

## Anforderungen e-hypo.ch

- Erstfinanzierung bestehender Objekte und Ablösung / Verlängerung einer bestehenden Hypothek
- Selbstbewohntes Wohneigentum in der Deutschschweiz (EFH, STWE)
- Kreditbetrag max. CHF 1.5 Mio.
- Finanzierung bis zu 80% Belehnung
- Keine Finanzierungen mit wertmindernden Dienstbarkeiten (z.B. Nutzniessungsrecht, Wohnrecht, limitiertes Vorkaufsrecht und Finanzierungen im Baurecht)
- Keine selbstständig erwerbenden Personen (gemäss Definition Glossar)
- Keine Erbengemeinschaften
- Keine US-steuerpflichtigen Personen

## Kurzanleitung

Kurzanleitung e-hypo.ch

[LINK](#)

## Konditionen

### Zinssätze

Die Zinssätze auf [www.e-hypo.ch](http://www.e-hypo.ch) werden täglich aktualisiert.

### Gültigkeit E-Hypo-Antrag

Die auf E-Hypo beantragten Konditionen sind auf 7 Kalendertage befristet. Pro Kunde bzw. Objekt darf nur ein Antrag eingereicht werden. Ist nach Ablauf der beantragten Konditionen kein unterschriebener E-Hypo-Antrag eingetroffen, kann ein neuer Antrag gestellt werden.

Die Konditionen kommen zur Anwendung, sofern sämtliche Unterlagen (gemäss Checkliste) fristgerecht bei der SZKB eingetroffen sind. Zudem müssen die Finanzierungsangaben gemäss unseren Richtlinien verifiziert werden können. Treffen die Unterlagen nach Ablauf der Frist ein, haben die Zinskonditionen ihre Gültigkeit verloren.

### Amortisation

Bei Finanzierungen, welche die 1. Hypothek übersteigen (mehr als 67% des Immobilienwertes), sind zwingend jährliche Amortisationszahlungen von 1% der Kreditsumme zu leisten oder der Kreditbetrag mittels Amortisationen innerhalb von 15 Jahren auf eine 1. Hypothek zu reduzieren.

## Chancen und Risiken bei Finanzierungen

### Festhypotheken

Mit dem Abschluss einer festverzinslichen Finanzierung verpflichtet sich der Kreditnehmer gegenüber der Bank zur langfristigen Kreditaufnahme. Dadurch erhält der Kunde Stabilität und Sicherheit für die Dauer der Laufzeit. Wird die Finanzierung vor der vereinbarten Fälligkeit zurückbezahlt, können zusätzliche Kosten entstehen.

### Rollover-Hypothek

Die Zinsentwicklung der Rollover-Hypothek unterliegt dem Geschehen auf den internationalen Finanzmärkten. Bei Schwankungen können sich die Zinssätze daher rasch und nachhaltig verändern.

## Hypothekarprodukte

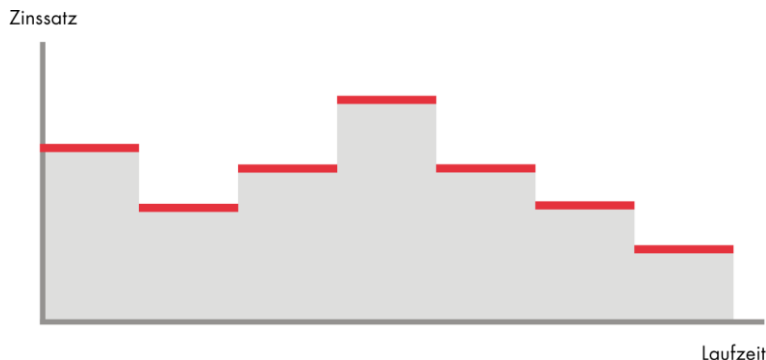
### E-Hypo Festhypothek

- Zinssatz: Fest für die vereinbarte Laufzeit  
Laufzeit: Zwischen 2 und 10 Jahren  
Forward: Zinssatzfixierung bis zu 24 Monate im Voraus möglich  
Kündigung: Auf Ablauf der Tranche ohne Kündigungsfrist möglich



### E-Hypo Rollover-Hypothek

- Zinssatz: Der Zinssatz wird quartalsweise den Gegebenheiten des Geldmarktes angepasst.  
Laufzeit: Keine feste Laufzeit  
Kündigung: Auf Quartalsende unter Einhaltung der 6-monatigen Kündigungsfrist. Bei Auflösung der E-Hypo Rollover-Hypothek wird, bei einer Laufzeit von weniger als 3 Jahren, eine zusätzliche Gebühr fällig.



