

## Wohneigentum in der Schweiz Was Zuzüger beachten müssen



**Bewilligung, Finanzierung, Tragbarkeit, Amortisation – wenn Sie planen, Wohneigentum in der Schweiz zu erwerben, sollten Sie sich zunächst einen Überblick über die Voraussetzungen verschaffen. Eine gute Beratung ist unerlässlich, um von Anfang an die richtigen Entscheidungen zu treffen.**

Wenn Sie als Zuzüger eine Immobilie in der Schweiz erwerben wollen, sollten Sie sich im Vorfeld gut informieren. Der erste Schritt besteht darin, sich über die rechtlichen Voraussetzungen im Klaren zu sein: Leben Sie als Bürger eines EU- oder EFTA-Staates oder als Drittstaatenangehöriger bereits zur Miete in der Schweiz, so sollten Sie in der Regel im Besitz einer gültigen Aufenthaltsbewilligung B sein. In diesem Fall können Sie ein Grundstück oder ein bestehendes Objekt für den Eigenbedarf erwerben. Falls Sie eine C-Bewilligung für die Schweiz haben, dürfen Sie mehrere Wohngrundstücke oder Liegenschaften jeder Art kaufen.

Für Personen, die ihren Wohnsitz nicht in der Schweiz haben, ist der Erwerb von Immobilien bewilligungspflichtig.

### Die Finanzierung Ihrer Immobilie

Grundsätzlich gilt: Der Hypothekenanbieter finanziert maximal 80 % des Verkehrswerts (Marktwert der Immobilie). Daher müssen Sie mindestens 20 % der Kaufsumme als Eigenmittel selbst einbringen.

Üblicherweise wird die Finanzierung durch den Hypothekenanbieter in eine erste und eine zweite Hypothek gegliedert. Bei der Credit Suisse darf eine erste Hypothek maximal bis zu 66 % des Kaufpreises betragen. Liegt der Fremdfinanzierungsbedarf darüber, muss eine zweite Hypothek über den Restbetrag aufgenommen werden. Diese muss über maximal 15 Jahre oder bis zum Ende des 65. Lebensjahrs in periodischen Amortisationsraten zurückbezahlt werden.

### Die Tragbarkeitsrechnung

Damit die Tragbarkeit gewährleistet ist, sollten die Wohnkosten (Hypothekenzinsen, Amortisation sowie Unterhalts- und Nebenkosten) ein Drittel Ihres Bruttoeinkommens nicht übersteigen. Die Credit Suisse kalkuliert deshalb die theoretischen Hypothekenzinsen mit einem langjährigen Durchschnittssatz von 5 %. Hinzu kommen die Amortisation sowie die Unterhalts- und Nebenkosten, zum Beispiel für Energie, Versicherungen und kleinere Reparaturkosten, die in der Tragbarkeit mitberücksichtigt werden müssen. Sie werden in der Regel mit jährlich 1 % des Verkehrswerts berechnet.

### Hypothekentypen in der Schweiz

In der Schweiz unterscheidet man grundsätzlich zwischen den folgenden Hypothekentypen:

#### 1. Festhypothek

Die Festhypothek definiert sich durch einen festen Zinssatz über eine feste Laufzeit und einen festen Betrag.

#### 2. Festhypothek mit Laufzeitbeginn in der Zukunft

Eine Variante der Festhypothek, bei der die Hypothekenzinsen bis zu 36 Monate vor Laufzeitbeginn fixiert werden können.

#### 3. Libor-Hypothek

Eine Hypothek über einen festen Betrag, deren Zinssatz an den LIBOR<sup>1</sup> gekoppelt ist. Die Entwicklung des Marktzins widerspiegelt sich im Hypothekenzins. Für den Fall eines negativen LIBOR-Satzes wird ein LIBOR-Satz von 0.00 % für die Berechnung verwendet.

#### 4. Variable Hypothek

Eine Hypothek mit flexibler Laufzeit und flexiblem Betrag, deren Zinssatz laufend an das aktuelle Zinsniveau angepasst wird.

1 Libor = London Interbank Offered Rate; Zinssatz, zu dem sich Banken untereinander kurzfristig Geld leihen.

Die entsprechenden Hypothekenprodukte (Hypothekenmodelle) und Laufzeiten können Sie jederzeit unverbindlich mit einem Hypotheken-Experten der Credit Suisse im Detail besprechen.

### Amortisieren und Steuern sparen

In der Schweiz unterscheidet man zwischen der direkten und der indirekten Amortisation. Bei der direkten Amortisation bezahlen Sie die Hypothek in regelmässigen Raten an die Bank zurück.

