

Landwirtschaftsfinanzierungen Möglichkeiten und Anforderungen



RAIFFEISEN

Wer bin ich?



Thomas Schenk

Vorsitzender der Bankleitung
Raiffeisenbank
Untermmental

- Seit 2001 bei Raiffeisen, seit 2007 Bankleiter
- verheiratet, 3 Kinder
- wohnhaft in Huttwil

Was Sie erwartet

- **Finanzierungsmöglichkeiten**
- **Ablauf Finanzierung / Kreditanfrage**
- **Eigenkapital und Belastungsgrenze**
- **Direkte / indirekte Amortisation**
- **Ablauf Baufinanzierung**
- **Hypothekarmodelle**

Finanzierungsmöglichkeiten

in der Landwirtschaft

■ **Finanzierungs-
möglichkeiten**

■ Ablauf Finanzierung /
Kreditanfrage

■ Eigenkapital und
Belastungsgrenze

■ Direkte / indirekte
Amortisation

■ Ablauf Baufinanzierung

■ Hypothekarmo-delle

- **Übernahme Liegenschaft**
- **Umbau Wohnteil**
- **Einbau Zweitwohnung**
- **Neubau Stöckli**
- **Umbau / Neubau Ökonomieteil**
- **Betriebskredit**
- **Kauf Maschine**
- **Installation Photovoltaikanlage**

Ablauf Finanzierung

Wie geht eine Finanzierung vor sich?

■ Finanzierungsmöglichkeit

■ **Ablauf Finanzierung /
Kreditanfrage**

■ Eigenkapital und
Belastungsgrenze

■ Direkte / indirekte
Amortisation

■ Ablauf Baufinanzierung

■ Hypothekarmodelle

- 1. Erstellen eines Finanzierungsplanes**
- 2. Gespräch mit Ihrer Raiffeisenbank**
- 3. Finanzierungsangebote/-entscheid durch die Bank**
- 4. Vertragsausstellung/-unterzeichnung**
- 5. Bestellen/Übertragen der Sicherheiten**
- 6. Auszahlung**

Ablauf Finanzierung / Kreditanfrage

Welche Unterlagen benötigt Ihre Raiffeisenbank?

Zur Liegenschaft:

- **Beurkundeter Kauf- oder Abtretungsvertrag**
- **Grundbuchauszug**
- **Aktuelle Ertragswertberechnungen (amtliche Schätzung)**
- **Situationsplan**
- **Gebäudeversicherungsausweis**
- **Baupläne / kubische Berechnung / Baubeschrieb**
- **Fotos des Objekts**

■ Finanzierungsmöglichkeit

■ **Ablauf Finanzierung /
Kreditanfrage**

■ Eigenkapital und
Belastungsgrenze

■ Direkte / indirekte
Amortisation

■ Ablauf Baufinanzierung

■ Hypothekarmodelle

Ablauf Finanzierung / Kreditanfrage

Welche Unterlagen benötigt Ihre Raiffeisenbank?

■ Finanzierungsmöglichkeit

■ **Ablauf Finanzierung /
Kreditanfrage**

■ Eigenkapital und
Belastungsgrenze

■ Direkte / indirekte
Amortisation

■ Ablauf Baufinanzierung

■ Hypothekarmodelle

Zusätzlich bei Baukrediten / Renovationskrediten:

■ **Kostenvoranschlag**

■ **Handwerkerverzeichnis**

■ **Baubeschrieb**

■ **Bauversicherung / Bauherrenhaftpflichtversicherung**

■ **Baubewilligung (nach Erteilung nachreichen)**

Ablauf Finanzierung / Kreditanfrage

Welche Unterlagen benötigt Ihre Raiffeisenbank?

Zum Kreditnehmer:

- **Buchhaltungsabschluss / Lohnausweis / aktuelle Gehaltsabrechnung**
- **Kopie der aktuellen Steuererklärung**
- **Kontoauszug der Säule 3a**
- **Versicherungspolice: Lebensversicherung, Vorsorge-police oder Risikoversicherung**
- **Pensionskassenausweis mit Freizügigkeitsguthaben**
- **Aktueller Betriebsauszug**

■ Finanzierungsmöglichkeit

■ **Ablauf Finanzierung /
Kreditanfrage**

■ Eigenkapital und
Belastungsgrenze

■ Direkte / indirekte
Amortisation

■ Ablauf Baufinanzierung

■ Hypothekarmo-delle

Eigenkapital

Aus welchen Quellen können die Eigenmittel stammen?

