonität und Ihres Kapitalbedarfs (hinsichtlich Rente und Versicherungssumme) zur Zahlung der Zinsen und Rückzahlung des Kredits neu festgelegt wird. Die Höhe des Todesfallkapitals kann bei der jährlichen Neubewertung nur nach unten angepasst werden (und nicht nach oben). Wenn Sie Ihren Kredit allmählich zurückzahlen, verringert sich die Notwendigkeit, den Versicherungsschutz in Anspruch zu nehmen, und damit auch die Versicherungsprämie.

## Swisscanto Safe Risikoversicherung ohne Sparziel

Diese Versicherung deckt das Erwerbsunfähigkeitsrisiko und das Todesfallrisiko vor dem Erreichen des AHV-Rententalters ab und beinhaltet keinen Sparanteil.

Die versicherte Rente und das versicherte Kapital werden zum Zeitpunkt des Versicherungsabschlusses festgelegt und bleiben bis zum Ende der Laufzeit, die mindestens 5 Jahre beträgt, unverändert.

Ihr Berater von BancaStato unterbreitet Ihnen gerne einen unverbindlichen Versicherungsvorschlag, der Ihren Anforderungen am besten entspricht.

# Wissenswertes Glossar

Im Folgenden werden einige Begriffe erläutert, die bei der Bereitstellung einer Finanzierung für den Bau oder den Erwerb einer Immobilie auftauchen können.

## Verkehrswert

Der Verkehrswert wird von Experten festgelegt. Das Expertengutachten spiegelt den Marktwert einer Immobilie / eines Wohnobjekts wider.

## Eigenkapital

Dabei handelt es sich um den Anteil, den der Kunde zum Zeitpunkt der Beantragung eines Hypothekendarlehens bereit ist, selbst zu finanzieren. Prinzipiell muss das Eigenkapital mindestens 20% des Verkehrswerts entsprechen. Das Eigenkapital wird durch die Verwendung von Sparkapital oder durch den Verkauf von bei der Bank hinterlegten Wertpapieren aufgebracht. Der Kunde kann jedoch auch das eigene Vorsorgeguthaben nutzen, um das für den Bau oder den Erwerb einer selbstgenutzten Erstwohnung erforderliche Eigenkapital zu bilden.

Die folgenden Vorsorgegelder können anschliessend auch zur Amortisation des jeweiligen Hypothekendarlehens verwendet werden:

## 2. Säule – berufliche Vorsorge

Die Verwendung des Vorsorgeguthabens aus der 2. Säule ist bis zu 3 Jahre vor der Pensionierung möglich. Der maximale verwendbare Anteil entspricht der effektiv verfügbaren Freizügigkeitsleistung, die bis zum Alter von 50 Jahren angespart wurde oder der Hälfte des aktuellen Guthabens (höherer Betrag). Die Freizügigkeitsleistung ist auf dem Pensionskassenausweis vermerkt (fordern Sie den aktuellen Ausweis bei Ihrem Arbeitgeber oder Ihrer Pensionskasse an und legen Sie ihn bei Ihrem ersten Termin mit Ihrem Berater bei der BancaStato vor).

Das Vorsorgeguthaben der 2. Säule kann durch einen Vorbezug oder eine Verpfändung genutzt werden.

Der Vorbezug von Vorsorgeguthaben zur Bildung des Eigenkapitals beinhaltet:

- eine Reduzierung des Hypothekendarlehens und damit auch der finanziellen Belastung durch Hypothekarzinsen
- eine Reduzierung der Leistungen zum Zeitpunkt der Pensionierung
- eine Reduzierung der Leistungen bei Invalidität oder im Todesfall. Diese Einschränkung kann jedoch kompensiert werden, wenn eine Versicherung gegen das Invaliditäts- und Todesfallrisiko abgeschlossen wird
- Verpflichtung, den Vorbezug zurückzuzahlen, falls das Immobilienobjekt verkauft wird
- Möglichkeit zur vollständigen oder teilweisen Rückzahlung des Vorbezugs bis zu drei Jahre vor der Pensionierung, um die Vorsorgeleistungen wieder zu erhöhen

Eine Verpfändung des Vorsorgeguthabens beeinflusst die Kosten des Hypothekendarlehens nicht und hat keine Kürzung der Vorsorgeleistungen zur Folge. Durch die Verpfändung kann der Betrag erhöht werden, den BancaStato bereit ist für den Bau oder den Erwerb von selbstbenutzten Erstwohnungen vorauszubehalten.

