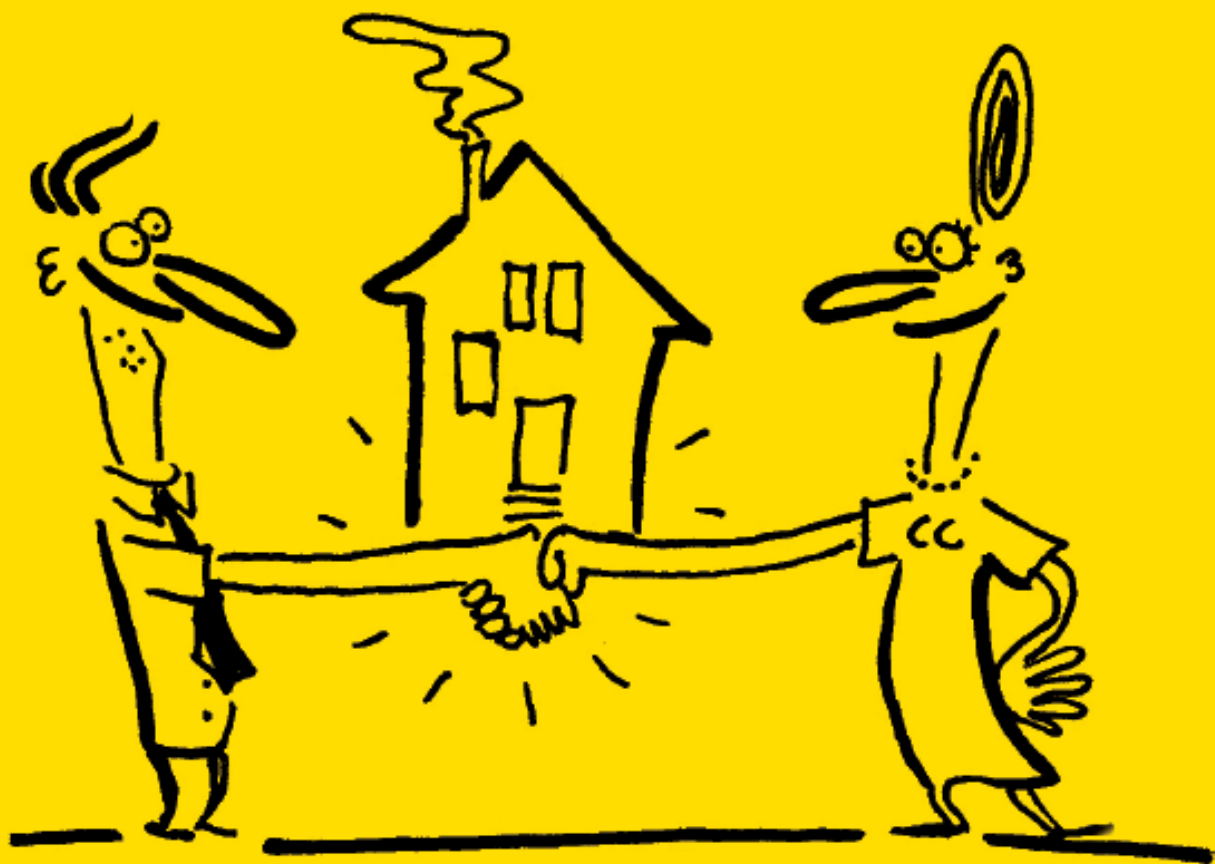


Finanzieren

# *SLG Einsteigerhypothek*<sup>TM</sup>



... damit Ihr Eigenheim tragbar wird!



