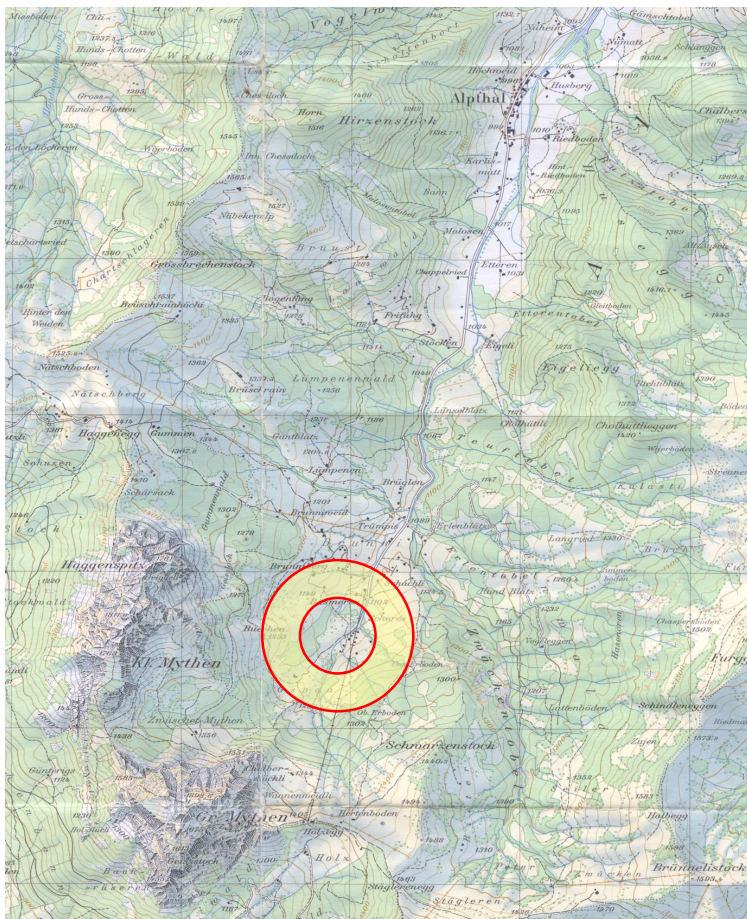


GEMEINDE ALPHTAL (SZ)  
**WOHNZONE BRÜGLEN**



Attraktive Baulandparzelle im Baurecht



**Kontaktadresse:**

**Oberallmeindkorporation Schwyz**  
Brüöl 2  
Postfach 449  
6430 Schwyz  
Telefon: 041 818 50 60  
[www.oak-schwyz.ch](http://www.oak-schwyz.ch)

**Ansprechperson:**

Michael Föhn, Bereichsleiter Bau  
Telefon direkt: 041 818 50 63  
Mail: [michael.foehn@oak-schwyz.ch](mailto:michael.foehn@oak-schwyz.ch)

## Alpthal SZ - Brüglen

Brunni liegt auf rund 1'000 m über Meer und gehört zur Gemeinde Alpthal im Kanton Schwyz. Der Wohn- und Ferienort Brunni liegt am Fusse der Mythen, inmitten des Ferien- und Skiparadieses «Region Mythen». Ab Einsiedeln erreichen sie Brunni nach nur 10 km.

An ruhiger schöner Hanglage besitzen wir vollständig erschlossenes Bauland.

Suchen Sie einen Ort für ein Eigenheim inmitten der Natur in gesunder Umgebung. Oder möchten Sie ein Ferienhaus nahe der Sommer- und Wintersportmöglichkeiten realisieren. Wir haben für Sie das Bauland und helfen Ihnen gerne weiter.

## Einige Angaben zu unserem Angebot

<i>Bauparzellen:</i>	1'284 m <sup>2</sup>
<i>Bauzone:</i>	Wohnzone W1
<i>Ausnützungsziffer:</i>	0.35
<i>Lage:</i>	Die natürliche Umwelt und landschaftliche Schönheit, die Sportmöglichkeiten im Sommer und Winter machen Brunni zu einem lohnenswerten Ferien- und Wohnort.
<i>Beschrieb:</i>	Sehr ruhiges Quartier, angrenzend an die Land- und Forstwirtschaftszone. Hanglage, teilweise am Waldrand.
<i>Erschliessung:</i>	Vollständig erschlossen
<i>Verkehr:</i>	Die Gemeinde Alpthal liegt im Herzen der Zentralschweiz und ist von Zürich, Zug und Luzern in 45 bis 60 Autominuten erreichbar. Eine direkte Postautolinie verbindet Alpthal respektive Brunni mit Einsiedeln.
<i>Schulen:</i>	Den Kindergarten besuchen die Kinder in Trachslau und werden täglich vom Schulbus der Gemeinde Alpthal dorthin gebracht und wieder abgeholt. Die Primarschule wird in Alpthal selbst geführt. Die Oberstufenschule und das Gymnasium befinden sich in Einsiedeln.