- die Zahlung einer Steuer auf den vorbezogenen Betrag



### Finanzierungsbeispiel

	Grundkapital	Anteil
Verkehrswert des Objekts	CHF 500'000	100%
Eigenkapital des Kunden	CHF 100'000	20%
Hypothek – Finanzierung durch BancaStato	CHF 400'000	80%

### 3. Säule – gebundene Selbstvorsorge

Das Kapital der 3. Säule, das aus gebundenem, bei Banken oder Versicherungen hinterlegtem Selbstvorsorgeguthaben besteht, kann verwendet werden, um das für den Bau oder Erwerb einer selbstgenutzten Erstwohnung erforderliche Eigenkapital zu bilden.

Ein Vorbezug kann alle fünf Jahre getätigt werden, unter der Voraussetzung, dass der Betrag für die selbstgenutzte Erstwohnung verwendet wird. Das vorbezogene Kapital ist steuerbar.

#### Hypothek

Eine Hypothek (Hypothekendarlehen) ist ein Bankkredit, der durch ein Immobilienobjekt gesichert ist.

Die Hypothek ist die von BancaStato vorausbezahlte Summe, die es dem Kunden zusammen mit dem Eigenkapital ermöglicht, Immobilienbesitz zu finanzieren und zu erwerben.

#### Belehnung

Die Belehnung ist das in Prozent ausgedrückte Verhältnis zwischen der Hypothek und dem Verkehrswert oder Kaufpreis einer Immobilie.

### Hypothek ersten Ranges

Das Hypothekendarlehen wird als ersten Ranges bezeichnet, wenn BancaStato in Abhängigkeit von der Art des Immobilienobjekts und seiner Verwendung bis zu maximal 66,6% des Verkehrswerts der Immobilie ausbezahlt.

### Hypothek zweiten Ranges

Als Hypotheken zweiten Ranges werden Hypothekendarlehen bezeichnet, die BancaStato über den ersten Rang hinaus gewährt. In Abhängigkeit von der Art des Immobilienobjekts und seiner Verwendung ermöglichen sie eine Finanzierung von bis zu maximal 80% des Verkehrswerts der Immobilie.

Daher sind mit diesem Darlehensanteil höhere Risiken verbunden, die einen höheren Hypothekarzinssatz als Hypotheken ersten Ranges erfordern.

### Kombination aus Tranchen mehrerer Hypothekarprodukte

Der Bankkredit kann diversifiziert werden, indem man gleichzeitig unterschiedliche Arten von Hypothekarprodukten von BancaStato verwendet und kombiniert, zum Beispiel: VARIA, AGILE und FERMA.

### Finanzierungsbeispiel

	Grundkapital	Hypothekarprodukt
Hypotheken ersten Ranges	CHF 100'000	FERMA Festhypothek auf 3 Jahre
	CHF 150'000	FERMA Festhypothek auf 8 Jahre
	CHF 83'000	FERMA Festhypothek auf 10 Jahre
Hypothek zweiten Ranges	CHF 67'000	VARIA, variabel
Total	CHF 400'000	

### Tragbarkeit Wie viel kostet eine Hypothek?

Eine Immobilienanlage ist tragbar, wenn die finanzielle Gesamtbelastung nicht mehr als ein Drittel des Bruttoeinkommens beträgt.

Allgemein gesprochen setzt sich die finanzielle Belastung aus Hypothekarzinsen, Amortisation sowie Neben- und Unterhaltskosten zusammen.

Die Neben- und Unterhaltskosten werden mit etwa 1% des Verkehrswerts der Immobilie veranschlagt.

Bei der Beurteilung der Tragbarkeit gilt es auch die Zinslast bei einem

erhöhten Zinsumfeld zu berechnen, um die Tragbarkeit bei eventuellen künftigen Zinserhöhungen zu überprüfen. Die Kosten des Hypothekendarlehens und die Tragbarkeit können wie folgt berechnet werden:

			Zinssatz*	Monatliche Kosten
Hypothek ersten Ranges	66.6%	333'000	4.50%	CHF 1'266
Hypothek zweiten Ranges	13.4%	67'000	5.00%	CHF 283
Amortisation	1.0%	400'000		CHF 333
Monatliche finanzielle Belastung	1.0%	500'000		CHF 1'882 CHF 416
Neben- und Unterhaltskosten				
Betrag für die Beurteilung der Tragbarkeit				CHF 2'298

\* Es handelt sich um einen Richtsatz. Für die Berechnung der Zinssätze wendet die Bank die Zinsmethode 365/360 an. Um den aktuellen Zinssatz in Erfahrung zu bringen, wenden Sie sich an Ihren Berater von BancaStato.

