

Ihre Liegenschaft finanzieren

Basler Kantonalbank
Postfach
4002 Basel

Telefon +41 (0)61 266 33 33
Telefax +41 (0)61 266 25 96

welcome@bkb.ch
www.bkb.ch

6009632 3 3 08 · Gedruckt auf Recystar, 100% Recyclingpapier



Einfache Modelle, flexible Kombinationen
und faire Preise – unsere Finanzierungslösungen
für Ihre Liegenschaft.



**Basler
Kantonalbank**
fair banking

 **Basler
Kantonalbank**
fair banking

Inhaltsverzeichnis

Übersicht BKB-Hypotheken (Klappe Innenseite)	
Kommen Sie zu uns	5
Die variable BKB-Hypothek	6
Die BKB-Festhypothek	7
Die BKB-Welcome-Hypothek	8
Die BKB-Libor-Hypothek	9
Die BKB-Plafond-Hypothek	10
Die BKB-Renova Plus-Hypothek	12
Die BKB-Minergie-Hypothek	13
Der BKB-Baukredit	14
Worauf die Basler Kantonalbank bei einer Finanzierung achtet	16
Wenn die Eigenmittel knapp sind	17
Direkte und indirekte Amortisation	18
Steuern sparen mit Wohneigentum	19
Checkliste	20

Kommen Sie zu uns!

Sie suchen nach der richtigen Finanzierung Ihres Eigenheimes? Gerne unterstützen wir Sie dabei!

Wenn Sie Wohneigentum erwerben wollen, ergeben sich viele Fragen und Sie müssen weitreichende Entscheidungen treffen. Welche Finanzierung ist die richtige? Wollen Sie Vorsorgegelder beim Eigenheimkauf einsetzen? Was bedeuten direkte und indirekte Amortisation? Wie verändert sich die Steuerbelastung?

Diese Broschüre kann Ihnen erste Antworten geben. Eine umfassende Beratung gibt Ihnen die Sicherheit, die richtigen Entscheidungen rund ums Eigenheim zu treffen. Nutzen Sie unsere über 100-jährige Erfahrung in der Finanzierung von Bauprojekten und Wohneigentum und lassen Sie sich von den Fachleuten der Basler Kantonalbank beraten.

Bei der Basler Kantonalbank können Sie aus einer übersichtlichen Palette von Hypotheken auswählen und mit einer individuellen Kombination die richtige Finanzierung realisieren. Traditionell bieten wir Ihnen gute Konditionen und eine faire Zinspolitik.

Wir sind in Ihrer Nähe – Ihre Finanzierungswünsche können Sie an jedem unserer 19 Standorte in Basel und Riehen mit unseren kompetenten Beraterinnen und Beratern besprechen.

Wir freuen uns darauf, mit Ihnen zusammen Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.



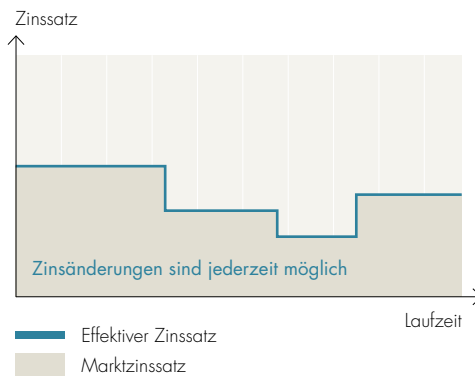
Die variable BKB-Hypothek

Sie legen Wert auf Flexibilität?

Dann wählen Sie die variable BKB-Hypothek: Sie können ausserordentliche Abzahlungen leisten, die Hypothek jederzeit mit einer Frist von 3 Monaten kündigen und in eine andere Hypothek wechseln. Die variable BKB-Hypothek lässt sich mit anderen BKB-Hypotheken kombinieren. Zudem entscheiden Sie selbst, ob Sie die variable Hypothek direkt oder indirekt über BKB-Sparen 3-Konten amortisieren und damit Steuern sparen.