Bei der indirekten Amortisation zahlen Sie die Raten auf ein Vorsorgekonto bzw. -depot der Säule 3a oder in eine Lebensversicherung ein. Diese Beträge werden erst bei der Auflösung der Säule 3a zur Amortisation der Hypothekenschuld verwendet.

### Kontaktieren Sie uns

Wir freuen uns, einen Termin mit Ihnen zu vereinbaren. Je nachdem, welchen Schritt Sie unternehmen möchten, informieren wir Sie, welche Unterlagen und Dokumente Sie für ein persönliches Gespräch mitbringen sollten. Rufen Sie uns an unter 0844 100 111\*; Weitere hilfreiche Informationen zum Immobilienkauf, Tipps, Rechenbeispiele, Checklisten für Unterlagen und Online-Rechner wie einen Tragbarkeits-, Steuer- und Wohnortattraktivitäts-Rechner finden Sie im Hypotheken-Portal der Credit Suisse unter:

[credit-suisse.com/hypotheken](https://credit-suisse.com/hypotheken)

\* Telefongespräche können aufgezeichnet werden.

### Einfaches Rechenbeispiel einer Immobilienfinanzierung

|  | Betrag (in CHF) | Anmerkungen  |
|--|-----------------|--|
|  |                 | Monatliches Einkommen: CHF 12'500 brutto   |
| <b>Finanzierung</b>  |                 |  |
| Kaufpreis  | 800'000         | 100 %  |
| Eigenmittel  | 160'000         | 20 %   |
| 1. Hypothek  | 528'000         | 66 %   |
| 2. Hypothek  | 112'000         | 14 %   |
| <b>Wohnkosten</b>  |                 |  |
| Jährliche Zinskosten 1. Hypothek (zu 5 %) <sup>1</sup>                             | 26'400          |  |
| Jährliche Zinskosten 2. Hypothek (zu 5 %) <sup>1</sup>                             | 5'600           |  |
| Jährliche Amortisation (berechnet über 15 Jahre) <sup>2</sup>                      | 7'467           | Je nach Amortisationsmodell (direkt oder indirekt) bieten sich unterschiedliche Steuervorteile.                                  |
| Jährliche Unterhalts- und Nebenkosten (werden mit 1 % des Verkehrswerts berechnet) | 8'000           | Strom, Wasser, Heizkosten, Versicherungskosten, Unterhalt der Immobilie (inklusive kleinerer Reparaturen sowie Instandsetzungen) |
| <b>Jährliche Wohnkosten<sup>3</sup></b>  | <b>47'467</b>   |  |
| <b>Monatliche Wohnkosten</b>   | <b>3'956</b>    |  |
| <b>Einkommen</b>   |                 |  |
| Monatliches Einkommen (brutto)   | 12'500          |  |
| <b>Tragbarkeit</b>   |                 |  |
| Monatliche Hypothekenbelastung   | 31,6 %          | Faustregel: max. 33 % des monatlichen Bruttoeinkommens   |

1 Diese 5 % sind ein langfristiger Mittelwert, um die Tragbarkeit auch bei höherem Zinssatz zu gewährleisten.

2 Bei der Amortisation wird die Hypothek oder ein Teil davon in gleichen, meist jährlichen Beträgen zurückbezahlt. Für die zweite Hypothek besteht eine Amortisationspflicht. Sie muss in der Regel linear innerhalb von 15 Jahren, spätestens bis zum Ende des 65. Lebensjahrs, zurückgezahlt sein.

3 Die jährlichen Kosten des Wohneigentümers setzen sich aus der Zinsbelastung, dem Amortisationsbetrag und den Nebenkosten zusammen. Diese sollten ein Drittel des jährlichen Bruttoeinkommens nicht übersteigen.

### CREDIT SUISSE (Schweiz) AG

Postfach 100

CH-8070 Zürich

[credit-suisse.com/welcome](https://credit-suisse.com/welcome)

Die bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken. Sie stellen keine Anlageberatung dar, oder basieren nicht auf andere Weise auf einer Berücksichtigung der persönlichen Umstände des Empfängers und sind auch nicht das Ergebnis einer objektiven oder unabhängigen Finanzanalyse. Die bereitgestellten Informationen sind nicht rechtsverbindlich und stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar. Diese Informationen wurden von der Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend CS) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen repräsentieren die Sicht der CS zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Sie stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden. Die CS gibt keine Gewähr hinsichtlich des Inhalts und der Vollständigkeit der Informationen und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Die Informationen in diesem Dokument dienen der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger. Weder die vorliegenden Informationen noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mitgenommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Ohne schriftliche Genehmigung der CS dürfen diese Informationen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Zu den Hauptrisiken von Immobilienanlagen zählen die begrenzte Liquidität im Immobilienmarkt, Änderungen der Hypothekenzinssätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken (z. B. Bodenkontamination).

Copyright © 2017 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.