- **Kontoguthaben**
- **Wertschriften**
- **Erbvorbezug, Schenkungen**
- **Vorsorgegelder (Säule 3a, Pensionskasse)**
- **Eigenleistungen**
- **Familien- oder Privatdarlehen**

Achtung bei Vorsorgegelder können nur vom Eigentümer der Liegenschaft eingesetzt werden.

■ Finanzierungsmöglichkeit

■ Ablauf Finanzierung /
Kreditanfrage

■ **Eigenkapital und
Belastungsgrenze**

■ Direkte / indirekte
Amortisation

■ Ablauf Baufinanzierung

■ Hypothekarmo-delle

Belastungsgrenze

- Die Belastungsgrenze wird gemäss Bundesgesetz vom 04.10.1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) von Amtes wegen festgelegt.
- Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen ohne separate Zustimmung nur bis zur Belastungsgrenze mit Grundpfandrechten belastet werden.
- Die Belastungsgrenze entspricht in der Regel dem um 35% erhöhten Ertragswert, also:

Ertragswert * 1.35 = Belastungsgrenze

■ Finanzierungsmöglichkeit

■ Ablauf Finanzierung /
Kreditanfrage

■ **Eigenkapital und
Belastungsgrenze**

■ Direkte / indirekte
Amortisation

■ Ablauf Baufinanzierung

■ Hypothekarmodelle

Provisorische Belastungsgrenze

- Bei der Finanzierung von neuen Investitionen, Sanierungen und Renovationen prüft die Bank, ob eine neue Schätzung für die Festlegung des provisorischen Ertragswertes notwendig ist.
- Versand Kostenzusammenstellung mit Offerten und Plänen an die Steuerverwaltung des Kt. Bern, Amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte, Postfach 8334, 3001 Bern

**Reserven für Mehrkosten einberechnen, wegen
schwieriger Nachfinanzierung**

■ Finanzierungsmöglichkeit

■ Ablauf Finanzierung /
Kreditanfrage

■ **Eigenkapital und
Belastungsgrenze**

■ Direkte / indirekte
Amortisation

■ Ablauf Baufinanzierung

■ Hypothekarmodelle

Liegenschaften ausserhalb BGG

- **Bei Liegenschaften, die nicht mehr dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGG) unterstellt sind, muss der Verkehrswert bestimmt werden.**
- **Der Verkehrswert wird durch einen Schätzer oder durch die Bank festgelegt.**
- **Der amtliche Wert hat nur noch informativen Charakter.**
- **Die Belehnungsgrenze beträgt in der Regel 80 % des Verkehrswertes.**
- **Die Belastung der Liegenschaft mit Schuldbriefen ist unbeschränkt möglich.**

■ Finanzierungsmöglichkeit

■ Ablauf Finanzierung /
Kreditanfrage

■ **Eigenkapital und
Belastungsgrenze**

■ Direkte / indirekte
Amortisation

■ Ablauf Baufinanzierung

■ Hypothekarmodelle

Finanzierungsbeispiel

Wie sieht die Finanzierungsstruktur aus?

Übernahmepreis / Anlagekosten	CHF 400'000.00
./. Eigenkapital	<u>CHF 100'000.00</u>
Hypothek	CHF 300'000.00
Ertragswert	CHF 270'000.00
Belastungsgrenze	CHF 364'500.00
Hypothek ohne Amortisation	CHF 270'000.00
Hypothek mit Amortisation	CHF 30'000.00

Amortisation bis spätestens zur Pension auf die Höhe des Ertragswerts.

