



Immobilie kaufen und verkaufen in der Schweiz

Der Kauf und Verkauf von Immobilien in der Schweiz ist ein wichtiger finanzieller Schritt, der eine gründliche Planung und ein fundiertes Verständnis der rechtlichen Rahmenbedingungen erfordert.

Marktverständnis und Planung

- **Marktanalyse durchführen:** Verschaffen Sie sich einen Überblick über die aktuellen Preistrends sowie die Nachfrage und das Angebot in verschiedenen Regionen der Schweiz. Nutzen Sie dafür die neuesten Daten und Statistiken.
- **Finanzielle Planung der Kaufpreisfinanzierung ausarbeiten:** Entwerfen Sie eine umfassende Finanzplanung, die Ihre persönliche Vermögenssituation berücksichtigt. Überlegen Sie, welche Vermögenswerte für den Kauf von Wohneigentum verfügbar und sinnvoll sind. Informieren Sie sich über Finanzierungsoptionen sowie die Bedingungen der Schweizer Banken, und berücksichtigen Sie die übliche Anforderung einer Eigenkapitalquote¹ von mindestens zwanzig Prozent.
- **Finanzielle Planung der laufenden Kosten erstellen:** Planen Sie Ihre Finanzen sorgfältig, indem Sie Einkommen, Zinsentwicklung, Nebenkosten und persönliche Bedürfnisse berücksichtigen. Dazu gehört eine detaillierte Aufschlüsselung aller Nebenkosten beim Immobilienkauf, wie Notargebühren, Handänderungssteuern, Grundbuch²- und Maklergebühren.

¹ Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital

² Öffentliches Register über die Rechte an Grundstücken

Immobiliensuche und Besichtigungen

- **Suchkriterien definieren:** Bestimmen Sie Ihre Prioritäten hinsichtlich Lage, Grösse, Preis und speziellen Merkmalen der Immobilie.
- **Besichtigungen vereinbaren:** Organisieren Sie Besichtigungen, um einen persönlichen Eindruck von der Immobilie und ihrem Zustand zu erhalten. Prüfen Sie die Bausubstanz und den möglichen Renovationsbedarf sorgfältig.

Kaufabwicklung

- **Angebot und Verhandlungen:** Sammeln Sie Tipps zum Abgeben eines Kaufangebots und zur Führung von Verhandlungen.
- **Kaufvertrag:** Informieren Sie sich detailliert über die Erstellung und Unterzeichnung des Kaufvertrags, vorzugsweise unter Einbezug eines Notars.
- **Grundbuch:** Lassen Sie sich das Verfahren zur Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuchamt erklären.

Verkaufsprozess

- **Marktwertbestimmung:** Beschaffen Sie sich einen Leitfaden, um den realistischen Verkaufspreis zu ermitteln. Ziehen Sie auch die Möglichkeit in Betracht, einen Immobilienexperten zu konsultieren.
- **Vermarktung:** Finden Sie effektive Strategien und Kanäle, um Ihre Immobilie bestmöglich zu präsentieren.
- **Verkaufsverhandlungen und -abwicklung:** Nutzen Sie Anleitungen zum Verhandlungsprozess und zur finalen Abwicklung des Verkaufs.

Rechtliche und steuerliche Überlegungen

- **Eigentumsbeschränkungen (Lex Koller):** Holen Sie detaillierte Erklärungen der Bestimmungen für Nicht-Schweizer Staatsbürger ein.
- **Erwerbssteuern und Gebühren:** Erlangen Sie Übersicht über die kantonal variierenden Steuern und Gebühren.
- **Steuerliche Aspekte beim Verkauf:** Beachten Sie Informationen zu potenziellen Steuerpflichten, einschliesslich der Grundstückgewinnsteuer³.

Durch die Kauftransaktion entstehen zusätzliche Kosten

Handänderungssteuern: die Handänderungssteuern⁴ sind in jedem Kanton unterschiedlich und werden mit der Anmeldung im Grundbuch fällig.

Notariats- und Grundbuchgebühren: Jeder Kauf muss durch einen Notar beurkundet sowie im Grundbuch eingetragen werden. Hierfür entstehen je nach Kanton unterschiedlich hohe Gebühren.

Schuldbrief: Wird der Kaufpreis unter anderem mit einer Hypothek finanziert, wird für die Erstellung eines Schuldbriefs⁵ in der Regel 0.1 bis 0.3 Prozent des Schuldbriefbetrags in Rechnung gestellt.

Vorsorgebezüge: Wenn der Kaufpreis unter anderem über die Verwendung von Vorsorgevermögen (Säule 3a oder Pensionskassenguthaben) finanziert wird, werden zum Zeitpunkt des Kapitalbezugs Kapitalbezugssteuern⁶ fällig.

Versicherungskosten: Als Eigentümer von Wohneigentum in der Schweiz müssen und sollten Sie Ihr Eigenheim versichern.

³ Sondersteuer, die beim gewinnbringenden Verkauf einer Immobilie oder eines Grundstücks aus dem Privatvermögen anfällt

⁴ Abgabe, die in der Schweiz anlässlich einer Übertragung von Eigentum an Grundstücken und Immobilien erhoben wird

⁵ Sicherstellungswertpapier der Hypothek

⁶ Wird separat vom Einkommen und Vermögen berechnet

Fazit

Der Kauf und Verkauf von Immobilien in der Schweiz erfordern eine umfassende Vorbereitung und das Verständnis des lokalen Marktes sowie der rechtlichen Bedingungen. Eine sorgfältige Planung und fachgerechte Beratung sind entscheidend, um Risiken zu minimieren und den Prozess erfolgreich zu gestalten.



smzh-Tipp



Peter Siber
Stellvertretender CEO
und Partner

Peter Siber empfiehlt aus langjähriger Erfahrung, dass es sich lohnt, Experten hinzuzuziehen, die Sie durch alle Schritte des Kauf- und Verkaufsprozesses begleiten:

« Der Immobilienmarkt in der Schweiz kann komplex und herausfordernd sein. Insbesondere, wenn man die vielfältigen rechtlichen, finanziellen und steuerlichen Aspekte bedenkt. Erfahrene Beraterinnen und Berater der smzh ag bieten Ihnen wertvolle Einblicke und Hilfestellungen. Mit unserem professionellen Support unterstützen wir Sie dabei, Risiken zu minimieren und die besten Entscheidungen für Ihre individuellen Bedürfnisse zu treffen. »

smzh für Sie

- **Finanzierungsberatung:** Wir entwickeln eine optimale Finanzierungsstrategie, klären Ihre Tragbarkeit und Belehnung und finden die besten Partner für Ihre Finanzierung.
- **Rechtliche Sicherheit:** Unsere Expert:innen prüfen den Kaufvertrag und begleiten Sie beim gesamten Kaufprozess, vom Notartermin bis zur Eigentumsübertragung.
- **Effiziente Zahlungsabwicklung:** Wir koordinieren die Erstellung des Zahlungsversprechens und die rechtzeitige Bereitstellung der Kaufmittel.
- **Rundum-Begleitung:** Wir stehen Ihnen bei jedem Schritt zur Seite, damit Ihr Immobilienkauf sicher, reibungslos und erfolgreich abläuft.



Rufen Sie uns unter
+41 43 355 44 55
an oder vereinbaren Sie einen
Termin online

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

11/25