

IMMOBILIENKAUF IN DER MONTREUX



JOHN TAYLOR

LUXURY REAL ESTATE SINCE 1864

AUGUST 2019

Aufenthaltsbewilligung

Um in der Schweiz Wohnraum zu erwerben, muss man im Land wohnhaft und im Besitz einer Aufenthaltsbewilligung B oder einer Niederlassungsbewilligung C sein. Es wird darauf hingewiesen, dass der B-Ausweis nicht zum Kauf mehrerer Immobilienobjekte berechtigt.

In einigen vorrangig auf Tourismus ausgerichteten Kantonen können bestimmte für Ausländer reservierte Immobilien auch ohne Wohnsitznachweis in der Schweiz erworben werden, da diese als Zweitwohnsitz gelten. Der Makler muss vor der ersten Immobilienbesichtigung sicherstellen, dass sein Kunde die genannten Kriterien erfüllt.

Schweizer oder Ausländer mit Aufenthalts- oder Niederlassungsbewilligung (B/C)

Eine Erst- oder Zweitwohnung können nur Schweizer oder Ausländer mit einer B- oder C-Bewilligung erwerben.

Eine Erstwohnung muss mindestens 6 Monate pro Jahr und eine Zweitwohnung mindestens 3 Wochen pro Jahr bewohnt werden.

Erwirbt ein Ausländer in der Schweiz ein Grundstück, wird dringend empfohlen dieses im ersten Jahr nach dem Kauf zu bebauen.

Ausländer ohne Aufenthalts- oder Niederlassungsbewilligung

Für den Kauf einer Zweitwohnung bedarf es einer Sonderbewilligung. Außerdem darf die Immobilie in den ersten 5 Jahren nach Erwerb nicht veräußert werden. Nicht-niedergelassene Ausländer dürfen nur eine einzige Immobilie mit maximal 1000 m² Grundstücksfläche und 200 m² Nettowohnfläche erwerben.

Es ist wichtig zu wissen, dass diese Regelung auch für den Eigentumserwerb durch Kinder über 20 Jahre gilt, die nicht bei den Eltern mitversteuert sind und Zugang zu dieser Immobilie haben möchten.

Eine Alternative, um ein größeres Grundstück ohne Flächenbeschränkung zu erwerben, bietet der Kauf einer Immobilie in einer Neubau-Ferienanlage. Hierbei handelt es sich um eine neue Option, die der Walliser Immobilienmarkt bietet.

Baunormen/Bauvorschriften

Um den ursprünglichen Charme der Skigebiete zu bewahren, schränkt ein neues, unter dem Namen Lex Weber bekanntes Gesetz den Bau von Zweitwohnungen in Skigebieten ein.

Dennoch ist es möglich, eine Immobilie zu errichten, wenn für diese bereits eine Baugenehmigung besteht, oder bereits bestehenden Wohnraum zu renovieren. Befindet sich die zu renovierende Zweitwohnung in einem regelkonformen Gebiet, besteht die Möglichkeit die Immobilie um 30% zu vergrößern.

Wohneigentum darf abgerissen werden, allerdings muss der Neubau wieder an derselben Stelle errichtet werden. Beim Kauf einer Immobilie in einer Neubau-Ferienanlage, muss eine Anzahlung i.H.v. 10% des Kaufpreises geleistet werden. Mit den Erd-/Fundamentarbeiten werden die ersten 30% fällig, weitere 30% mit der Dachsetzung und die verbleibenden 30% bei der Schlüsselübergabe.

Finanzierung

Der Makler muss sicherstellen, dass sein Kunde finanziell dazu in der Lage ist, ein Immobilienobjekt zu erwerben, und vermittelt ihm für alle Finanzierungsangelegenheiten sachkundige Vertreter des Bankwesens, die sein Dossier prüfen und gemeinsam mit ihm die beste Immobilienfinanzierung finden.