Der Zinssatz ändert sich laufend und passt sich der Lage am Geld- und Kapitalmarkt an. Änderungen zeigen wir Ihnen drei Monate vorher an.

Objektart	alle
Mindestbetrag	kein Mindestbetrag
Zinssatz	variabel
Laufzeit	unbeschränkt
Amortisation	direkt oder indirekt über Sparen 3-Konten
Kündigungsfrist	3 Monate



Die BKB-Festhypothek

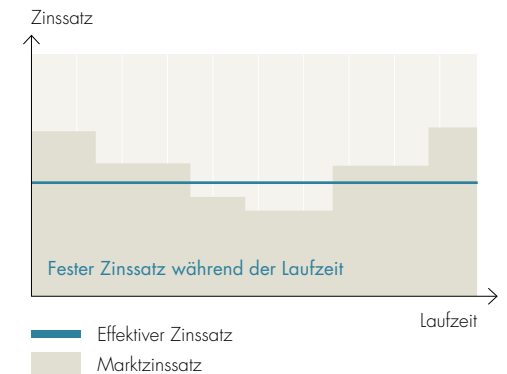
Sie wollen für die nächsten Jahre mit genau festgelegten Zinsen rechnen?

Dann wählen Sie die BKB-Festhypothek – dies lohnt sich vor allem in Zeiten steigender Zinsen. Sie sichern sich den Zinssatz für die nächsten 2 bis 15 Jahre und Ihre Zinsbelastung ist im Voraus berechenbar, egal, wie sich die Zinsen entwickeln. Sie können den Zinssatz bis 3 Monate im Voraus fixieren. Die Basler Kantonalbank verlangt dafür keinen Aufschlag (Forward). Zinssatzfixierungen/Abschlüsse bis 24 Monate im Voraus sind mit einem Aufpreis (Forward) jederzeit möglich.

Die BKB-Festhypothek können Sie auch mit anderen BKB-Hypotheken kombinieren.

Mit der indirekten Amortisation über das BKB-Sparen 3-Konto bei selbst genutztem Wohneigentum reduzieren Sie Ihre Steuern.

Objektart	alle
Mindestbetrag	100'000 CHF pro Tranche
Zinssatz	fest für die vereinbarte Laufzeit
Laufzeit	2–15 Jahre
Amortisation	indirekt über Sparen 3-Konten
Kündigungsfrist	3 Monate vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit



Die BKB-Welcome-Hypothek

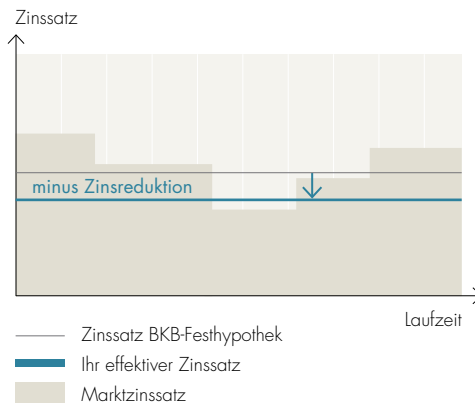
Sie kaufen sich neu ein Eigenheim oder wechseln mit Ihrer Hypothek zu unserer Bank?

Wir heissen Sie herzlich willkommen bei der BKB und offerieren Ihnen mit der BKB-Welcome-Hypothek besondere Vergünstigungen: Sie sichern sich einen festen Zinssatz über eine Laufzeit von 5 bis 10 Jahren. Dazu profitieren Sie von einer Zinsreduktion, die Sie individuell auf die Laufzeit verteilen können: also z.B. 10 Jahre lang jedes Jahr ½% weniger Zins oder in den ersten 5 Jahren je 1% Reduktion und danach der normale Zinssatz. So können Sie die Zinsbelastung Ihren persönlichen Plänen anpassen.

