

Wieso wird eine Hypothek amortisiert?



Was bedeutet 'Amortisation'

Bei einer Hypothek wird die Amortisation als eine regelmässige Rückzahlung eines Hypothekendarlehens über einen festgelegten Zeitraum vertraglich festgehalten, bis das Darlehen vollständig zurückgezahlt ist. Bei diesen regelmässigen Zahlungen sind Zinsen und ein Teil des geliehenen Kapitals (Tilgung) integriert. Die Amortisation ist ein langfristiger Prozess bei welchem sichergestellt wird, dass das Darlehen in der vorgesehenen Zeit zurückbezahlt wird.

Wann wird amortisiert?

Die Amortisation von Hypotheken ist in der Schweiz teilweise verpflichtend. Dies hängt davon ab, in welchem Umfang das Eigenkapital eingebracht wird und wie hoch schlussendlich der Fremdkapitalanteil ist. Bei selbstgenutztem Wohneigentum gilt die Regelung, dass mindestens 20% des Kaufpreises der Liegenschaft durch Eigenmittel erbracht werden müssen. Dabei müssen mindestens 14% des gesamten Belehnungswertes als 2. Hypothek amortisiert werden. Falls man somit mehr Eigenkapital einbringt (ab bspw. 35% des Kaufpreises) wird von der Bank in Betracht gezogen keine 2. Hypothek und Amortisation zu verlangen.

Wieso wird eine Hypothek amortisiert?

Eine Hypothek wird aus mehreren Gründen amortisiert. Durch die regelmässige Tilgung der Schuld verringert sich kontinuierlich die Restschuld und somit auch die Zinskosten der Hypothek. Dies führt zu finanzieller Sicherheit seitens Schuldner und Gläubiger. Weiter gibt es in der Schweiz gesetzliche und regulatorische Vorgaben, die eine Amortisation vorschreiben. Solche Richtlinien dienen der Stabilität des Finanzsystems und minimieren das Risiko von Immobilienblasen und Kreditkrisen. Zudem kann die Amortisation steuerliche Vorteile bringen. Bei einer indirekten Amortisation (über eine Säule 3a) wird die Tilgung nicht direkt von der Bankschuld abgezogen, sondern erst nach Ablauf der Frist der Amortisation. Somit können während dieser Zeit die gesamte anfangs aufgenommene Bankschuld sowie die Zinskosten steuerlich abgezogen werden.

Haben Sie Fragen zum Thema Hypotheken?

Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns auf Sie!

Zollinger Immobilien

Postfach

3073 Gümligen

031 954 12 12

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)