

Hypotheken-Radar

Ihr monatlicher Wegweiser für Eigenheim- und Renditeimmobilienfinanzierung

«Abschaffung Eigenmietwert: Für viele Eigentümer lohnt es sich, geplante Renovationen vorzuziehen – etwa eine Fassadensanierung, neue Fenster oder eine Küchenerneuerung. Wer jetzt handelt, kann mehrere Tausend Franken an Steuern sparen.»

Fredi Pfammatter, Leiter Firmenkunden & Hypotheken

Die langjährigen Zinsen fallen weiter

In ihrer geldpolitischen Lagebeurteilung vom September belies die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins unverändert bei 0.00%. Das wirtschaftliche Umfeld bleibt von geopolitischen Unsicherheiten, den noch ausstehenden Verhandlungen über tiefere US-Zölle auf Schweizer Güter, einer tiefen Inflation sowie einem anhaltend starken Franken geprägt, der gegenüber dem Euro ein Mehrjahreshoch erreicht hat.

Die SNB sieht derzeit jedoch keinen Anlass, zu Negativzinsen zurückzukehren. **Entsprechend ist kurzfristig von einem stabilen Leitzins bei 0.00% auszugehen, während die Zinsen am langen Ende weiter unter Druck bleiben.**

Hypothekarzinsen und Eigenheimfinanzierung

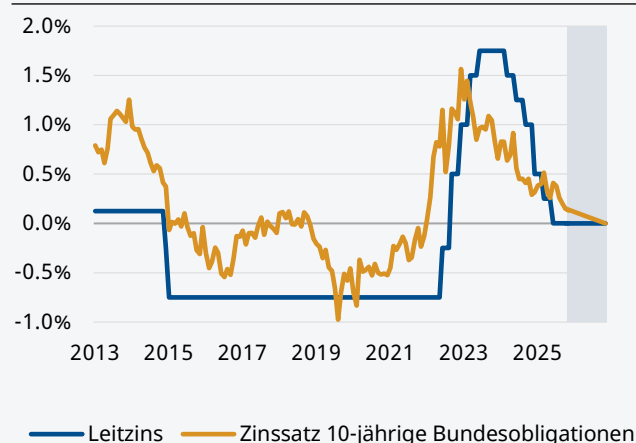
Die Festhypotheken sind zuletzt leicht günstiger geworden, am stärksten bei Laufzeiten von zehn Jahren. Solche Hypotheken können derzeit, je nach Anbieter, zu Zinssätzen zwischen 1.50% und 1.80% abgeschlossen werden. SARON-Hypotheken bleiben mit rund 0.90% bis 1.20% die kostengünstigste Variante, während Festhypotheken mit zwei- bis fünfjähriger Laufzeit aktuell zwischen 1.15% und 1.40% liegen.

Das aktuelle Zinsniveau bleibt im historischen Vergleich ausgesprochen attraktiv, auch wenn es nicht mehr ganz das Tief der Pandemiezeit erreicht. Für viele Kreditnehmer, die vor einer Neuaufnahme oder Refinanzierung stehen, stellt sich die Frage, ob sie die aktuell günstigen Konditionen langfristig sichern sollen.

Auch bestehende Hypothekendarnehmer können den Zinssatz ihrer künftigen Anschlussfinanzierung bereits heute über eine sogenannte Forward-Hypothek fixieren – oft bis zu zwei Jahre im Voraus. Das bietet Planungssicherheit, birgt jedoch Risiken: Die Margenfestlegung ist oft intransparent und kann stark variieren. Eine unabhängige Beratung ist daher empfehlenswert, um das beste Angebot zu erhalten.

Der Zinssatz für 10-jährige Obligationen fällt weiter

Entwicklung der wichtigsten Schweizer Zinssätze und Prognose



Quelle: SNB, smzh ag.

Festzinsen mit 10-jähriger Laufzeit werden günstiger

Entwicklung Zinssätze für Festhypotheken und Prognose



Quelle: smzh ag. Durchschnittliche Werte basierend auf Schaufensterzinssätzen.

Abschaffung Eigenmietwert: Sanieren oder warten?

Mit der Annahme der Reform zur Wohneigentumsbesteuerung entfällt künftig nicht nur die Besteuerung des fiktiven Eigenmietwerts, sondern auch die Möglichkeit, Unterhaltskosten und Hypothekarzinsen steuerlich abzuziehen (siehe erste Abbildung). **Die neue Regelung dürfte frühestens ab dem Steuerjahr 2028 in Kraft treten, stellt Eigentümer jedoch bereits heute vor wichtige Entscheidungen.**

Eine dieser Entscheidungen betrifft ein Vorziehen von Unterhalts- oder Sanierungsarbeiten. Ob sich ein Vorziehen lohnt, hängt von der individuellen Situation ab. Wer in den nächsten Jahren Sanierungen im Umfang von rund CHF 50'000 plant, könnte – je nach Grenzsteuersatz – zwischen CHF 10'000 und CHF 17'500 an Steuern sparen, wenn die Arbeiten noch vor Inkrafttreten der Reform erfolgen (siehe zweite Abbildung). Dabei gilt es zu beachten, dass nur werterhaltende und nicht wertvermehrende Massnahmen abzugsfähig sind. Letztere können bei einem Verkauf vom Grundstücksgewinn abgezogen werden.

