

**Grenzgänger können Immobilien in Schweizer Franken finanzieren, bzw. über Schweizer Banken.**

[Ausführungen als \\*.pdf zum Downloaden](#)

**Im süddeutschen Raum (ca. 30 km zur Landesgrenze Schweiz):**

- **Belehnung** von selbst bewohnten fertig gestellten EFH, REFH, bis zu max. 80 % des aktuellen Verkehrswertes (heutiger Verkaufswert) / **keine Bauland- Bau- und Bauträgerfinanzierungen**
- **Direkter Grundbucheintrag** (vorrangsfrei) in Form einer Grundschuld (ohne Aval-Kosten)  
Grundschuld-Nominalbetrag in EURO: mind. 110 % der Schuldsomme (entsprechend einer Währungs-Marge von 10 %) und mit Unterwerfungsklausel gem. ZPO 800

- **Darlehen bzw. Kreditbetrag ab CHF 200'000.--**

Massgebend sind die Zinssätze im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

- **Terminfesthypotheken** können mit einer Vorlaufzeit von 1 bis 24 Monaten gegen individuelle (je nach Zinserwartung geringe) Zinsaufschläge vereinbart werden.
- **Switch-Hypotheken** ab CHF 300'000 (am LIBOR ausgerichtete Hypothek)
- **Kündigung**
  - a) variable Hypotheken gegenseitig jederzeit auf 3 Monate
  - b) Festhypotheken unkündbar / Sondertilgungen ausgeschlossen
- **Tilgung:** mind. 1 % pro Jahr der Anfangsschuld bei Belehnungen > 66 % (Verrechnung 1/4- oder halbjährlich), direkt oder indirekt auch über LVP mit A-Rating oder Fonds-Sparplan möglich

- **Gebühren:**

**Auszahlung 100 %, einmalige Bearbeitungsgebühren nach Aufwand (mind. CHF 300.--)  
Grundbuch- und Notarkosten, externe Schätzungskosten, Überweisungsgebühren  
(insbesondere Gebühren von Fremdbanken) usw. gehen zulasten des Kreditnehmers**

- **Besondere Bedingungen:**

- Nachschusspflicht bei rückläufigen EURO-Kursen wenn Marge von 10 % unterschritten wird (PS: entfällt, wenn Grundschuld in CHF eingetragen wird). - Für die Ansparung der Zinsen und Amortisationen ist ein Separatkonto zu eröffnen. - Im Übrigen gehen wir davon aus, dass wir bei Grenzgängern in der Schweiz Ihre Alleinbank sind. - Nebenkosten (z.B. für Grundbuch, Notar, Prov., Vorfälligkeitsentschädigungen etc.) müssen aus Eigenmittel bezahlt werden.

- für Kapitalanleger muss bei vermieteten Objekten das Leerstandsrisiko tragbar sein.

- **Finanzierung mit Pensionskassen-Geldern: Ist zu prüfen durch die finanzierende Bank**

### **Für das Projekt:**

- aktueller Grundbuchauszug, nicht älter als 3 Monate (oder Vollmacht zur Grundbucheinsicht) oder Abschrift des Kaufvertrages
- Satz einfacher Baupläne (Grundriss-, Schnitt-, Ansichtszeichnung)
- amtlicher Lageplan (Flurkartenabzeichnung) mit /Vermessungsamt eingezeichnetem Gebäudegrundriss
- Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 227
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283
- Erbbaurechtsvertrag bei Erbbaurecht
- Gebäudeversicherungs-Nachweis
- Lichtbilder (Fotos) vom bestehenden Gebäude (jetziger Zustand, verschiedene Seiten)
- Nachweis der Gesamtgestehungskosten z.B. Kaufvertrag und Nachweis der Eigenleistungen
- Nachweise zum Finanzierungsplan Beteiligten
- Baubeschreibung
- Mietverträge bei Fremdvermietung

### **Wo erhältlich?**

- Grundbuchamt (Amtsgericht) bzw. Notar
- Architekt
- Kataster-
- Architekt
- Architekt
- Notar
- 
- 
- 
- allen an der Finanz.
- Architekt, Bauträger, Makler

### **Bei Eigentumswohnungen zusätzlich:**

- Teilungserklärung/Aufteilungsplan
- Protokoll letzter Eigentümerversammlung
- Wirtschaftsplan für laufendes Wirtschaftsjahr