### Amortisation

Grundsätzlich entspricht die Amortisation eines Hypothekendarlehens auf Erstwohnungen 1% des Werts der Hypothek. BancaStato bietet zwei Arten der Amortisation an:

#### Direkte Amortisation

Die direkte Amortisation wird in regelmässigen Abständen einem Bankkonto belastet, das mit der Hypothek verbunden ist.

Mit jeder belasteten Amortisation reduziert sich das Hypothekendarlehen und damit bei gleichbleibendem Zinssatz auch die Zinslast.

Auch wenn mithilfe der direkten Amortisation die Zinslast verringert werden kann, ist die indirekte Amortisation dank der steuerlichen Vorteile meist günstiger.

#### Indirekte Amortisation

Die indirekte Amortisation ist nur bei selbstgenutzten Erstwohnungen gestattet.

Anstatt das Hypothekendarlehen direkt zurückzuzahlen, wird die Amortisationsrate auf das Konto Risparmio 3 von BancaStato (3. Säule – gebundene Selbstvorsorge) eingezahlt. Dieses Konto kann an eine Versicherung der 3. Säule (Swisscanto Safe Sparzielversicherung) gekoppelt werden, die es Ihnen ermöglicht, sich gegen das Erwerbsunfähigkeits- und Todesfallrisiko abzusichern.

Der maximale steuerabzugsfähige Anteil für diese Art von Amortisation wird von der Eidgenössischen Steuerverwaltung jährlich neu festgelegt (maximaler Abzug für Beiträge zur 3. Säule – gebundene Selbstvorsorge). Das Vorsorgeguthaben wächst an, während das Hypothekendarlehen konstant bleibt.

So leistet man weiter Beiträge zur eigenen gebundenen Selbstvorsorge und spart gleichzeitig Steuern. Sowohl die indirekte Amortisation als auch die Zinsen auf das Hypothekendarlehen lassen sich vom steuerbaren Einkommen abziehen.

Alle fünf Jahre sind Bezüge aus der dritten Säule (gebundene Selbstvorsorge) möglich, um das Hypothekendarlehen der selbstgenutzten Erstwohnung zu amortisieren.

## HAUPTSITZ

Viale H. Guisan 5  
Casella Postale  
**CH - 6501 Bellinzona**

## FILIALEN

Via Contrada S. Marco 41  
**6982 Agno**

Via della Stazione 21  
**6780 Airolo**

Viale Papio 5  
**6612 Ascona**

Via Pini 2  
**6710 Biasca**

Via Leoncavallo 31  
**6614 Brissago**

Via Pretorio 3  
**6675 Cevio**

Via Lucomagno 72  
**6715 Dongio**

Piazza S. Francini 5  
**6760 Faido**

Largo Libero Olgiati 81a  
**6512 Giubiasco**

Via San Gottardo 77  
**6596 Gordola**

Via Trevano 97  
**6904 Lugano-Molino Nuovo**

Piazza Riforma  
**6900 Lugano**

Via Cantonale 38  
**6928 Manno**

Via Lavizzari 18  
**6850 Mendrisio**

Via Pietro Fontana 8  
**6950 Tesserete**

## ZWEIGSTELLEN

Corso S. Gottardo 4  
**6830 Chiasso**

Via Naviglio Vecchio 4  
**6600 Locarno**

Via Pioda 7  
**6900 Lugano**

## ONLINE-FILIALE

agenzia **VICINA**  
Tel. 091 803 33 33  
agenziavicina@bancastato.ch  
c/o Sede Centrale

## NUR BANCOMAT

Ospedale San Giovanni  
**6500 Bellinzona**

Piazza Collegiata 12  
**6500 Bellinzona**

Viale Stazione  
**6500 Bellinzona**

Via Sonvico 5  
(Centro Coop Resega)  
**6952 Canobbio**

Via San Francesco 1  
**6600 Locarno-Città Vecchia**

Via Emmaus 1  
(Centro Comm. Cattori)  
**6616 Losone**

Ospedale Civico  
**6900 Lugano**

Ospedale Beata Vergine  
**6850 Mendrisio**

Viale Stefano Francini  
**6850 Mendrisio**

Via Angelo Maspoli 18  
(Centro Comm. FoxTown)  
**6850 Mendrisio**

Via Cantonale 19  
**6805 Mezzovico**

Via alle Brere 5  
**6598 Tenero**

Via alle Brere 8  
(Centro Comm. Coop)  
**6598 Tenero**

Clearing: 00764

Bic: BSCTCH22XXX

## linea **DIRETTA**

Tel. 091 803 71 11

Fax. 091 803 71 70

lineadiretta@bancastato.ch

[www.bancastato.ch](http://www.bancastato.ch)



09.2023/11



noi per voi

 **BancaStato**