

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. Bei der Credit Suisse AG beträgt der Mindestbetrag für eine Hypothek CHF 100'000.

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 zurückgezahlt 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 oder Versicherungen und kleinere Reparaturen, 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. SARON-Hypothek:
Eine Hypothek über einen festen Betrag, deren Zinssatz an den SARON¹ gekoppelt ist. Die Entwicklung des Marktzins widerspiegelt sich im Hypothekenzins. Für den Fall eines negativen SARON-Satzes wird ein SARON-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 SARON = Swiss Average Rate Overnight; 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.

Einfaches Rechenbeispiel einer Immobilienfinanzierung

	Betrag (in CHF)	Anmerkungen
		Monatliches Einkommen: CHF 17'000 brutto
Finanzierung		
Kaufpreis	1'000'000	100 %
Eigenmittel	200'000	20 %
1. Hypothek	660'000	66 %
2. Hypothek	140'000	14 %
Wohnkosten		
Jährliche Zinskosten 1. Hypothek (zu 5 %) ¹	33'000	
Jährliche Zinskosten 2. Hypothek (zu 5 %) ¹	7'000	
Jährliche Amortisation (berechnet über 15 Jahre) ²	9'335	Je nach Amortisationsmodell (direkt oder indirekt) bieten sich unterschiedliche Steuervorteile.
Jährliche Unterhalts- und Nebenkosten (werden mit 1 % des Verkehrswerts berechnet)	10'000	Strom, Wasser, Heizkosten, Versicherungskosten, Unterhalt der Immobilie (inklusive kleinerer Reparaturen sowie Instandsetzungen)
Jährliche Wohnkosten³	59'335	
Monatliche Wohnkosten	4'945	
Einkommen		
Monatliches Einkommen (brutto)	17'000	
Tragbarkeit		
Monatliche Hypothekenbelastung	29,1 %	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 zurückgezahlt. 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.

Kontaktieren Sie uns

Gerne vereinbaren wir einen Termin mit Ihnen.

Je nachdem, welchen Schritt Sie unternehmen möchten, informieren wir Sie, welche Unterlagen und Dokumente Sie für ein persönliches Gespräch mitbringen sollten.

Rufen Sie uns unter der Telefonnummer +41 844 100 111* an.

Weitere hilfreiche Informationen zum Immobilienkauf, Tipps, Rechenbeispiele, Checklisten für Unterlagen und Online-Rechner, zum Beispiel einen Tragbarkeits-, Steuer- und Wohnortattraktivitäts-Rechner, finden Sie im Hypotheken-Portal der Credit Suisse unter:

credit-suisse.com/hypotheken

* Telefongespräche können aufgezeichnet werden.

Die steuerliche Behandlung hängt von den individuellen Umständen des einzelnen Kunden ab und kann sich im Laufe der Zeit ändern. Dieses Dokument beinhaltet keine steuerliche Beratung jeglicher Art. Steuerbezogene allgemeine Informationen, die in diesen Unterlagen enthalten sind, sind kein Ersatz für eine umfassende persönliche Steuerberatung. Ziehen Sie einen professionellen Steuerberater zurate, wenn Sie dies für notwendig erachten.



CREDIT SUISSE (Schweiz) AG

Postfach
CH-8070 Zürich
credit-suisse.com

Die bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken. Sie stellen keine Anlageberatung dar, 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, sofern rechtlich möglich, 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 Hypothekarzinsätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken (z. B. Bodenkontaminierung).

Copyright © 2021 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.