## Schuldbriefsplitting

### Was sind Schuldbriefe?

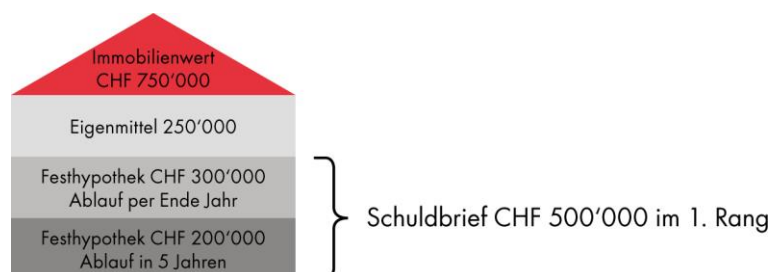
Der Schuldbrief ist ein Grundpfandrecht, das zur Kreditsicherung von Grundstücken dient. Der Betrag des Schuldbriefes deckt dabei mindestens die gesamte Hypothekendarfinanzierung ab. Alle Grundpfandrechte werden im Normalfall ins Grundbuch eingetragen. Wird die gesicherte Forderung nicht erfüllt, so kann der Gläubiger, d.h. die Bank, im Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahren das Pfand verwerten lassen, um so den Kredit (= Forderungen) abzugelten.

### Wann und wieso ist ein Schuldbriefsplitting notwendig?

Ein Schuldbriefsplitting kommt vor allem bei einer Teilablösung der Hypothek zum Tragen bzw. wenn die Gesamthypothek auf zwei verschiedene Banken aufgeteilt wird. Da die Grundpfänder zur Sicherung des Kredits dienen, sind in diesem Fall die Schuldbriefe anteilmässig den jeweiligen Instituten auszuhändigen. Hierfür ist meistens ein Schuldbriefsplitting notwendig. Bei Teilablösungen, bei denen die gesamte Finanzierung innerhalb eines Jahres zum gleichen Institut transferiert wird, ist kein Schuldbriefsplitting vorzunehmen.

### Beispiel

#### Ausgangslage



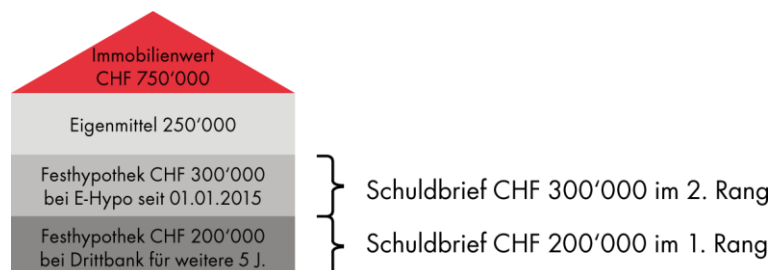
### Teilablösung Hypothek

Ablösung der auslaufenden Festhypothek über CHF 300'000 per Ende Jahr zur E-Hypo.

### Auswirkungen

Die Hypothek wird ab Ende Jahr für 5 Jahre auf zwei Banken aufgeteilt. Da nur ein einziger Schuldbrief über CHF 500'000 vorhanden ist, kann dieser nicht bei beiden Banken als Sicherheit zur Verfügung gestellt werden. Damit aber beide Banken eine Kreditsicherung haben, ist ein Schuldbriefsplitting vorzunehmen.

### Nach Schuldbriefsplitting



## **Ablauf**

Der Antragsteller wird nach Erhalt der Unterlagen und erfolgter Antragsprüfung durch die SZKB informiert, falls ein Schuldbriefsplitting notwendig ist. Die SZKB veranlasst den Auftrag zum Schuldbriefsplitting und bittet den Antragsteller, gleichzeitig mit dem zuständigen Grundbuchamt oder Notar bezüglich der Unterzeichnung der Schuldbriefsplittingverträge in Kontakt zu treten (kantonale unterschiedliche Regelungen). Die Unterzeichnung der Verträge hat zwingend vor Ablösung der Hypothekartranche zu erfolgen.

## **Zinssenk**

Die Zinssenk erhalten ihre Gültigkeit, sobald die Kriterien erfüllt sind, z.B. das Wertschriftendepot zum angegebenen Betrag zur SZKB transferiert wurde. Ab dem ersten Kalendertag des Folgemonats nach Erfüllung kommt der Zinssenk zur Anwendung.