Da viele Eigentümer die verbleibende Abzugsmöglichkeit nutzen dürften, ist gegen Ende der Übergangsphase mit einem Anstieg der Sanierungsaktivitäten zu rechnen. Dies könnte zu Engpässen und Preisaufschlägen bei Handwerkern führen. **Eine frühzeitige Planung und Beauftragung der Fachbetriebe sind daher ratsam.**

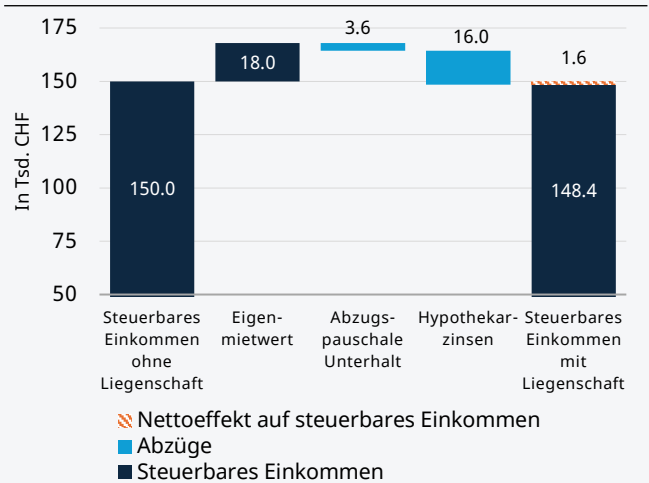
Wie finanziere ich eine Sanierung ohne ausreichende Eigenmittel?

Fehlende Eigenmittel müssen kein Hindernis für eine geplante Sanierung sein. Banken bieten die Möglichkeit, den bestehenden Hypothekarrahmen zu erweitern – vorausgesetzt, Marktwert und Tragbarkeit lassen dies zu. Besonders bei wertsteigernden oder energetischen Sanierungen zeigen sich Banken offen, da solche Massnahmen den Energieverbrauch senken und den Immobilienwert erhöhen.

Bei energetischen Projekten, die Kriterien wie den GEAK-Standard oder nachweisbare CO₂-Reduktionen erfüllen, kann die Belehnung in Einzelfällen über die üblichen Grenzen hinausgehen. In solchen Fällen gewähren Banken teils bevorzugte Konditionen oder erweiterten Finanzierungsspielraum. Ergänzend können öffentliche Förderprogramme genutzt werden, die je nach Massnahme mehrere tausend Franken an Subventionen gewähren. Wer verschiedene Finanzierungsquellen kombiniert und die Planung frühzeitig mit einem erfahrenen Immobilienberater abstimmt, kann auch grössere Sanierungen realisieren, ohne das eigene Budget übermässig zu belasten (siehe Abbildungen unten). **Eine enge Zusammenarbeit mit einem Experten erleichtert es, passende Lösungen schnell zu identifizieren und effizient umzusetzen.**

So funktioniert das heutige System (noch)

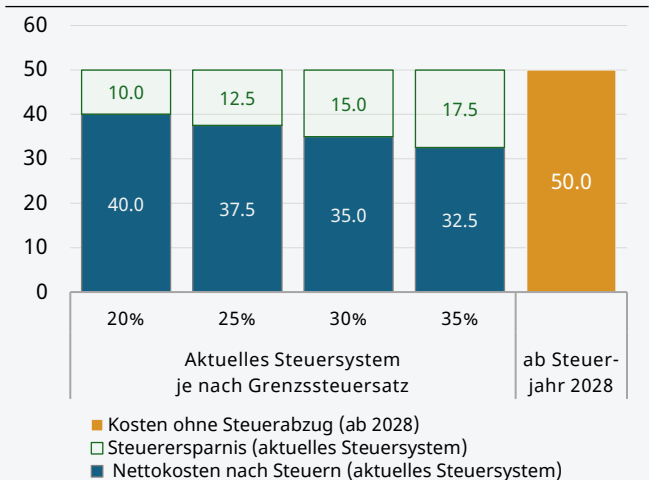
Beispiel: Steuerwirkung von Eigenmietwert und Abzügen



Annahmen: Verkehrswert Immobilie CHF 1'000'000, Belehnung von 80%, Hypothekarzinssatz von 2.00%, Eigenmietwert von CHF 18'000, Abzugspauschale 20% vom Eigenmietwert.

Sanierung jetzt oder später?