*Freizeit:*

Wanderwege, Loipen sowie Skipisten stehen praktisch vor der Haustüre. Diverse Vereine fördern neben ihren Zielen auch den gesellschaftlichen Kontakt.

## Baurechtspreise

Als Basis wird der Baurechtszins wie folgt festgesetzt (Stand Juli 2012):

<i>Parzelle KTN</i>	<i>Fläche (m<sup>2</sup>)</i>	<i>davon abstand (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Korporationsbürger</i>		<i>Nichtkorporationsbürger</i>	
			<i>Wald- Baurechtskapital (CHF)</i>	<i>Baurechtszins (CHF / a)</i>	<i>Baurechtskapital (CHF)</i>	<i>Baurechtszins (CHF / a)</i>
552	1'284	580	<b>8'880.--</b>		<b>10'420.--</b>	

Vorbehalten bleiben Rundungsdifferenzen bei der Grundstücksfläche von wenigen m<sup>2</sup>.  
Massgebend ist die Flächenberechnung durch den Geometer.

Die Baurechtspreise gelten für Schweizer Bürgerinnen und Bürger.

Der Baurechtszins wird alljährlich je hälftig der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) wie auch der geglätteten Entwicklung der Hypothekarzinsen (Durchschnitt des mittleren Jahreszinssatzes der Kantonalbanken für erstrangige Hypotheken der letzten fünf Jahre) angepasst.

## Das Baurecht - eine interessante Erwerbsmöglichkeit

Die Baulandparzelle in Brüglen wird mit einem selbständigen und dauernden Baurecht abgegeben. Das Baurecht ist eine interessante Möglichkeit zum Erwerb von Grundeigentum. Es verschafft dem Erwerber oder Käufer ein langfristiges Nutzungsrecht am Baurechtsgrundstück. So kann er das erworbene Grundeigentum im Rahmen der vertraglichen Abmachungen und unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften nach seinem Belieben während der abgemachten Baurechtsdauer überbaut und nutzen. Die Baurechtsdauer wird bedarfsgerecht zwischen 30 und 100 Jahren festgelegt.

Der Baurechtsberechtigte hat keinen Kaufpreis für den Boden zu bezahlen. Er entrichtet lediglich einen Baurechtszins im Sinne eines Nutzungsentgeltes. Damit wird die Liquidität beziehungsweise sein Spielraum für die Überbauung des Grundstückes vergrössert.

Das Baurecht ist durch den Baurechtsberechtigten frei veräusser- oder vererbbar. Nach Ablauf der Baurechtsdauer werden die Parteien über eine Fortführung des Baurechts neu verhandeln können, wobei die grundsätzlichen Bestimmungen des bestehenden Baurechtsvertrages übernommen werden.

Nebst den üblichen Notariats- und Grundbuchkosten hat der Erwerber des Baurechtes keine weiteren Gebühren zu entrichten.

Während der Nutzungsdauer des Baurechtes hat der Baurechtsberechtigte das auf dem Baurechtsgrundstück errichtete Bauwerk zu versteuern. In Betracht kommt hier der Eigenmietwert als Aufrechnung in der Einkommenssteuer. Andererseits kann der Baurechtigte die Schuldzinsen (Bankzinsen) sowie den Unterhalt gemäss den geltenden Steuerbestimmungen für Grundeigentümer in Abzug bringen. Nicht abzugsfähig sind jedoch bei den direkten Bundessteuern die Baurechtzinsen, weil diese als periodische Gegenleistung für den Erwerb des Baurechtes gelten. Dagegen können die Baurechtzinsen bei den kantonalen Steuern in Abzug gebracht werden, soweit diese Liegenschaftserträge (zum Beispiel Eigenmietwert) auf demselben Objekt gegenüberstehen. Im Weiteren hat der Baurechtsberechtigte das Bauwerk gemäss Schätzung als Vermögen zu versteuern, wovon er die Hypothekarschuld in Abzug bringen kann.

Das selbständige und dauernde Baurecht wurde in der Schweiz erst im Jahre 1965 eingeführt. Es ist heute vor allem in städtischen Verhältnissen stark verbreitet. Die wachsende Mobilität in unserer Gesellschaft und vor allem auch in der Arbeitswelt macht das Nutzungsrecht auf Zeit je länger, je beliebter. Die zunehmende Mobilität wird in Zukunft für die weitere Verbreitung des Baurechtes gerade auch im Wohnungsbau sorgen. Eine solche Entwicklung erhöht langfristig den Wert des Baurechtes.

## Weitere Auskünfte erhalten Sie gerne bei

Michael Föhn, Bereichsleiter Bau  
Oberallmeindkorporation Schwyz  
Brüöl 2, 6430 Schwyz  
Telefon 041 818 50 63  
E-Mail michael.foehn@oak-schwyz.ch  
Internet www.oak-schwyz.ch

Schwyz, 27. Februar 2020