### **Vor der Auszahlung von Kaufpreisen benötigen wir zusätzlich:**

- notariell beglaubigte Abschrift des Kaufvertrages
- Treuhandauftrag
- Freistellungsverpflichtung der Verkäuferbank (z.B. bei ETW-Überbauungen)
- aktueller Kontoauszug (bei Umfinanzierungen) bzw. Ablöse-Bedingungen

### **Zur Person (Kreditnehmer):**

- amtliches Ausweispapier (die Identifikation muss in unserer Bank erfolgen)

- ❑ Kopie aktueller Einkommenssteuerbescheid (Offenlegen der finanziellen Verhältnisse)
- ❑ Einkommens- und Vermögensstatus (bei Bedarf kann Excel-Tabelle zugestellt werden)
- ❑ Kredit-, Darlehens- und Leasing-Verträge bei bestehenden Verpflichtungen
- ❑ Lohn- / Gehaltsnachweis des laufenden Jahres (3 aktuelle Abrechnungen im Original)
- ❑ Jahresabschlussunterlagen bei Selbständigen bzw. Einnahme- und Überschussrechnung für Freiberufler (unterschrieben); die letzten 3 Jahre
- ❑ Nachweis Eigenmittel im Original (z.B. Konto- und Depotauszüge)
- ❑ für deutsche Kunden aktuelle Selbstauskunft Schufa im Original (für jeden Kreditnehmer) kann auch via Internet angefordert werden unter <http://www.schufa.de/eigenauskunft.html>  
bzw. eine analoge Betreuungsauskunft für Schweizer Kunden
- ❑ Pensionskassen-Ausweis (BVG), wenn in der Schweiz beschäftigt
- ❑ Scheidungskonvention bei geschiedenen Personen

In der Regel ist ein Schätzwertgutachten eines für unsere Bank akkreditierten Sachverständigen nötig. Bestehende Gutachten können unter Umständen plausibilisiert werden.

Die Bank behält sich vor, die Gutachten auf die Marktpreise zu überprüfen und Korrekturen anzubringen.

Glossar:

Vollstreckbarer Titel (ZPO 800)

Urkunde, welche die Zwangsvollstreckung ermöglicht. Mit diesem Titel kann z.B. der Gerichtsvollzieher mit einer Vollstreckung ins bewegliche und unbewegliche Vermögen des Schuldners beauftragt werden. Die wichtigsten vollstreckbaren Titel sind:

- rechtskräftiges oder vollstreckbares Urteil
- Vollstreckungsbescheid
- Vollstreckbare Urkunde (z.B. vollstreckbare Ausfertigung einer Grundschuldbestellungsurkunde)
- Prozessvergleiche

### **Fremdwährungskredite in Schweizer-Franken (Beispielrechnung)**

Mit der Finanzierung über ein Schweizer-Franken-Darlehen bietet sich eine interessante Alternative zur klassischen Euro-Finanzierung.

Das schweizerische Zinsniveau liegt seit Jahren unter dem europäischen. So hatten Darlehensnehmer bei einer Schweizer-Franken-Finanzierung in den letzten 20 Jahren

Je nach Veränderung des Wechselkurses des Schweizer Frankens kann der Rückzahlungsbetrag höher oder auch geringer als erwartet ausfallen:

Je nach Veränderung des Wechselkurses des Schweizer Frankens kann der Rückzahlungsbetrag höher oder auch geringer als erwartet ausfallen:

### Beispiel

Die Bank gewährt ein Festdarlehen über CHF 200.000. Der Umtausch des Darlehensbetrages erfolgt heute zum Kurs von 1.67 (Stand: Mitte Mai 2007).

Auf Ihrem Konto werden somit rund **€120'000** gutgeschrieben.

Tilgen Sie den vollen Betrag am Ende der Zinsfestschreibung, könnte der mögliche Währungsgewinn bzw. -verlust folgendermaßen aussehen:

	Situation 1 (Euro steigt)	Situation 2 (Euro fällt)
Angenommener Kurs im Zeitpunkt der Rückzahlung (10 % Veränderung)	1.84	1.50
Zur Begleichung der Darlehensschuld aufzubringender Betrag	€ 108'700	€ 133'300
Währungsgewinn / Währungsverlust	€ 11'300	€ 13'300
Zinsvorteil Annahme 1,00 % pro Jahr Laufzeit 10 Jahre (nur theoretisch, da u.U. zwischenzeitlich getilgt wird)	CHF 20'000	CHF 20'000

Informationen erhalten Sie unter der Telefonnummer : +49 (0) 7621 - 5083 . Beispielhafte Ausführungen.