smzh

Wie kaufe ich eine Immobilie?

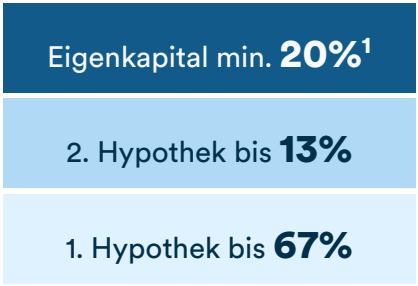
Finanzierung, Eigenmittel
& Hypothek

massgeschneidert. umfassend. für Sie.

Finanzierung & Eigenmittel

In der Schweiz gilt:

- **Mindestens 20 % Eigenkapital** müssen aus eigenen Mitteln stammen.
- **Davon maximal 10 %** aus der 2. Säule (Pensionskasse, WEF-Bezug).
- Die verbleibenden **80 % können über eine Hypothek finanziert werden.**



Beispiel für Eigenkapital:

- Ersparnisse
- Vorsorgeguthaben
- Erbvorbezug

[1] Davon dürfen max. 10% des Kaufpreises aus der 2. Säule stammen

Tragbarkeitsanalyse

- Die Tragbarkeit der Finanzierung ist entscheidend: **Die laufenden Kosten (Hypothekarzinsen, Amortisation, Unterhalt) dürfen maximal 33 % des Bruttoeinkommens betragen.**
- Banken kalkulieren mit einem hypothetischen Zinssatz von **4,5 - 5,0 %** plus **0,75% - 1,0 % Nebenkosten.**

Amortisation

- Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Teil der Hypothek (2. Hypothek) muss innerhalb von **15 Jahren oder bis zur Pensionierung** auf mindestens 65% des Immobilienwerts amortisiert werden.
- Zwei Arten der Amortisation:

  a. **Direkte Amortisation:** Die Hypothek wird laufend reduziert, indem regelmässige Rückzahlungen an die Bank erfolgen. Dies führt jedoch zu einer höheren Steuerlast, da die Schuldzinsen sinken und weniger vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden kann.

  b. **Indirekte Amortisation:** Statt die Hypothek direkt zu reduzieren, erfolgen Einzahlungen in eine gebundene Säule 3a. Diese bleibt bis zur Pensionierung steuerlich begünstigt und wird dann zur Rückzahlung der Hypothek verwendet. Dadurch bleiben die Schuldzinsen steuerlich abzugsfähig.

Kaufprozess: Vom Kaufangebot bis zur Eigentumsübertragung

Ein strukturierter Kaufprozess sichert einen reibungslosen Immobilienerwerb.

1. Kaufangebot & Preisverhandlung

- Kaufangebote können **verbindlich oder unverbindlich sein.**
- Verhandlungsmöglichkeiten bestehen durch **Marktanalysen, Objektvergleiche und potenzielle Mängel.**
- Möglichkeit der **Reservation gegen eine Anzahlung von 1 - 3 %** des Kaufpreises

2. Kaufvertrag & Notariat

- Der **notariell beurkundete Kaufvertrag** ist gesetzlich vorgeschrieben.
- In einigen Kantonen wird der **Notar von der Gemeinde gestellt**, in anderen kann er frei gewählt werden.
- Banken verlangen ein **unwiderrufliches Zahlungsversprechen**, bevor der Vertrag verbindlich wird.

3. Grundbucheintrag & Eigentumsübertragung

- Erst mit dem **Eintrag im Grundbuch** wird der Käufer offiziell Eigentümer.
- Die Dauer des Eintrags kann **je nach Kanton mehrere Wochen** betragen.
- Bis zur **Eintragung bleibt der Verkäufer** rechtlicher Eigentümer.

Tipps & Tricks
für potenzielle Käufer

Gut informiert zu sein, spart Zeit, Geld und Nerven beim Immobilienkauf.

1. Bonitätsprüfung & Finanzplanung

- Prüfen Sie Ihre eigene **Kreditwürdigkeit frühzeitig**, um eine solide Finanzierungsbasis zu haben und Ihren finanziellen Spielraum zu erfahren.
- Klären Sie, **wie viel Eigenkapital Sie einbringen können** und welche Hypothekenhöhe tragbar ist.

