



# Eigenheimfinanzierung

## Eigenheimfinanzierung – massgeschneiderte Lösungen für Ihr Zuhause

Die Finanzierung eines Eigenheims ist eine der wichtigsten finanziellen Entscheidungen im Leben. Eine sorgfältige Planung unter Berücksichtigung von Einkommen, Zinsentwicklung, Nebenkosten und persönlichen Bedürfnissen ist unerlässlich. Ob Sie zum ersten Mal ein Haus kaufen, eine bestehende Hypothek neu regeln, Ihre bestehende Immobilie umbauen oder renovieren möchten: Ihre Immobilienfinanzierung sollte immer individuell auf Sie zugeschnitten sein.

### Die Finanzierung des Eigenheims setzt sich zusammen aus ...

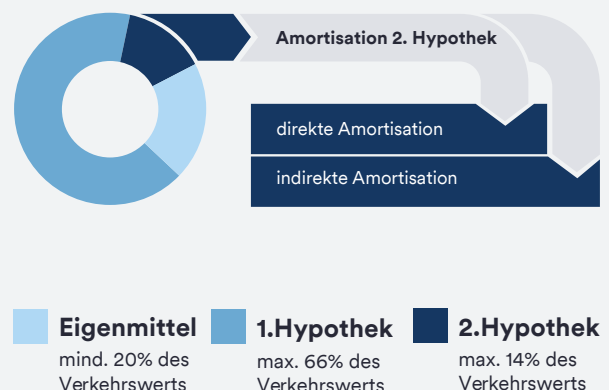
#### ... Ihren Eigenmitteln von mindestens 20 Prozent des Verkehrswerts<sup>1</sup>:

Davon müssen mindestens 10 Prozent aus liquiden Mitteln wie Sparguthaben, Wertschriftenvermögen oder Ersparnissen aus der Säule 3a stammen. Der Restbetrag kann aus Ihrem Pensionskassenvermögen bezogen werden.

#### ... einer Hypothek von maximal 80 Prozent:

Die erste Hypothek kann bis zu 66 Prozent des Verkehrswerts der Immobilie betragen. Wird mehr Geld benötigt, muss eine zweite Hypothek über den Restbetrag bis zu maximal 80 Prozent des Verkehrswerts aufgenommen werden. Diese zweite Hypothek muss innerhalb von 15 Jahren zurückbezahlt werden, und zwar spätestens bis zum 65. Lebensjahr (Amortisationspflicht; Tilgung).

### Hypothekenmodell



<sup>1</sup> voraussichtlich zu erzielender Verkaufspreis bei aktuellen Marktbedingungen

## Planen mit einer nachhaltigen Tragbarkeit<sup>2</sup>

Die Wohnkosten (kalkulatorische Hypothekenzinsen, Amortisations<sup>3</sup>- und Nebenkosten) dürfen nicht höher sein als ein Drittel Ihres Bruttoeinkommens. Die Finanzierungsinstitute kalkulieren mit einem Hypothekenzins von jährlich 4.5 bis 5 Prozent (historischer Durchschnittswert) sowie mit Nebenkosten von rund 1 Prozent des Kaufpreises der Immobilie. Somit wird sichergestellt, dass die Finanzierung für Sie langfristig tragbar ist.

## Hypotheken

Eine Hypothek ist ein Darlehen, welches mit dem Eigenheim als Sicherheit besichert wird. Es gibt verschiedene Arten von Hypotheken, die sich in Laufzeit, Zinssatz und Rückzahlungsmodalitäten unterscheiden. Die wichtigsten sind:

### Festhypothek

Die Festhypothek (Fix-Hypothek) hat einen festen Zinssatz sowie eine feste Laufzeit, die zwischen zwei und zwanzig Jahren liegen kann.

- Vorteile: Planungssicherheit und Schutz vor steigenden Zinsen.
- Nachteile: Eingeschränkte Flexibilität und mögliche Kosten bei vorzeitiger Auflösung.
- Gut zu wissen: Eine Fix-Hypothek kann auch vorzeitig – mit einer Vorlaufzeit von maximal zwei Jahren – abgeschlossen werden. So können Sie heute einen gegenwärtigen attraktiven Hypothekarzinssatz fixieren, mit einem Startdatum in der nahen Zukunft.