Der Anspruch auf die Zinsreduktion entfällt, sobald der definierte Betrag unterschritten und/oder eine Produktverlängerung vorgenommen wird. Die SZKB ist berechtigt, innerhalb der Produktlaufzeit den Zinssatz gemäss Zinssenkangaben nach oben oder unten zu korrigieren, ohne dass eine neue Produktvereinbarung erstellt wird.

## **Dienstleistungen / Kosten / Administration**

### **Kostenlose Dienstleistungen**

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Kreditprüfung, Vertragserstellung, Ablösezahlung, Kontoeröffnung werden von E-Hypo übernommen.

### **Schuldbriefsplitting / Gläubigerwechsel**

Die Kosten für das Schuldbriefsplitting variieren je nach Auftragserteilung, Finanzierungsbetrag sowie Wohnort des Antragstellers (kantonale Unterschiede). Diese sind gänzlich durch den Antragsteller zu übernehmen.

### **Eröffnung Liegenschaftskonto**

Für die Gewährleistung des Zinsendienstes und der Abwicklung aller im Zusammenhang mit der Finanzierung anfallenden Kosten muss zwingend ein Liegenschaftskonto eröffnet werden.

### **Einbehaltung Unterlagen**

Die zur Prüfung der Finanzierung eingereichten Unterlagen werden nicht an den Kunden retourniert.

### **Abzulösende Tranche**

Unter «Abzulösende Tranche» ist der ablaufende bzw. abzulösende Teil der Hypothek beim bisherigen Finanzinstitut zu verstehen. Rückzahlungen sind beim vorgängig finanzierenden Drittinstitut vorzunehmen und allfällige Kündigungsfristen zu berücksichtigen. Erhöhungen und Baukredite können nicht über E-Hypo finanziert werden.

### **Amortisation**

Als Amortisation wird die regelmässige Rückzahlung eines Teils der Hypothek für einen zuvor definierten Zeitraum bezeichnet. Die Amortisation erfolgt direkt auf die Finanzierung. Dadurch wird der Schuldbetrag auf eine Belehnung innerhalb der 1. Hypothek (weniger als 67% des Immobilienwertes) reduziert.

### **Gesamthypothek**

Die Gesamthypothek ist der fremdfinanzierte Teil der Immobilie (Total aller bestehenden Hypothekar-Tranchen).

### **Immobilienwert / Objekt**

Der Immobilienwert ist der aktuelle Marktwert der Liegenschaft. Es können **Einfamilienhäuser** oder **Stockwerkeigentum** finanziert werden – Renditeobjekte und Spezialobjekte sind von der E-Hypo ausgeschlossen.

### **Kreditnehmer**

Finanziert werden ausschliesslich Kreditnehmer, welche die Liegenschaft selbst bewohnen und deren Eigentümer sind (Solidarschuldnerschaft bei Ehe- oder Konkubinatspartnern möglich).

### **Laufzeit**

Die Laufzeit stellt die Dauer der gewünschten Festhypothek dar. Für Festhypotheken stehen Laufzeiten zwischen 2 – 10 Jahren zur Auswahl. Rollover-Hypotheken haben keine fixe Laufzeit. Der Zinssatz der Rollover-Hypothek kann sich je nach Laufzeitbeginn der neuen Hypothek verändern (Aktualisierung des Libor-Satzes).

### **Selbstständig erwerbende Personen**

Als selbstständig erwerbende Personen gelten natürliche Personen, deren Einkommen aus einer Jahresrechnung (Erfolgsrechnung) ermittelt werden muss. Namentlich sind dies: Inhaber einer Einzelunternehmung, Gesellschafter einer Personengesellschaft und massgeblich Beteiligte (> 50%) an einer juristischen Person.

### **Tragbarkeit**

Als Tragbarkeit werden die Ausgaben für die Liegenschaft im Verhältnis zum Nettoeinkommen in Prozent bezeichnet. Erträge aus Einliegerwohnung werden nicht in die Tragbarkeit eingerechnet. Antragssteller mit laufenden Kleinkrediten werden nicht berücksichtigt. Je nach Alter des Antragsstellers wird auch die Tragbarkeit nach Pensionierung geprüft.

### **Zinssenker**

Als Zinssenker gilt das Einbringen von Vermögenswerten von Drittinstituten zur SZKB. Dabei kann es sich um Sparguthaben, Depotwerte oder Sparen 3-Vermögen handeln. Mit dem Transfer zur SZKB wird je nach Höhe des Volumens der Hypothekarzins für den Antragsteller günstiger. Mit Weiterempfehlungen kann der Hypothekarzins zusätzlich gesenkt werden. Dieser Zinssenker wird aber nur angerechnet, sofern eine erfolgreiche Vermittlung erzielt wurde.