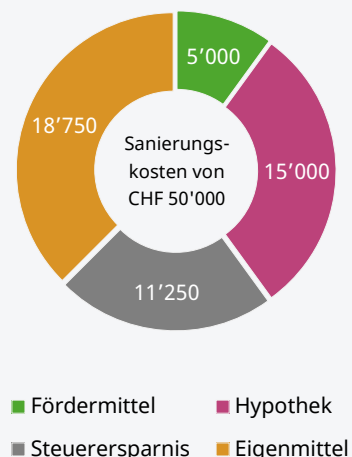
Vergleich der Kosten bei einer Sanierung von CHF 50'000



Annahmen: Die dargestellten Sanierungskosten von CHF 50'000 sind vollständig steuerlich abzugsfähig. Gemäss offizieller Mitteilung soll die Reform frühestens ab dem Steuerjahr 2028 in Kraft treten.

Mögliche Finanzierungsstruktur einer Sanierung

Oft reicht bereits weniger als die Hälfte an Eigenmitteln aus



Annahmen: Die abgebildeten Beiträge basieren auf Erfahrungswerten und können je nach Fall abweichen.

Fragen zu Ihrer Immobilie oder Hypothek? Kontaktieren Sie unsere Experten



Rafael Szucs
Head of Key Clients &
Corporates
+41 43 355 12 71
szucs@smzh.ch



Burak Er
Head Research &
Advisory Solutions
+41 43 355 12 88
be@smzh.ch

Das könnte Sie auch interessieren



**Aktuelle Beurteilung des
Immobilienmarktes**



Einschätzung Geldpolitik



Investment Guide

Über uns

Die smzh ag ist ein unabhängiger Finanzdienstleister, der seinen Kunden mit einer umfassenden, transparenten und nachhaltigen Beratung in den Themenfeldern Finanzen & Anlagen, Vorsorge & Versicherungen, Hypotheken & Immobilien sowie Steuern & Recht zur Verfügung steht.

Besuchen Sie uns online oder in

Arosa • Aarau • Baden • Basel • Bern • Buchs SG • Chur • Frauenfeld • Luzern • Pfäffikon SZ • St. Gallen • Sursee • Zürich



smzh ag
Tödistrasse 53, CH-8002 Zürich
+41 43 355 44 55
contact@smzh.ch
www.smzh.ch

Disclaimer: Diese Publikation stellt Marketingmaterial dar und ist nicht Resultat einer unabhängigen Finanzanalyse. Sie unterliegt daher nicht den rechtlichen Anforderungen bezüglich der Unabhängigkeit der Finanzanalyse. Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Meinungen wurden von smzh ag, zum Zeitpunkt der Redaktion dieser Publikation produziert und können sich ohne Ankündigung ändern. Diese Publikation dient ausschliesslich Informationszwecken und stellt keine Offerte oder Aufforderung von smzh ag oder in ihrem Auftrag zur Tätigung einer Anlage dar. Die Äusserungen und Kommentare widerspiegeln die derzeitigen Ansichten der Verfasser, können jedoch von Meinungsäusserungen anderer Einheiten von smzh ag oder sonstiger Drittparteien abweichen. Die in dieser Publikation genannten Dienstleistungen und/oder Produkte sind unter Umständen nicht für alle Empfänger geeignet und nicht in allen Ländern verfügbar. Die Kunden von smzh ag werden gebeten, sich mit der lokalen Einheit von smzh ag in Verbindung zu setzen, wenn sie sich über die angebotenen Dienstleistungen und/oder Produkte im entsprechenden Land informieren wollen. Diese Publikation ist ohne Rücksicht auf die Ziele, die Finanzlage oder die Bedürfnisse eines bestimmten Anlegers erstellt worden. Bevor ein Anleger ein Geschäft abschliesst, sollte er prüfen, ob sich das betreffende Geschäft angesichts seiner persönlichen Umstände und Ziele für ihn eignet. Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen stellen weder eine Anlage-, Rechts-, Buchführungs- oder Steuerberatung dar noch eine Zusicherung, dass sich eine Anlage oder Anlagestrategie in bestimmten persönlichen Umständen eignet oder angemessen ist; sie sind auch keine persönliche Empfehlung für einen bestimmten Anleger. smzh ag empfiehlt allen Anlegern, unabhängigen professionellen Rat über die jeweiligen finanziellen Risiken sowie die Rechts-, Aufsichts-, Kredit-, Steuer- und Rechnungslegungsfolgen einzuholen. Die bisherige Performance einer Anlage ist kein verlässlicher Indikator für deren zukünftige Entwicklung. Performanceprognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftigen Ergebnisse. Der Anleger kann unter Umständen Verluste erleiden. Obwohl die in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Angaben aus Quellen stammen, die als zuverlässig gelten, wird keine Zusicherung bezüglich ihrer Richtigkeit oder Vollständigkeit abgegeben. smzh ag, ihre Tochtergesellschaften und die mit ihrem verbundenen Unternehmen lehnen jegliche Haftung für Verluste infolge der Verwendung dieser Publikation ab. Diese Publikation darf nur in Ländern vertrieben werden, in denen der Vertrieb rechtlich erlaubt ist. Die hierin enthaltenen Informationen sind nicht für Personen aus Rechtsordnungen bestimmt, die solche Publikationen (aufgrund der Staatsangehörigkeit der Person, ihres Wohnsitzes oder anderer Gegebenheiten) untersagen.

© 2025 smzh ag.