

Finanzierung selbstgenutztes Wohneigentum

Dieses Faktenblatt dient den Impulsberaterinnen und Impulsberatern zur Übersicht und bezieht sich auf selbstgenutztes Wohneigentum. Bitte verweisen Sie die Interessenten an eine Bankberatung, um die für sie zugeschnittene Lösung zu definieren.

Grundsätzlich ist zu empfehlen, frühzeitig das Gespräch mit einem Finanzinstitut aufzunehmen und Möglichkeiten zur Finanzierung zu besprechen und in die bauliche und zeitliche Planung zu integrieren.

Liegenschaften können mit einer Hypothek finanziert werden. Steht ein Umbau an (z. B. Heizungsersatz) und die Eigentümerin oder der Eigentümer verfügt nicht über genügend Eigenmittel für die Heizungssanierung, kann die Sanierung über die Erhöhung der Hypothek oder einen Baukredit finanziert werden. Banken müssen bei einer Kreditvergabe die Einkommensverhältnisse und/oder den Gebäudewert neu überprüfen.

Mindestanteil an Eigenmitteln am Belehnungswert

- Am 1.1.2020 traten die revidierten SBVg¹ Richtlinien mit Mindestanforderungen in Kraft. Bei Hypothekarfinanzierungen von selbstgenutztem Wohneigentum ist ein Mindestanteil an Eigenmitteln am Belehnungswert, welche nicht aus dem Guthaben der 2. Säule (Vorbezug und Verpfändung) stammen, Voraussetzung. Dieser Mindestanteil beträgt 10 %. Eine allfällige Differenz zwischen höherem Kaufpreis (bzw. höheren Anlagekosten) und tiefem Belehnungswert² ist zusätzlich vollständig durch Eigenmittel zu finanzieren, welche nicht aus der 2. Säule stammen.
- Je nach Liegenschaftsart sind zusätzliche Eigenmittel notwendig (z. B. bei Ferienhäusern).

Einsatz Vorsorgegelder

- Vorsorgegelder der 2. Säule und/oder Guthaben der Säule 3a können in gewissem Umfang für Renovationen selbstgenutzten Wohnei-

gentums (steuerlicher Hauptwohnsitz) eingesetzt werden. Die Möglichkeiten sollten vorab mit der Bank geklärt werden.

- Nur Guthaben der freien Vorsorge können als Eigenmittel berücksichtigt werden.

Anforderungen an die Tragbarkeit

- Die neue Gesamthöhe der Hypothekarfinanzierung muss für die Hypothekennehmerin oder den Hypothekennehmer finanziell nachhaltig tragbar sein.
- Die Hypothek darf die Höchstbelehnungsgrenzen des zukünftigen Verkehrswerts der Immobilie (unter Berücksichtigung der wertvermehrenden Massnahmen) nicht überschreiten.
- Eine Hypothek ist tragbar, wenn die Kosten (Hypothekarzinsen, Amortisationen, Nebenkosten abhängig von der Objektqualität) nicht mehr als ein Drittel des nachhaltigen Einkommens ausmachen.

¹ Schweizerische Bankiervereinigung

² Bezüglich der Finanzierung von Immobilienkäufen bzw. Handänderungen gilt für die Bewertung grundsätzlich das

Niederstwertprinzip, wonach als Belehnungswert der tiefere Wert von Marktwert und Kaufpreis massgeblich ist.

(Quelle: Swissbanking, Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite, Juli 2014)

- Die Besonderheit der Tragbarkeitsberechnung besteht darin, dass für die Ermittlung der laufenden Hypothekenkosten nicht die aktuellen und tatsächlichen Zinsen angesetzt werden, sondern mit langjährig durchschnittlichen Zinsen³ gerechnet wird. Die Tragbarkeit muss auch nach der Pensionierung gegeben sein, weshalb die Banken bereits frühzeitig sicherstellen, dass diese auch mit Erreichen des Pensionsalters gegeben ist.

Steuern⁴

Die Kosten für energiesparende Massnahmen können bei den direkten Bundessteuern und in den meisten Kantonen als Liegenschaften unterhalb vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.

Gewöhnliche Unterhaltskosten lassen sich nur in dem Jahr steuerlich geltend machen, in dem sie umgesetzt wurden. Investitionen, die den Energieverbrauch senken, können dagegen über bis zu drei

Jahre in Abzug gebracht werden, sofern sie im Jahr, in dem sie entstanden sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

Das Prüfen von individuellen steuerlichen Auswirkungen - eine Investition in eine neue Heizung (und/oder weitere energetische Massnahmen) kann sich positiv auf die steuerliche Belastung auswirken.

Richtlinien für Anbieter von Hypotheken zur Förderung der Energieeffizienz

Die Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg) hat auf den 1. Januar 2023 die [«Richtlinien für Anbieter von Hypotheken zur Förderung der Energieeffizienz»](#) in Kraft gesetzt. Für die Anpassung der bankinternen Prozesse gilt eine Übergangsfrist bis 1. Januar 2024.

Im Rahmen der Beratung zur Immobilienfinanzierung soll u.a. gemäss Artikel 2 die langfristige Werterhaltung und somit auch die Energieeffizienz des zu finanzierten Gebäudes thematisiert werden, insbesondere bei älteren Liegenschaften oder solchen mit Sanierungsbedarf. Dabei sollen entsprechende Sanierungsmassnahmen angesprochen und erörtert werden.

[SBVg Richtlinien Anbieter Hypotheken zur Förderung der Energieeffizienz \(swissbanking.ch\)](#)

³ aktuell bei rund 5 Prozent

⁴ Am 28. September 2025 stimmte die Schweizer Stimmbevölkerung der [Reform der Wohneigentumsbesteuerung](#) zu. Dies hat unter anderem zur Folge, dass die Besteuerung des Eigenmietwerts für selbstgenutzte Erst- und Zweitliegenschaften abgeschafft wird. Im Gegenzug können Liegenschaftsunterhaltskosten und Schuldzinsen auf Bundesebene nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden. Damit entfällt auch der Abzug für energiesparende und umweltschonende Massnahmen bei der direkten Bundessteuer. Die Kantone können diesen Abzug weiterhin vorsehen, allerdings bis spätestens 2050. Wann die Reform der Wohneigentumsbesteuerung in Kraft tritt, ist aktuell noch offen. Trotzdem empfiehlt sich eine frühzeitige Auseinandersetzung mit den steuerlichen Veränderungen.

EnergieSchweiz
Bundesamt für Energie BFE
Pulverstrasse 13
CH-3063 Ittigen
Postadresse: CH-3003 Bern

Infoline 0848 444 444
infoline.energieschweiz.ch

energieschweiz.ch
energieschweiz@bfe.admin.ch
twitter.com/energieschweiz