Sie können die BKB-Welcome-Hypothek auch mit anderen BKB-Hypotheken kombinieren.

Mit der indirekten Amortisation über das BKB-Sparen 3-Konto sparen Sie zudem Steuern.

Objektart	selbst genutztes Wohneigentum
Mindestbetrag	250'000 CHF für die gesamte Hypothek
Zinssatz	fest für die vereinbarte Laufzeit
Laufzeit	5–10 Jahre
Amortisation	indirekt über Sparen 3-Konten
Kündigungsfrist	3 Monate vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit



Die BKB-LIBOR-Hypothek

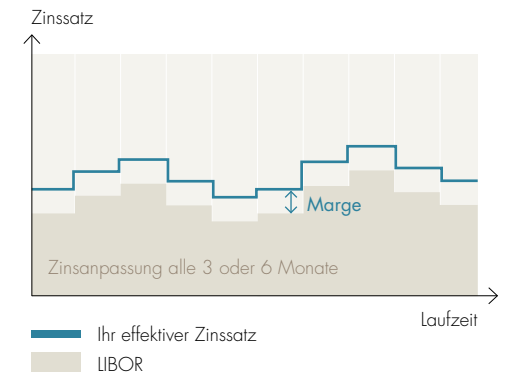
Suchen Sie nach einer flexiblen Finanzierungslösung bei tiefen oder sinkenden Geldmarktzinsen?

Wenn Sie bereit sind, kurzfristige Zinsschwankungen in Kauf zu nehmen, profitieren Sie bei der BKB-LIBOR-Hypothek von einem Hypothekarzinssatz, welcher teilweise markant unter den langfristigen Zinssätzen liegt.

Der Zinssatz der BKB-LIBOR-Hypothek setzt sich zusammen aus dem LIBOR-Basisatz (London Interbank Offered Rate) sowie einer individuellen Marge und wird viertel bzw. halbjährlich angepasst. Damit haben Sie die Chance, schnell von sinkenden Zinsen zu profitieren. Nach Ablauf eines Zinsintervalls besteht die Möglichkeit, in ein anderes Hypothekarmodell der Basler Kantonalbank zu wechseln.

Bei der Kombination mit längerfristigen BKB-Hypothekarmodellen lässt sich dabei das Zinsrisiko minimieren.

Objektart	Wohnobjekte
Mindestbetrag	250'000 CHF für die gesamte Hypothek
Zinssatz	LIBOR plus individuelle Marge, Anpassung alle 3 oder 6 Monate
Laufzeit	3 Jahre
Amortisation	indirekt über Sparen 3-Konten
Kündigungsfrist	während der Laufzeit nicht möglich



Die BKB-Plafond-Hypothek

Sie wollen den Zinssatz Ihrer Hypothek mitbestimmen?

Dann wählen Sie die BKB-Plafond-Hypothek, bei der Sie das Zinsmaximum selbst bestimmen können.

Ihr Zinssatz richtet sich nach der Lage am Geld- und Kapitalmarkt, damit profitieren Sie von fallenden Zinsen. Bei steigenden Zinsen ist Ihr Risiko durch das vereinbarte Zinsmaximum begrenzt. So wissen Sie von Anfang an, wie hoch Ihre maximale Zinsbelastung bis zum Ende der Laufzeit sein kann.

Ihr Zinssatz setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: dem Basissatz LIBOR¹, der die Lage am Geld- und Kapitalmarkt repräsentiert und an jedem Bankwerktag neu festgelegt wird. Dazu kommt ein fester Prozentsatz, der die Absicherungs- und

Refinanzierungskosten sowie die Bankmarge für die gesamte Laufzeit beinhaltet. Dieser Prozentsatz ist bei einem höheren Zinsmaximum tiefer, weil die Absicherungskosten geringer sind.

Sie können zwischen zwei verschiedenen Zinsmaxima und drei verschiedenen Laufzeiten wählen. Entscheiden Sie selbst, ob Sie bereit sind, mit einem höheren Zinsmaximum ein höheres Risiko einzugehen und dafür von einem niedrigeren Zinssatz profitieren zu wollen.