### Variable Hypothek

Die variable Hypothek hat einen variablen Zinssatz, der sich an den Marktzinsen orientiert. Die Laufzeit ist in der Regel unbefristet. Die Bank oder die Institution kann die Hypothek jederzeit kündigen oder anpassen.

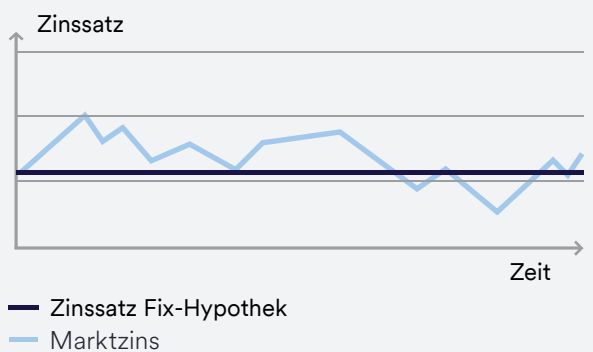
- Vorteile: Flexibilität und Möglichkeit, von sinkenden Zinsen zu profitieren.
- Nachteile: Zinsrisiko und Unsicherheit.

### SARON-Hypothek

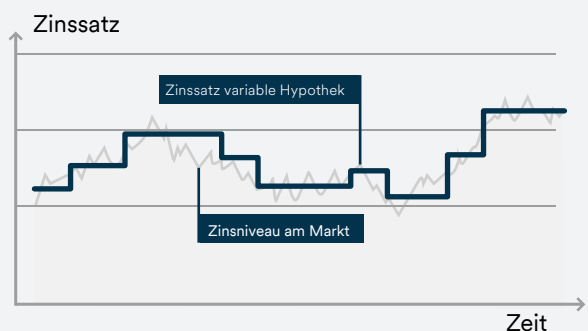
Die SARON-Hypothek oder Flex-Rollover-Hypothek hat einen Zinssatz, der sich an einem Referenzzinssatz, dem SARON, orientiert. Der SARON (Swiss Average Rate Overnight) ist der Zinssatz, zu dem sich Banken untereinander Geld leihen. Die Laufzeit beträgt in der Regel zwischen drei Monaten und fünf Jahren.

- Vorteile: Transparenz und günstige Zinsen.
- Nachteile: Zinsrisiko und häufige Anpassungen.

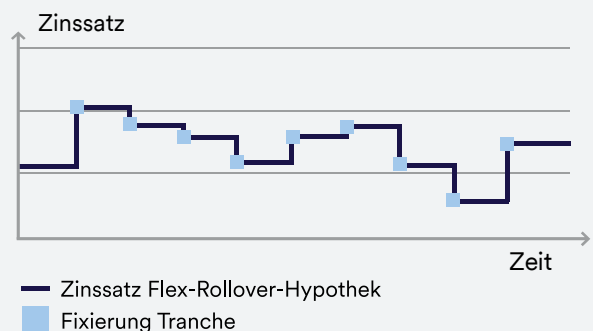
### Fix-Hypothek



### Variable Hypothek



### Flex-Rollover-Hypothek



<sup>2</sup> Verhältnis der laufenden finanziellen Aufwände einer Immobilie zum Einkommen des Kreditnehmenden

<sup>3</sup> Rückzahlungskosten einer Hypothek

## Amortisation

Die Amortisation ist die Rückzahlung des Fremdkapitals, das man sich für die Finanzierung des Eigenheims geliehen hat. Sie hilft, die Schulden zu verringern und das eigene Vermögen zu erhöhen. Die Amortisation kann auf verschiedene Arten erfolgen, wie zum Beispiel:

### Direkte Amortisation:

Die direkte Amortisation ist die regelmässige Tilgung des Fremdkapitals, beispielsweise in monatlichen, vierteljährlichen oder jährlichen Raten.