■ Finanzierungsmöglichkeit

■ Ablauf Finanzierung /
Kreditanfrage

■ **Eigenkapital und
Belastungsgrenze**

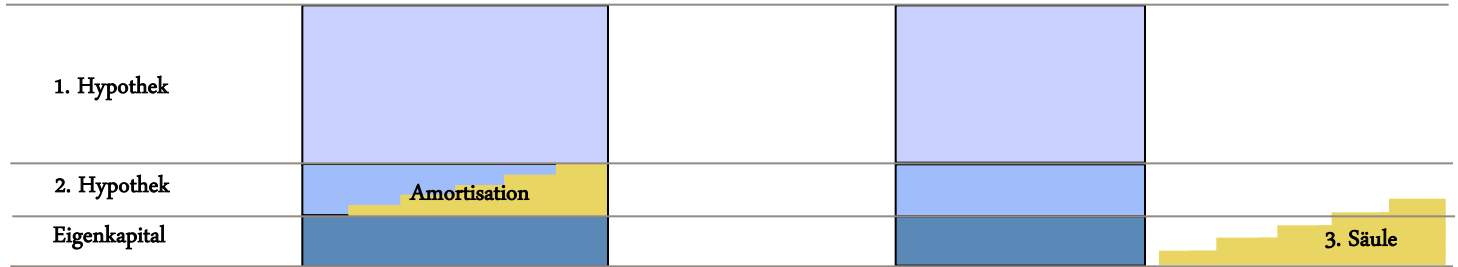
■ Direkte / indirekte
Amortisation

■ Ablauf Baufinanzierung

■ Hypothekarmodelle

Direkte / indirekte Amortisation

Wie soll amortisiert werden?



Direkte Amortisation

Indirekte Amortisation

Beschreibung

- Rückzahlung erfolgt jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich mittels fixiertem Betrag.

- Rückzahlung erfolgt jährlich in einen Vorsorgeplan 3.
- Hypothek bleibt während ganzer Dauer gleich hoch.

Vorteil

- Hypothekarschuld und -zinsen nehmen ab

- Amortisationen reduzieren das steuerbare Einkommen
- Mit Vorsorgepolice Versicherungsschutz im Todesfall und Rente bei Erwerbsunfähigkeit.
- Voller Schuldzinsabzug bei der Berechnung der Einkommenssteuer.

Nachteil

- Steigende Steuerbelastung durch sinkende Abzüge.

- Hypothekarschuld und -zinsen bleiben konstant hoch, was bei steigenden Zinsen zu höheren Belastungen führt.

■ Finanzierungsmöglichkeit

■ Ablauf Finanzierung / Kreditanfrage

■ Eigenkapital und Belastungsgrenze

■ Direkte/indirekte Amortisation

■ Ablauf Baufinanzierung

■ Hypothekarmo-delle

Vorsorgeplan 3

Welche Vorteile bringt die Säule 3a?

- **Vorzugszins von aktuell 2 %**
- **Jährliche Einzahlung vom Einkommen steuerlich abziehbar**
- **Während Laufzeit von Steuern befreit (Einkommens-, Verrechnungs-, Vermögenssteuer)**
- **Jährliche Einzahlung freiwillig (ausser bei indirekter Amortisation)**
- **Möglichkeit zu Investition in Vorsorgefonds**
- **Auszahlung frühestens 5 Jahre vor Erreichen des ordentlichen Pensionierungsalters**

■ Finanzierungsmöglichkeit

■ Ablauf Finanzierung /
Kreditanfrage

■ Eigenkapital und
Belastungsgrenze

■ Direkte/indirekte
Amortisation

■ Ablauf Baufinanzierung

■ Hypothekarmodelle

Vorsorgeplan 3

Welche Vorteile bringt die Säule 3a?

- **Vorzeitiger Rückzug möglich für:**
 - **Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum**
 - **Amortisation von Hypotheken**
 - **Aufnahme selbständige Tätigkeit**
- **Einzahlung bis gesetzliches Maximum frei wählbar**

Einzahlungsmitel 2012:

- **Personen mit Pensionskasse: CHF 6'682.00**
- **Personen ohne Pensionskasse: 20 % des Erwerbseinkommens, max. CHF 33'408.00**