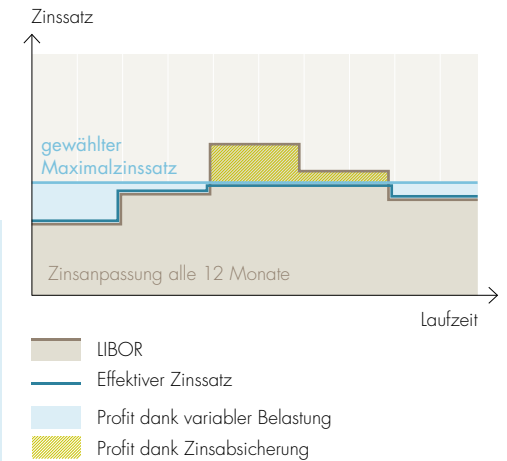
Der Zinssatz Ihrer Plafond-Hypothek wird alle 12 Monate neu festgelegt und orientiert sich jeweils am LIBOR des Festlegungstages.

Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihre Plafond-Hypothek mit anderen BKB-Hypotheken zu kombinieren.

Mit der indirekten Amortisation über das BKB-Sparen 3-Konto sparen Sie Steuern.

¹ London Interbank Offered Rate, Briefsatz für 12-monatige Gelddeposits unter erstklassigen Banken auf den internationalen Geldmärkten

Objektart	alle
Mindestbetrag	250'000 CHF für die gesamte Hypothek
Zinssatz	der Zinssatz wird alle 12 Monate angepasst
Laufzeit	3, 5 und 7 Jahre
Amortisation	indirekt über Sparen 3-Konten möglich
Kündigungsfrist	während der Laufzeit nicht möglich



Die BKB-Renova Plus-Hypothek

Wollen Sie Ihre Liegenschaft renovieren, die Gebäudehülle sanieren oder eine neue Heizung einbauen?

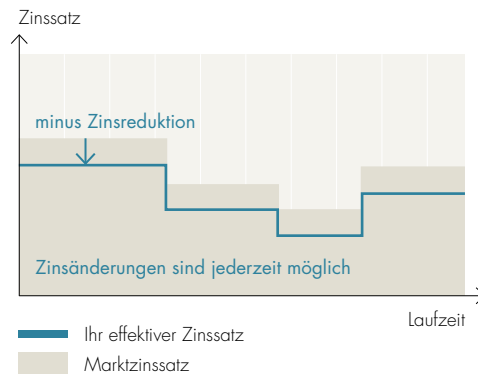
Mit der BKB-Renova Plus-Hypothek profitieren Sie während 3 Jahren von einer attraktiven Zinsreduktion von 1% auf dem Zinssatz für variable Hypotheken. Die Basler Kantonalbank unterstützt Sie so bei Renovationen, mit denen Sie in Ihrer Liegenschaft Energie sparen. Dazu gehört beispielsweise auch die Umrüstung Ihrer Heizungs- oder Warmwasseraufbereitungsanlage. Um von dieser Vergünstigung zu profitieren, brauchen Sie uns nach Abschluss der Arbeiten nur die Handwerkerrechnungen oder eine entsprechende Kostenaufstellung zukommen zu lassen.

Die BKB-Renova Plus-Hypothek lässt sich auch mit anderen BKB-Hypotheken kombinieren. Die Kombination BKB-Renova Plus- und BKB-Minergie-Hypothek darf nicht mehr als 50% der gesamten Hypothekarschuld betragen.