Immobilienobjekte unter CHF 2.500.000: Zur Finanzierung von Immobilienobjekten mit einem Wert von unter CHF 2.500.000 verlangen die Banken eine Eigenkapitaleinlage von 20%, wovon mindestens die Hälfte aus eigenen, privat gesparten Mitteln stammen muss. Die andere Hälfte kann aus einer Pensionskasse stammen. Die verbleibenden 80% werden über ein Bankdarlehen finanziert.

Der Bankkredit sollte 33% des Einkommens einer alleinstehenden Person oder eines Paares nicht überschreiten.

Das Immobilienobjekt sollte mit mindestens 1% pro Jahr getilgt werden, bis die Restschuld nur noch 66% des Immobilienwerts beträgt.

Immobilienobjekte über CHF 2.500.000: Liegt der Kaufpreis der Immobilie über CHF 2.500.000, so hat die Bank die Möglichkeit in Abhängigkeit von der finanziellen Situation des Käufers eine Eigenkapitaleinlage i.H.v. bis zu 40% zu fordern.

Es gibt keine maximale Laufzeit für Immobilienkredite. Die Kreditzinsen müssen alle 3 Monate beglichen werden. Außerdem muss jährlich mindestens 1% des Gesamtkaufpreises abbezahlt werden. Schweizer und in der Schweiz Niedergelassene müssen 50% des Kaufpreises vor ihrem 60. Geburtstag zurückgezahlt haben. Um die besten Zinskonditionen zu erhalten, ist es sinnvoll mehrere Banken und deren Kreditangebote zu vergleichen.

Auswahl des Notars

Sobald die Finanzierung bestätigt ist und sich beide Parteien über den Kaufpreis einig sind, bestimmt der Käufer einen Notar, bei dem der Kaufvertrag unterzeichnet wird (Terminverkauf oder Sofortverkauf). Der Notartermin ist für alle Immobilienkäufe in der Schweiz Pflicht.

Um ein Wunschobjekt zu reservieren, müssen mindestens 10% des Kaufpreises auf das Konto des Walliser Notarenverbandes eingezahlt werden, wo das Geld bis zum Kaufabschluss verwahrt wird. Der Notar bereitet den Kaufvertrag vor und legt einen Termin zur Unterzeichnung desselben fest. Die verbleibenden 90% des Kaufpreises werden am Tag der Vertragsunterzeichnung oder bei Fertigstellung der Immobilie, wenn sich diese im Bau befindet, fällig. Die Notarkosten und die Gebühren für die Eintragung ins Grundbuch belaufen sich auf rund 5% des Kaufpreises und müssen vom Käufer getragen werden.

Nach der Unterzeichnung des Kaufvertrages durch beide Parteien kann der Eintrag ins Grundbuch erfolgen. Erst mit dem geänderten Grundbucheintrag ist der Kauf abgeschlossen und der Käufer der rechtmäßige neue Besitzer. Die Notarkosten von etwa 5% des Kaufpreises umfassen Handänderungsgebühren und verschiedene andere Steuern.

Verkäufer und Käufer können sich bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen.

Die verschiedenen Vertragsformen beim Immobilienkauf

Immobilienkäufen können unterschiedliche Vertragsformen zugrunde liegen.

Sofortverkauf: direkter Erwerb.

Kaufversprechen: Vorvertrag, der als Grundlage für den eigentlichen Kaufvertrag dient. Es handelt sich um eine unterzeichnete Urkunde, die noch nicht alle wichtigen Bestandteile des eigentlichen Kaufvertrags enthält.

Terminverkauf: Hier handelt es sich um einen Verkauf, bei dem der Eigentumsübergang und die Bezahlung des Kaufpreises zeitlich voneinander abweichen. Diese Form des Kaufvertrages ermöglicht es dem Käufer seine Finanzierung vorzubereiten. Auch der Verkäufer hat weniger Zeitdruck und kann beispielsweise seinen Umzug organisieren.

Bezahlung

Der Käufer muss vor Unterzeichnung des Kaufvertrages beim Notar eine Anzahlung leisten. Diese beträgt i.d.R. 10% bis 20% des Kaufpreises. Der Restbetrag muss am Tag der Unterzeichnung des definitiven Vertrages oder im Falle eines Terminverkaufes am Tag der Immobilienübergabe geleistet werden.