2. Standortwahl & Marktanalyse

- Achten Sie auf **Infrastruktur, Verkehrsanbindung und zukünftige Entwicklungen.**
- Vergleichen Sie Immobilienpreise in der Region, um **ein realistisches Preisgefühl** zu bekommen.

3. Dokumentenprüfung

- Überprüfen Sie wichtige Unterlagen wie **Grundbuchauszug, Katasterplan, Grundrisspläne, Baubeschrieb und Gebäudeversicherungspolice.**
- Falls die Immobilie Teil einer Stockwerkeigentümergemeinschaft ist, achten Sie auf **Reglemente und Erneuerungsfonds.**

4. Verhandlung & Kaufangebot

- Nutzen Sie **Marktanalysen und Objektbewertungen**, um einen fairen Kaufpreis zu erzielen.
- Klären Sie, ob der ausgeschriebene Preis **Verhandlungsspielraum** bietet.

5. Hypothekenzinsen & Finanzierungsstrategie

- Vergleichen Sie verschiedene Hypothekenmodelle, um die **beste langfristige Lösung zu finden.**
- Beobachten Sie die **Zinsentwicklung**, um den optimalen Finanzierungszeitpunkt zu wählen.

Immobilienkauf- und Finanzierungs-beratung by smzh ag

Massgeschneiderte Finanzierungslösungen, abgestimmt auf Ihre Immobilienstrategie.

Ihre Vorteile mit smzh

- Eine fundierte Finanzierung beginnt mit einer **präzisen Bewertung**, basierend auf den gleichen Tools wie führende Finanzierungspartner (IAZI, Fahrländer & Partner, Wüest Dimensions).
- Dies schafft eine starke **Diskussions- und Verhandlungsbasis** mit der Verkäuferschaft, den finanzierenden Banken und erhöht die Chance auf beste Finanzierungskonditionen.
- Finanzierungslösungen sind individuell auf Ihre **finanzielle Situation und persönlichen Ziele** abgestimmt

Vorgehen & Prozess

1. **Bedarfsklärung & Strategie**
   - Definition des Finanzierungszwecks (z. B. Kauf, Renovation, Umbau oder Refinanzierung der bestehenden Hypothek).
   - Analyse von **Eigenkapital, Liquidität und steuerlichen Aspekten.**
   - Ermittlung des **Verkehrswerts** mit professionellen Bewertungsmethoden.
2. **Erstellung eines Finanzierungskonzepts**
   - Entwicklung einer **massgeschneiderten Eigen- und Fremdkapitalstruktur.**
   - Professionelles Finanzierungsdossier für Banken, Versicherungen oder Pensionskassen.
3. **Ausschreibung & Verhandlung**
   - Vergleich und Ausschreibung bei **verschiedenen Finanzierungspartnern.**
   - Optimierung von **Zinsen, Laufzeiten und Vertragsbedingungen.**
4. **Umsetzung & laufende Betreuung**
   - Unterstützung bei **Vertragsabschluss, Anzahlung & administrativen Prozessen.**
   - Regelmässige **Überprüfung & Anpassung** der Finanzierung an Marktentwicklungen.

Nutzen Sie unsere Online-Rechner

Immobilienbewertung
www.smzh.ch/de/immobilienbewertung-rechner/

Wohnen & Tragbarkeit
www.smzh.ch/de/wohnen-and-tragbarkeit/

Oder kontaktieren Sie unsere ExpertInnen

Martina Wissmann
Senior Relationship Managerin
Tel.: +41 43 355 12 78
E-Mail: mw@smzh.ch

Diego Schleinzer
Head Transaction Advisory &
Standortleiter Frauenfeld
Tel.: +41 52 544 07 17
E-Mail: schleinzer@smzh.ch

Über die smzh

Die smzh ag ist ein unabhängiger Finanzdienstleister, der seinen Firmenkunden mit einer umfassenden, transparenten und nachhaltigen Beratung in den Themenfelder **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

smzh
www.smzh.ch