

Anforderungen e-hypo.ch

- Erstfinanzierung bestehender Objekte und Ablösung / Verlängerung einer bestehenden Hypothek
- Selbstbewohntes Wohneigentum in der Deutschschweiz (EFH, STWE)
- Kreditbetrag max. CHF 1.6 Mio.
- Finanzierung bis zu 80% Belehnung
- Keine Finanzierungen mit wertmindernden Dienstbarkeiten (z.B. Nutzniessungsrecht, Wohnrecht, limitiertes Vorkaufsrecht und Finanzierungen im Baurecht)
- Keine Erbengemeinschaften
- Keine US-steuerpflichtigen Personen

(Aufzählung nicht abschliessend)

Kurzanleitung

Kurzanleitung Erstfinanzierung e-hypo.ch [LINK](#)

Kurzanleitung Verlängerung e-hypo.ch [LINK](#)

Konditionen

Zinssätze

Die Zinssätze auf 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.

Cashback der E-Hypo

Die E-Hypo vergibt für registrierte Nutzer einen Cashback von CHF 500.-. Um den Anspruch geltend zu machen, müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

- Registrierung für die Cashback-Aktion auf www.e-hypo.ch oder www.szkb.ch/ehypo.
- Die bei der Cashback Registrierung verwendete Email Adresse muss auch bei der Antragsstellung auf www.e-hypo.ch verwendet werden.
- Um Anspruch auf den Cashback zu haben, darf vor E-Hypo-Abschluss keine aktive Kundenbeziehung (gilt nur für den Bereich Hypotheken/Finanzierungen) zur E-Hypo und Schwyzer Kantonalbank bestehen.
- Der Cashback wird mit dem Beginn der Kundenbeziehung (Auszahlung Hypothek) auf das E-Konto des Kunden gutgeschrieben.

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.

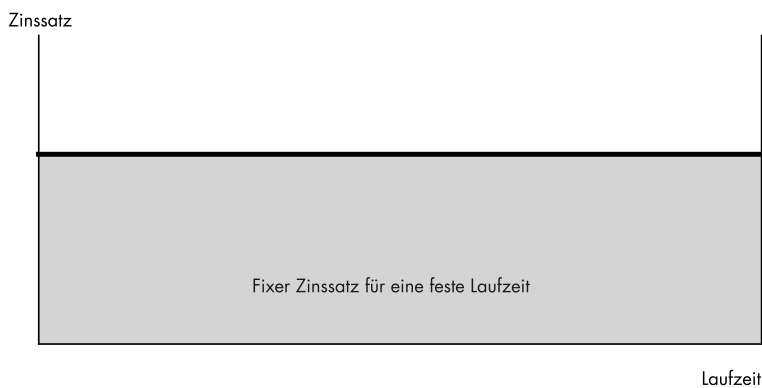
Rollover-Finanzierung

Die Rollover-Finanzierung orientiert sich am SARON und bietet mit ihrer regelmässigen Zinsanpassung sowie unbefristeten Laufzeit eine äusserst bewegliche Finanzierung.

Hypothekarprodukte

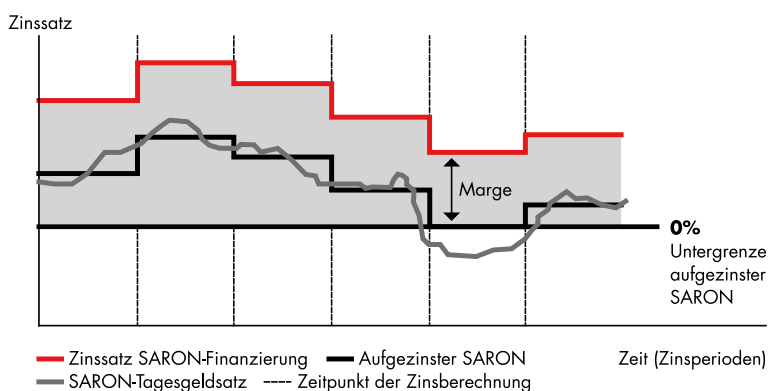
E-Hypo Festhypothek

- 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-Finanzierung

- Zinssatz: Der Zinssatz wird quartalsweise den Gegebenheiten des Geldmarktes angepasst.
- Laufzeit: Keine feste Laufzeit
- Kündigung: Auf Quartalsende unter Einhaltung einer 10-tägigen Kündigungsfrist, jeweils auf Ablauf der Tranche. Bei Auflösung der E-Hypo Rollover-Finanzierung wird, bei einer Laufzeit von weniger als 3 Jahren, eine zusätzliche Gebühr fällig.



Schuldbriefsplitting

Was sind Schuldbriefe?