■ Finanzierungsmöglichkeit

■ Ablauf Finanzierung /
Kreditfrage

■ Eigenkapital und
Belastungsgrenze

■ Direkte/indirekte
Amortisation

■ Ablauf Baufinanzierung

■ Hypothekarmodelle

Baukonto mit Hypothek

So funktioniert ein Baukonto mit Hypothek

- **Das Bauvorhaben wird direkt von Beginn an mit einer Hypothek abgewickelt.**
- **Zuerst werden die Eigenmittel auf das Baukonto einbezahlt.**
- **Der Bautreuhänder prüft, dass die Handwerker-rechnungen dem Baufortschritt entsprechen.**
- **Die Handwerkerrechnungen werden der Bank zur Zahlung eingereicht und über das Baukonto bezahlt.**

■ Finanzierungsmöglichkeit

■ Ablauf Finanzierung /
Kreditanfrage

■ Eigenkapital und
Belastungsgrenze

■ Direkte/indirekte
Amortisation

■ Ablauf Baufinanzierung

■ Hypothekarmo-delle

Baukonto mit Hypothek

So funktioniert ein Baukonto mit Hypothek

■ Finanzierungsmöglichkeit

■ Ablauf Finanzierung /
Kreditanfrage

■ Eigenkapital und
Belastungsgrenze

■ Direkte/indirekte
Amortisation

■ Ablauf Baufinanzierung

■ Hypothekarmo-
delle

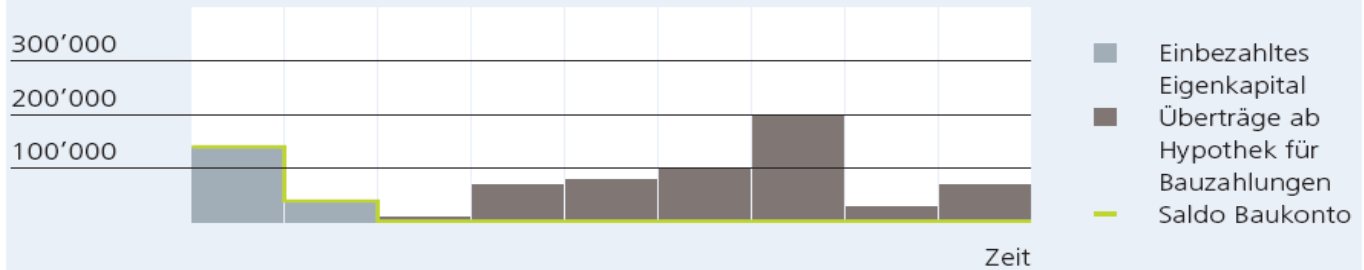
- **Automatische Überträge ab Hypothek, sobald der Saldo des Baukontos für die Bezahlung der Rechnungen nicht mehr ausreicht.**
- **Die Hypothek wird dabei in Tranchen auf das Baukonto übertragen, und zwar immer gerade so viel, wie Sie für die Bezahlung der offenen Handwerkerrechnungen benötigen.**
- **Die Zinsen können Sie in einem allenfalls attraktiven Marktumfeld bereits vor Bauende fixieren.**

