BANKSLM

Hypotheken

Ihr Weg zum Eigenheim – einfach persönlich

Finanzieren ist Vertrauenssache
Wir begleiten Sie auf Ihrem Weg zum Eigenheim.

Finanzierungen von Wohneigentum gehören zu unseren Kernkompetenzen. Sie dürfen von uns eine neutrale, objektive und transparente Beurteilung Ihrer Situation erwarten. Wir informieren Sie rasch, offen und umfassend über geeignete Finanzierungsmodelle. Auch die Details zu Amortisation und Steuerlast erklären wir Ihnen ausführlich.

Gemeinsam erarbeiten wir eine Finanzierung, die exakt auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist. Dabei gehen wir Schritt für Schritt vor. Das heisst: Sie können nach jedem Gespräch alle Unterlagen zu Hause studieren, sich in Ruhe entscheiden und jeweils das weitere Vorgehen bestimmen. So stellen wir sicher, dass sowohl das Eigenheim als auch unser gemeinsamer Weg dahin ganz Ihnen entsprechen.

Wann dürfen wir Sie – einfach persönlich – bei uns begrüssen?

Eigenkapital – so viel benötigen Sie für Ihr Eigenheim

Nur wenige können ihr Eigenheim ausschliesslich mit Erspartem finanzieren. Mindestens 20 Prozent des Kaufpreises müssen Sie aber mit eigenen Mitteln finanzieren können, also mit Eigenkapital. Ihre persönlichen finanziellen Möglichkeiten und Verhältnisse geben Ihnen den Spielraum, das richtige Finanzierungsmodell zu wählen. Wir stehen Ihnen zur Seite und ermitteln gemeinsam mit Ihnen die für Sie passende Lösung. Damit Sie Ihr Eigenkapital optimal einsetzen.

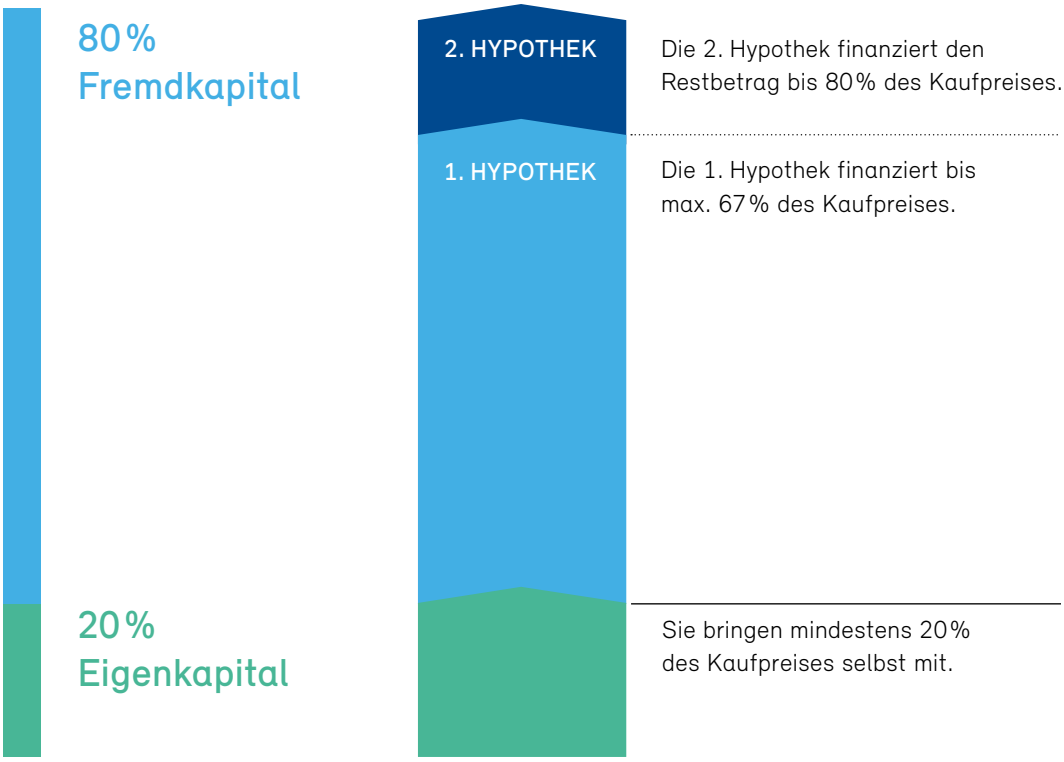
Das Eigenkapital kann sich aus verschiedenen Teilen zusammensetzen:

- Sparguthaben
- Wertschriften
- Erbvorbezüge
- Vorsorgegelder 3. Säule
- Lebensversicherung

Fremdkapital – so viel erhalten Sie

Das benötigte Kapital erhalten Sie von uns in Form einer Hypothekarfinanzierung. Die Hypothek beträgt maximal 80 Prozent des Kaufpreises Ihres Traumobjekts.

Beim Immobilienkauf verteilt sich der Kredit auf zwei Tranchen: eine 1. und eine 2. Hypothek. Die 1. Hypothek deckt 67 % des Kaufpreises ab. Der restliche Teil der Finanzierung (bis max. 80 %) wird durch die 2. Hypothek gedeckt. Dieser Anteil muss jedoch innerhalb von 15 Jahren bzw. bis zur Pensionierung zurückbezahlt werden.



Tragbarkeit – das richtige Verhältnis zum Einkommen

Die Ausgaben für Ihr Eigenheim müssen auch längerfristig in einem vernünftigen Verhältnis zu Ihrem Einkommen stehen. Die anfallenden Kosten sollten deshalb nicht mehr als einen Drittel des Bruttoeinkommens betragen.

33.3 %

Welche jährlichen Kosten werden für die Berechnung der Tragbarkeit berücksichtigt?

Hypothekarzinsen
Damit die Tragbarkeit auch bei steigenden Marktzinsen gegeben ist, rechnet die Bank SLM mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 4.5 %.

Unterhalts- und Nebenkosten
Laufende Ausgaben für Heizung, Wasser, Hauswartung, Strom, Kehricht sowie Reserven für Reparaturen am Eigenheim werden unter dem Punkt Nebenkosten zusammengefasst. Erfahrungsgemäss belaufen sich diese Kosten auf jährlich 1 % des Kaufpreises.

Amortisation 2. Hypothek
Die zweite Hypothek muss innerhalb von 15 Jahren resp. spätestens bis zur Pensionierung zurückbezahlt werden.

So machen wir Ihnen den Finanz-Check leicht

Mithilfe unseres Online-Hypo-Rechners können Sie einfach prüfen, ob die Kosten für Ihr Traumobjekt auch langfristig finanziell tragbar sind.

Online-Hypo-Rechner

Beispiel einer Berechnung mittels unseres Online-Hypo-Rechners.
Verschaffen Sie sich in minutenschnelle eine erste Übersicht Ihrer Möglichkeiten.

www.bankslm.ch/hyporechner

Finanzierung des Eigenheimtraums berechnen und Finanzierungsofferte bestellen.

Ihre Eingabe

Kaufpreis des Objektes	800’000
Eigene Mittel	250’000
Jährliches Bruttoeinkommen	130’000

Berechnen

Ergebnis

Hypothekarzinsen mit dem kalkulatorischen Zinssatz von 4.5 %	**2’063.–**
Unterhalts- und Nebenkosten (1 % vom Kaufpreis)	**667.–**
Amortisation 2. Hypothek	**78.–**
Monatliche Belastung	**2’808.-**

Tragbarkeit

gegeben — nicht gegeben

Die Tragbarkeit ist mit **26 %** gegeben.

Steuerlast beim Eigenheim

Wer in einem Eigenheim wohnt, muss den Eigenmietwert als Einkommen versteuern. Im Gegenzug dürfen Sie Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten vom steuerbaren Einkommen abziehen.

Amortisation – so zahlen Sie Ihre Hypothek zurück

Bei der Rückzahlung Ihrer Hypothek haben Sie die Möglichkeit, die Hypothekarschuld direkt oder indirekt zu amortisieren. Welche Form für Ihre Situation die Richtige ist, erläutern wir Ihnen gerne bei einem persönlichen Gespräch.