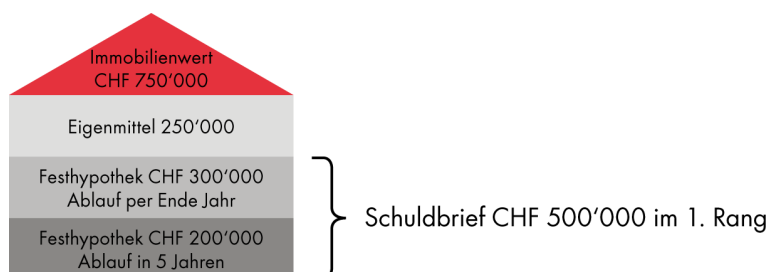
Der Schuldbrief ist ein Grundpfandrecht, das zur Kreditsicherung von Grundstücken dient. Der Betrag des Schuldbriefes deckt dabei mindestens die gesamte Hypothekendarfinanzierung ab. Alle Grundpfandrechte werden im Normalfall ins Grundbuch eingetragen. Wird die gesicherte Forderung nicht erfüllt, so 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



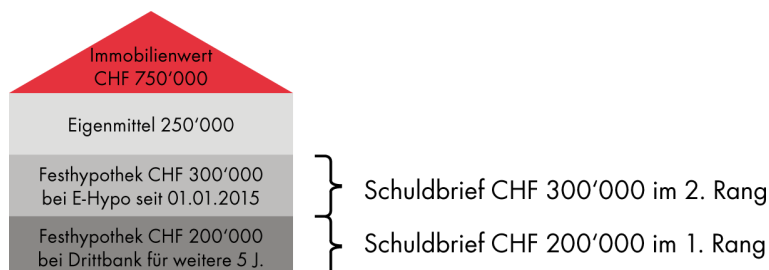
Teilablösung Hypothek

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 Schuldbriefsplittingsverträge in Kontakt zu treten (kantonal unterschiedliche Regelungen). Die Unterzeichnung der Verträge hat zwingend vor Ablösung der Hypothekartranche zu erfolgen.

Zinssenkter

Die Zinssenkter 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 Zinssenkter zur Anwendung.

Der Anspruch auf die Zinsreduktion entfällt, sobald der definierte Betrag unterschritten und/oder eine Produktverlängerung vorgenommen wird. Die Zinssenkter werden bei allen Tranchen der Finanzierung angewendet bis zur Produktverlängerung. Bei Rollover-Finanzierungen ist der Zinssenkter maximal 5 Jahre gültig und entfällt dann ohne weiteres. Die SZKB ist berechtigt, innerhalb der Produktlaufzeit den Zinssatz gemäss Zinssenkterangaben 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.

Selbstständig Erwerbende

Als selbstständig erwerbend gelten Kunden von E-Hypo, welche ihr Einkommen zu mehr als 50% aus der eigenen Firma generieren. Zusätzlich zu den einzureichenden Unterlagen, sind bei selbstständig Erwerbenden die letzten 3 Jahresabschlüsse der Firma beizubringen.

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-Finanzierungen haben keine fixe Laufzeit. Der Zinssatz der Rollover-Finanzierung kann sich je nach Laufzeitbeginn der neuen Hypothek verändern.

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 Antragstellers 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.

Gebühren im Kreditgeschäft

Aufhebung Kreditlimite / Rückzahlung Hypothek	in CHF
Rückzahlung mit Auslieferung der Grundpfanddeckung (Auslieferung Deckungen an Kunde / Gläubigerwechsel) ¹	250.00
Handänderung / Ablösung (Auslieferung Deckungen an neuen Finanzierer / Gläubigerwechsel) ¹	250.00
Diverse Kosten	in CHF
Vorzeitige Auflösung und / oder Sonderamortisation von Darlehen mit fest vereinbarter Laufzeit (Festhypotheken) ²	Vorfälligkeitsentschädigung
Nicht-Unterzeichnung der Hypothekarverträge nach Kreditzusage vom Kunden	250.00
Auflösung Rollover-Finanzierung innerhalb 3 Jahre (gilt nicht für Produktumwandlungen)	1'000.00
Sonderamortisation auf Rollover-Finanzierung ausserhalb der Kündigungsfrist	500.00
Pfandentlassungen	kostenlos
Zinsabrechnungen mit direkter Kontobelastung	kostenlos
Mahnspesen Zinsen und Amortisationen (1. Mahnung)	25.00
Mahnspesen Zinsen und Amortisationen (2. Mahnung)	100.00
Zins- und Kapitalbescheinigungen	kostenlos
Kopien Zinsabrechnungen (pro Dokument)	5.00
Zahlungsversprechen (mit Finanzierung SZKB)	kostenlos

Gültig ab 1. Oktober 2019. Änderungen vorbehalten.

¹ Zusätzliche Weiterbelastung von Drittspesen (Notariats-, Grundbuchgebühren, Gläubigerregisterlöschung etc.)

² Individueller Betrag; je nach Kredithöhe, Restlaufzeit, Zinssatz und Zinsniveau, mind. CHF 500.00 Bearbeitungskosten