Baukonto mit Hypothek

So funktioniert ein Baukonto

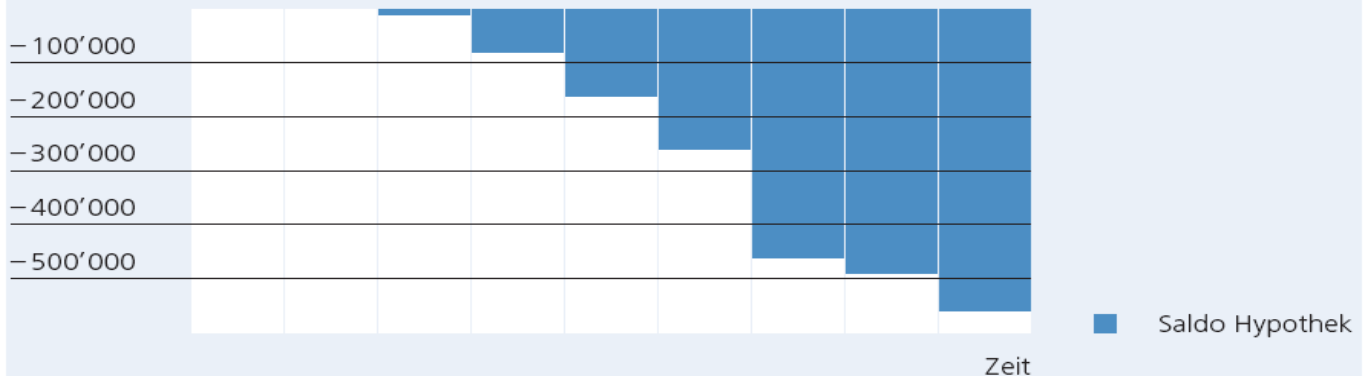
Entwicklung Baukonto

Kontostand



Entwicklung Hypothek

Kontostand



Finanzierungs-möglichkeit

Ablauf Finanzierung /
Kreditanfrage

Eigenkapital und
Belastungsgrenze

Direkte/indirekte
Amortisation

Ablauf Baufinanzierung

Hypothekarmo-delle

Hypothekarmodelle

Welche Modelle bietet Ihre Raiffeisenbank an?

- Finanzierungsmöglichkeit
- Ablauf Finanzierung /
Kreditanfrage
- Eigenkapital und
Belastungsgrenze
- Direkte/indirekte
Amortisation
- Ablauf Baufinanzierung
- **Hypothekarmodelle**

- **Variable Hypothek**
- **Festhypothek**
- **LiborFlex-Hypothek**
- **Eco-Hypothek**

Hypothekarmodelle

Welche Merkmale hat die variable Hypothek?

Variable Hypothek

Kundennutzen

- Jederzeit Wechsel in anderes Hypothekarmodell möglich
- Flexible Rückzahlungsmöglichkeiten

Zinssatz

- Variabel, je nach Kapitalmarktlage

Amortisation

- Regelmässig direkt möglich
- Indirekt via 3. Säule möglich

Laufzeit

- unbeschränkt, gegenseitig auf 6 Monate kündbar

■ Finanzierungsmöglichkeit

■ Ablauf Finanzierung /
Kreditanfrage

■ Eigenkapital und
Belastungsgrenze

■ Direkte/indirekte
Amortisation

■ Ablauf Baufinanzierung

■ Hypothekarmodelle

Hypothekarmodelle

Welche Merkmale hat die Festhypothek?

Festhypothek

Kundennutzen

- Kein Risiko einer Zinssatzerhöhung während der vereinbarten Laufzeit
- Klare Budgetverhältnisse

Zinssatz

- Fest, während der vereinbarten Laufzeit

Amortisation

- Indirekt via 3. Säule möglich
- Keine direkte Amortisation während der Laufzeit möglich

Laufzeit

- 3 bis 10 Jahre

Besonderes

- Mindestbetrag CHF 100'000.00

■ Finanzierungsmöglichkeit

■ Ablauf Finanzierung /
Kreditanfrage

■ Eigenkapital und
Belastungsgrenze

■ Direkte/indirekte
Amortisation

■ Ablauf Baufinanzierung

■ Hypothekarmodelle

Hypothekarmodelle

Welche Merkmale hat die LiborFlex-Hypothek?

LiborFlex-Hypothek

Kundennutzen

- Alle 3 oder 6 Monate Zinsanpassung an Marktzinssätze
- Grosse Transparenz
- Einmal während Laufzeit Wechsel in ein anderes Raiffeisen-Hypotheken-Modell möglich

Zinssatz

- Libor-Satz und individuelle Marge

Amortisation

- Indirekt via 3. Säule möglich
- Keine direkte Amortisation während der Laufzeit möglich