Mehrwertsteuer (MwSt.)

Die Mehrwertsteuer in der Schweiz beträgt 7,7%.

Beauftragung von Immobilienagenturen in der Schweiz

Die Maklerprovision trägt, bis auf wenige Ausnahmen, der Verkäufer. Im Kanton Waadt beträgt die Maklerprovision i.d.R. zwischen 3% und 5% des Verkaufspreises zzgl. MwSt. in Abhängigkeit der Region und der Vertragsvereinbarungen mit dem Verkäufer.

Technische Gutachten

Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK®) ist in der gesamten Schweiz einheitlich und in einigen Kantonen, wie dem Kanton Waadt, bei einem Eigentümerwechsel eines Gebäudes obligatorisch.

Die Kosten für den Ausweis, der für den Grundbucheintrag vorgelegt werden muss, trägt der Verkäufer. Diese betragen für ein Einfamilienhaus etwa CHF 800.

Er zeigt einerseits die Effizienz der Gebäudehülle und andererseits die Energiemenge, welche das Gebäude bei normaler Nutzung verbraucht.

Der Energiebedarf wird auf einer Skala von A (sehr effizient) bis G (niedrig effizient) dargestellt. Auf diese Weise erhalten Sie als Eigentümer eine objektive Einschätzung der Energieeffizienz Ihres Gebäudes. Zudem zeigt Ihnen der GEAK® qualitativ, wo es an der Hülle und Technik Ihres Gebäudes Verbesserungspotential gibt.

Versteuerung von Veräußerungsgewinnen

Veräußert ein Besitzer seine im Kanton Waadt liegende Immobilie, unterliegt er der Grundstücksgewinnsteuer.

Transaktionen im Erbschaftsfall unterliegen dieser Steuer nicht (die Besteuerung wird dann bis zum Zeitpunkt einer späteren steuerpflichtigen Transaktion, z.B. ein Verkauf, aufgeschoben).

Die Höhe der anfallenden Steuer wird vom Notar berechnet und vom Verkaufspreis abgezogen.

Hat der Besitzer seine Hauptwohnung veräußert und plant er in einer angemessenen Frist mit dem generierten Verkaufserlös in eine neue Hauptwohnung zu investieren, so kann er die Vorteile einer Wiederinvestition nutzen.

Im Kanton Waadt wird die Grundstücksgewinnsteuer entsprechend der nachstehenden degressiven Skala und in Abhängigkeit der Besitzdauer berechnet:

Bis zu 1 Jahr	30%
1 Jahr - 2 Jahre	27%
2 Jahre - 3 Jahre	24%
3 Jahre - 4 Jahre	22%
4 Jahre - 5 Jahre	20%
5 Jahre - 6 Jahre	18%
6 Jahre - 7 Jahre	17%
7 Jahre - 8 Jahre	16%
8 Jahre - 9 Jahre	15%
9 Jahre - 10 Jahre	15%
10 Jahre - 11 Jahre	14%
11 Jahre - 12 Jahre	14%
12 Jahre - 13 Jahre	13%
13 Jahre - 14 Jahre	13%
14 Jahre - 15 Jahre	12%
15 Jahre - 16 Jahre	12%
16 Jahre - 17 Jahre	11%
17 Jahre - 18 Jahre	11%
18 Jahre - 19 Jahre	10%
19 Jahre - 20 Jahre	10%
20 Jahre - 21 Jahre	9%
21 Jahre - 22 Jahre	9%
22 Jahre - 23 Jahre	8%
23 Jahre - 24 Jahre	8%
Mehr als 24 Jahre	7%



JOHN TAYLOR

LUXURY REAL ESTATE SINCE 1864

DIE BESTEN TRANSAKTIONEN
TRAGEN STETS DIESELBE SIGNATUR



JOHN TAYLOR MONTREUX
Avenue du Casino 32
1820 Montreux
Switzerland
+41 79 510 40 08
montreux@john-taylor.com