Direkte Amortisation

Bei direkter Amortisation zahlen Sie Ihre Hypothekarschuld regelmässig in gleich bleibenden Raten zurück. Die Hypothekarschuld nimmt durch die direkte Rückzahlung stetig ab.

+ Jährlich sinkende Hypothekarschuld und Zinskosten
– Steigende Steuerlast aufgrund geringerer Abzüge

Indirekte Amortisation

Bei indirekter Amortisation bleibt die Höhe der Hypothek gleich. Anstatt die Hypothek zurückzuzahlen, richten Sie ein «PRIVOR-Konto» im Rahmen der Säule 3a bei uns ein. Die Rückzahlung erfolgt durch die Einzahlung auf dieses Konto. Spätestens zur Pensionierung wird das Geld in der Säule 3a ausbezahlt und zur Rückzahlung der Hypothek verwendet.

+ Hypothekarzinsen können den Steuern vollumfänglich abgezogen werden
– Hypothekarschuld und Zinskosten bleiben konstant hoch

Steuertipp

Reduzieren Sie Ihre Steuerlast, indem Sie eine indirekte Amortisation wählen. Der Hypothekarbetrag wird durch Einzahlungen auf Ihr PRIVOR-Konto nicht reduziert. Die Schuldzinsen der Hypothek können so vollumfänglich dem steuerbaren Einkommen abgezogen werden.

So finden Sie das optimale Hypothekarmodell
Unsere Hypotheken im Überblick

Die Wahl des richtigen Hypothekarmodells hängt von Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen ab. Je kürzer die Laufzeit einer Hypothek, desto tiefer ist in der Regel der Zinssatz.

Festhypothek – Die Kalkulierbare

Überblick

- **Zinssatz:** unveränderlich während der Laufzeit
- **Laufzeit:** ab 2 Jahren

+

- Klare Budgetverhältnisse
- Keine Zinsschwankungen

–

- Keine Entlastung bei Zinssenkungen am Markt

Flexhypothek – Die Marktgerechte (SARON)

Überblick

- **Zinssatz:** ändert je nach Lage am Geldmarkt (alle 3 Monate)
- **Laufzeit:** 3 Jahre

+

- Sie profitieren rasch von Zinssenkungen am Markt
- Einfacher Wechsel in ein anderes Hypothekarmodell

–

- Höhere Belastung bei steigenden Marktzinsen

Variable Hypothek – Die Flexible

Überblick

- **Zinssatz:** verändert sich je nach Lage am Geld- und Kapitalmarkt
- **Laufzeit:** unbegrenzt, Rückzahlung unter Einhaltung der Kündigungsfrist jederzeit möglich

+

- Tiefere Belastung, wenn die Zinsen am Markt sinken
- Wechsel in ein anderes Hypothekarmodell jederzeit möglich

–

- Höhere Belastung, wenn die Zinsen am Markt steigen

Familienhypothek – Die zinsgünstige Hypothek für Familien

Zinsvergünstigung* von 0.25 % während drei Jahren bei selbst bewohntem Wohneigentum (Maximalbetrag CHF 500’000.–).

* ausgenommen Flexhypothek

Bank SLM – einfach persönlich

Setzen Sie bei der Finanzierung Ihres Eigenheims auf die Bank aus Ihrer Region und damit auf eine individuelle und persönliche Beratung. Wir sprechen Ihre Sprache und nehmen uns Zeit für Sie.

Sechs gute Gründe für Ihre richtige Wahl

- Engagierte und erfahrene Kundenberater, die die Region bestens kennen und hier seit Jahren verwurzelt sind
- Individuell auf Sie zugeschnittene Lösungen
- Präzise Auskunft über die aktuelle Immobiliensituation und die regionale Entwicklung
- Schnelle und kurze Entscheidungswege
- Faire Konditionen
- Ein konsequentes Beratungsversprechen: einfach persönlich

Bank SLM AG
Dorfplatz 5
3110 Münsingen

031 700 10 10
info@bankslm.ch
bankslm.ch

Bank SLM – einfach persönlich

Zuhause in Ihrer Region – solid, kompetent und engagiert.
Wir beraten Sie gerne in Ihrer Nähe – einfach persönlich.

Münsingen | Konolfingen | Wichtrach | Worb