Spar+Leihkasse  
Gürbetal

## SLG Einsteigerhypothek

<b>Beschrieb</b>	<p>Die SLG Einsteigerhypothek™ eignet sich für Interessenten von Wohneigentum, welche mangels kalkulatorischer Tragbarkeit – trotz Erfüllung der Eigenmittelvorschriften – keine Standardfinanzierung bewerkstelligen können.</p> <p>Dank Fixierung der aktuell tiefen Zinsen für die gesamte Hypothek bis zu zehn Jahren und vollständiger Amortisation der II. Hypothek während der Zinsbindungsperiode, berechnen wir die Tragbarkeit auf dem fixierten (statt auf dem kalkulatorischen) Zinssatz.</p>
<b>Finanzierungshöhe</b>	Selbstbewohnte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen finanzieren wir bis maximal <b>80 % des Verkehrswerts</b> . Der Verkehrswert entspricht in der Regel den Erstellungskosten (bei Neubauten), dem Kaufpreis (bei Erwerb) oder dem durch anerkannte Liegenschaftsschätzer oder der Bank ermittelten Gegenwartswert.
<b>Eigenmittel</b>	<b>Mindestens 20 %</b> des beurkundeten Kaufpreises (zzgl. Notariatskosten) resp. des Verkehrswerts müssen Sie aus eigenen Mitteln bestreiten. Unter der Voraussetzung, dass Sie <b>mindestens 10 % Ersparnisse</b> (inkl. Säule 3a Vorsorgeguthaben) einbringen, können im Rahmen der Wohneigentumsförderung Freizügigkeitsleistungen der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse, Freizügigkeitskonti/-Policen) beigezogen werden. Gerne erklären wir Ihnen die Details im persönlichen Beratungsgespräch.
<b>Finanzierungsart</b>	Wählen Sie eine Festzinshypothek mit einer Laufzeit von bis zu zehn Jahren für den gesamten Hypothekarbetrag (inkl. Anteil II. Hypothek). Die minimale Laufzeit ergibt sich anhand Ihrer Amortisationskapazität.
<b>Tragbarkeit</b>	Die Kosten für Ihr Eigenheim (effektive Zinsen, vollständige Amortisation der II. Hypothek linear während der Zinsbindungsperiode und pauschal 1 % Nebenkosten) dürfen einen Drittel Ihres verfügbaren Bruttoeinkommens nicht übersteigen.
<b>Amortisationen</b>	Der Anteil Ihrer Finanzierung, welcher 65 % des Verkehrswerts übersteigt, gilt als II. Hypothek. Dieser Betrag ist bei der SLG Einsteigerhypothek™ innerhalb der gewählten Zinsbindungsperiode vollumfänglich tilgungspflichtig. Indirekte Amortisationen sind via SLG-Privat Vorsorgekonto der Säule 3a möglich.
<b>Vorteile</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ kein Zinsänderungsrisiko auf Ihrer gesamten Hypothek.</li><li>■ Berechnung Tragbarkeit aufgrund effektiver Zinsen und Amortisationen.</li><li>■ Ein Teil der Differenz zwischen effektiven und kalkulatorischen Zinsen wird für die vollständige Tilgung der II. Hypothek während der Zinsbindungsperiode verwendet.</li><li>■ nach Ablauf der Zinsbindungsperiode ist die Tragbarkeit zu kalkulatorischen Zinssätzen gegeben.</li></ul>

## SLG Einsteigerhypothek™ / Finanzierungsbeispiele

### Erwerbskosten

Objektpreis CHF 800'000.00

### Eigenmittel

Mindestens 20 % (davon die Hälfte echte Ersparnisse) CHF 80'000.00

Vorbezug aus 2. Säule/PK CHF 80'000.00

Finanzierung maximal CHF 640'000.00

### Tragbarkeitsrechnung (kalk. konventionell)

Zins 4½ % auf Hypothek CHF 28'800.00

Amortisation II. Hypothek in 15 Jahren CHF 8'000.00

Nebenkosten 1 % des Verkehrswerts CHF 8'000.00

Total Kosten pro Jahr kalkulatorisch CHF 44'800.00

Erforderliches Bruttoeinkommen p.a. mind. CHF 134'400.00

### Tragbarkeitsrechnung (kalk. SLG Einsteigerhypothek™)

Zins 2.53 %\* auf die gesamte Hypothek CHF 16'200.00

Amortisation II. Hypothek in 10 Jahren CHF 12'000.00

Nebenkosten 1 % des Verkehrswerts CHF 8'000.00

Total Kosten pro Jahr effektiv CHF 36'200.00

Erforderliches Bruttoeinkommen p.a. mind. CHF 108'600.00

\* Mischsatz basierend auf Zinssätzen (Stand April 2024) von 2.25 % der I. Hypothek für zehn Jahre fix sowie 3.75 % für die II. Hypothek. Es gelangen in jedem Fall die zum Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses gültigen Zinssätze zur Anwendung.

### Gut zu wissen:

- Zusätzliche Eigenmittel verringern Zinskosten und Amortisationen.
- Verschreibungskosten von ca. 0.5% des Kaufpreises (Faustregel) sowie die Handänderungssteuer von 1,8 % auf dem CHF 800'000.00 übersteigenden Teil sind aus Eigenmitteln zu bezahlen.
- Vorbezüge aus der 2. Säule verringern in der Regel die Vorsorgeleistungen. Erkundigen Sie sich bei Ihrer Pensionskasse über die Einzelheiten!
- Wird die II. Hypothek zusätzlich besichert (z.B. durch Verpfändung von Pensionskassen-/Freizügigkeitsleistungen oder Vorsorgeguthaben der Säule 3a) gelangt der Zinssatz der I. Hypothek zur Anwendung.
- Amortisationen können indirekt und steuerbegünstigt auf ein Vorsorgekonto der Säule 3a bei der Spar + Leihkasse Gürbetal AG erfolgen.
- Unsere Finanzierungsprofis stehen Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite – selbstverständlich und unverbindlich.

## **Spar + Leihkasse Gürbetal AG**

Dorfstrasse 19  
3127 Mühlethurnen

Tel. 031 808 19 19

[www.slguerbetal.ch](http://www.slguerbetal.ch)  
[info@slguerbetal.ch](mailto:info@slguerbetal.ch)

Dorfstrasse 16  
3662 Seftigen

Tel. 031 808 19 18

BC 8396  
PC 30-38186-8  
BIC SLGUCH2M