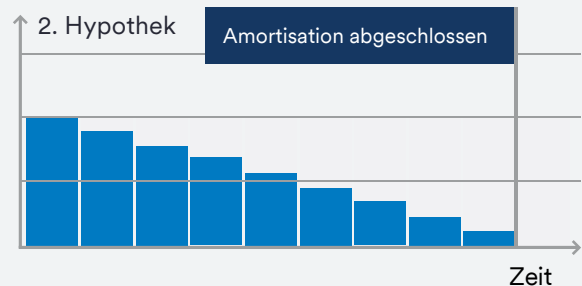
- Vorteil: Senkt Zinskosten und verringert Verschuldung.
- Nachteil: Erhöht Steuerlast, da Hypothekarzinsen steuerlich abzugsfähig sind.

### Indirekte Amortisation

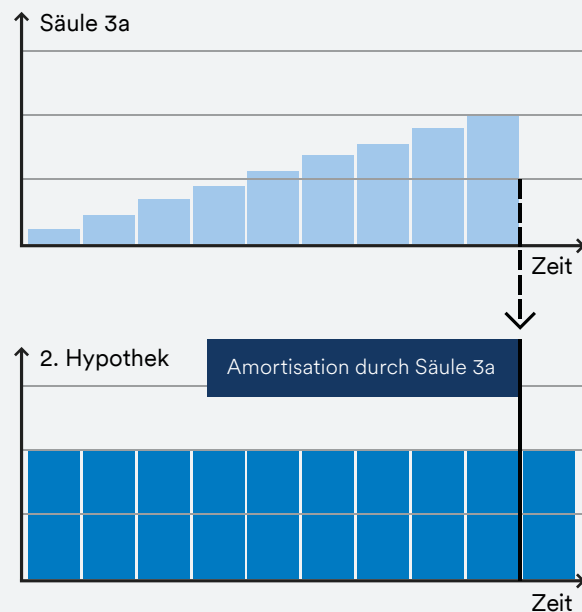
Die indirekte Amortisation ist die Einzahlung des Amortisationsbetrags auf ein gebundenes Vorsorgekonto, zum Beispiel in der Säule 3a oder in der Pensionskasse.

- Vorteil: Senkt Steuerlast, da die Einzahlungen steuerlich abzugsfähig sind und die Hypothekarzinsen unverändert bleiben.
- Nachteil: Erhöht Zinskosten und lässt Verschuldung unverändert.

### Direkte Amortisation



### Indirekte Amortisation



## Darauf sollten Sie für eine erfolgreiche Eigenheimfinanzierung achten

- **Überblick behalten:** Aktualisieren Sie regelmässig Ihre finanzielle Situation und passen Sie Ihre Finanzierungsstrategie entsprechend an.
- **Marktbeobachtung:** Verfolgen Sie die Zinsentwicklung, um gegebenenfalls Ihre Hypothekenart anzupassen oder zu wechseln.
- **Steuerliche Optimierung:** Nutzen Sie Möglichkeiten zur steuerlichen Optimierung, etwa durch die indirekte Amortisation.
- **Beratung beanspruchen:** Ziehen Sie professionelle Beratung bei, um Ihre individuelle Situation zu bewerten und die beste Finanzierungsstrategie zu entwickeln.

## Fazit



Eine wohlüberlegte Finanzierungsstrategie ist der Schlüssel zum erfolgreichen Kauf und Unterhalt eines Eigenheims. Indem Sie Ihre Optionen kennen, regelmässig Ihre Finanzen überprüfen und flexibel auf Veränderungen reagieren, können Sie Ihre Eigenheimfinanzierung optimieren und langfristig sichern.

## smzh-Tipp



**Burak Er**  
Head Research &  
Advisory Solutions

Burak Er weiss aus seiner langjährigen Erfahrung, dass es beim Erwerb eines Eigenheims nicht nur darum geht, das passende Zuhause zu finden, sondern auch die bestmögliche Finanzierungslösung zu sichern:



**Angesichts der Vielfalt an Finanzierungsmöglichkeiten und der sich ständig ändernden Marktbedingungen empfehle ich Ihnen, in Zusammenarbeit mit unseren Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten, mehrere Angebote zu vergleichen. Der Vergleich ermöglicht es Ihnen, Ihre Optionen hinsichtlich des Preis-Leistungs-Verhältnisses abzuwägen und die Finanzierungslösung zu wählen, die am besten zu Ihren Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten passt.**



## 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 Zahlungsverprechens 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

12/25