Laufzeit

- 3 oder 5 Jahre

Besonderes

- Mindestbetrag CHF 200'000.00

■ Finanzierungsmöglichkeit

■ Ablauf Finanzierung /
Kreditanfrage

■ Eigenkapital und
Belastungsgrenze

■ Direkte/indirekte
Amortisation

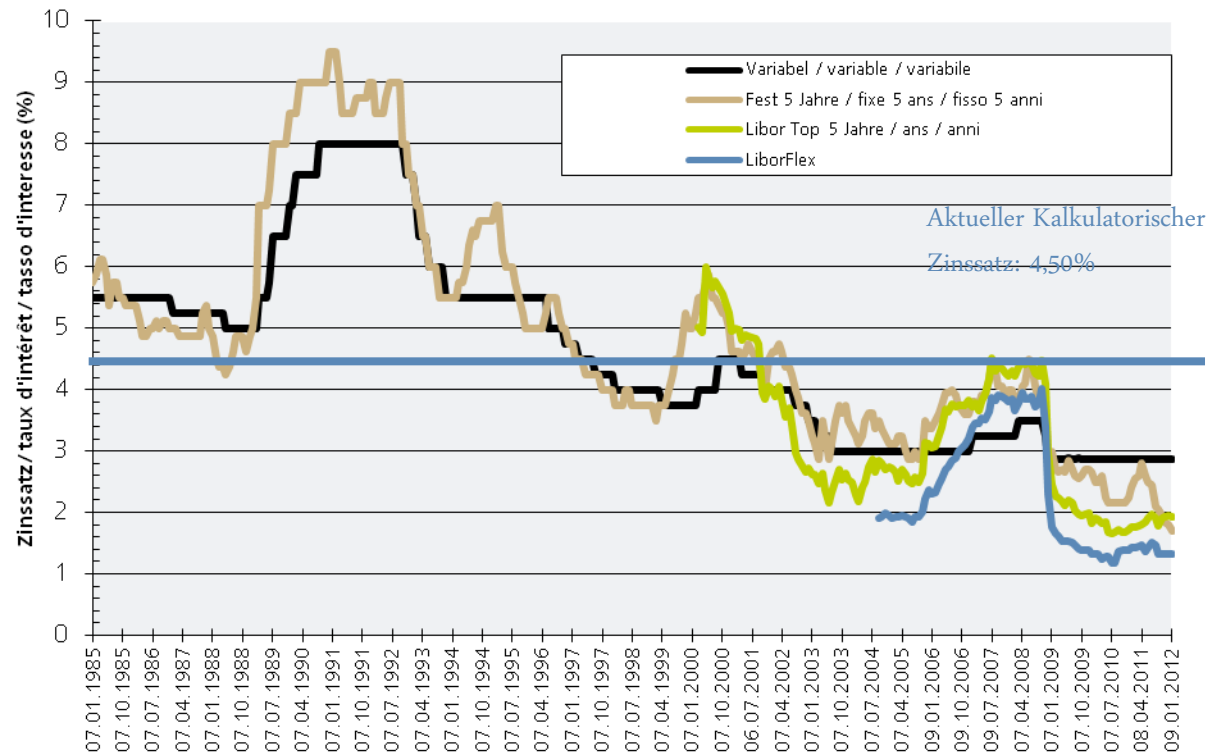
■ Ablauf Baufinanzierung

■ Hypothekarmodelle

Hypothekarmodelle

Wie sieht die Zinsentwicklung seit 1985 aus?

Variabler-, Fest-, LiborTop- und LiborFlex-Zinssatz



Hypothekarmodelle

Welche Merkmale hat die Eco-Hypothek?

Eco-Hypothek

Kundennutzen

- Förderung des umweltverträglichen und nachhaltigen Bauens und Renovieren

Zinssatz

- ½ % Zinsreduktion auf maximal CHF 250'000.00
- variabel oder fest

Amortisation

- Indirekt via 3. Säule möglich
- Direkte Amortisation nur bei variabler Hypothek möglich

Laufzeit

- Vergünstigung während maximal 5 Jahren

Besonderes

- Voraussetzung Minergie-Zertifikat oder GEAK Klasse A (Neubauten) oder Klassen A bis C (Sanierungen)
- Gesamte Kundenbeziehung bei Raiffeisen

■ Finanzierungsmöglichkeit

■ Ablauf Finanzierung /
Kreditanfrage

■ Eigenkapital und
Belastungsgrenze

■ Direkte/indirekte
Amortisation

■ Ablauf Baufinanzierung

■ Hypothekarmodelle

Raiffeisenbank Unteremmental

Geschäftsstelle Heimisbach



Kurt Spiegelberg
Leiter Geschäftsstelle



Marianne Gerber
Kundenberaterin

Haben Sie noch Fragen?