Das Amt für Umwelt und Energie (AUE) und die Industriellen Werke Basel (IWB) fördern klimafreundliches Bauen in Basel mit finanzieller und fachlicher Unterstützung. Mehr Informationen unter www.aue.bs.ch/energie und www.iwb.ch/energieberatung



Objektart	Wohnobjekte und gemischte Objekte
Mindestbetrag	kein Mindestbetrag
Maximalbetrag	200'000 CHF für Einfamilienhäuser und 400'000 CHF für Mehrfamilienhäuser. Die gesamte Liegenschaft muss durch die BKB finanziert werden.
Zinssatz	1% Reduktion auf Zinssatz für variable Hypotheken
Laufzeit	3 Jahre
Amortisation	direkt oder indirekt über Sparen 3-Konten
Kündigungsfrist	3 Monate vor Rückzahlung



Die BKB-Minergie-Hypothek

Bauen Sie nach Minergie-Standard? Die Basler Kantonalbank unterstützt Sie dabei!

Nachhaltiges Bauen nach Minergie-Standard liegt im Trend. Dabei steht das anerkannte Qualitätslabel «Minergie» für eine moderne Bauweise, die Ökologie, Wirtschaftlichkeit und Wohnkomfort optimal miteinander verbindet. Grundlagen dafür sind eine hochwertige Bauhülle und eine systematische Lüfterneuerung.

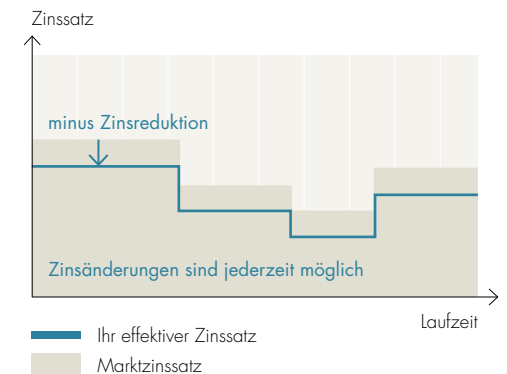
Die Basler Kantonalbank bietet Ihnen bei der Finanzierung von Minergiebauten (Minergie, Minergie-P und Minergie-ECO) eine Zinsreduktion von 1% p.a. auf den variablen Hypothekenzins. Sie müssen uns lediglich das entsprechende Minergie-Zertifikat vorlegen.

Die BKB-Minergie-Hypothek lässt sich auch mit anderen BKB-Hypotheken kombinieren. Die Kombination BKB-Renova Plus- und BKB-Minergie-Hypothek darf nicht mehr als 50% der gesamten Hypothekarschuld betragen.

Die Basler Kantonalbank ist Mitglied im Verein Minergie.



Objektart	Wohnobjekte und gemischte Objekte
Mindestbetrag	kein Mindestbetrag
Maximalbetrag	max. 50% der gesamten Hypothek bzw. 400'000 CHF für Einfamilienhäuser und 800'000 CHF für Mehrfamilienhäuser. Die gesamte Liegenschaft muss durch die BKB finanziert werden.
Zinssatz	1% Reduktion auf Zinssatz für variable Hypotheken
Laufzeit	3 Jahre
Amortisation	direkt oder indirekt über Sparen 3-Konten
Kündigungsfrist	3 Monate



Der BKB-Baukredit

Sind Sie Bauherr und auf der Suche nach der idealen Finanzierung Ihres Bauvorhabens?

Dann entscheiden Sie sich für den BKB-Baukredit. Es handelt sich um einen hypothekarisch gedeckten Kontokorrentkredit, bei dem die gleichen Richtlinien für Sicherheiten und Eigenmittel wie für eine Hypothek gelten.

Sobald Sie das Bauland gekauft haben, können Sie mit dem BKB-Baukredit und Ihren Eigenmitteln Ihr Bauprojekt finanzieren. Sie bezahlen die laufenden Handwerkerrechnungen aus dem BKB-Baukredit. Unsere erfahrenen Spezialisten unterstützen Sie dabei und führen für Sie eine eigene Baukostenkontrolle aufgrund des Kostenvoranschlages. Monatliche Kontoauszüge verschaffen Ihnen eine Übersicht über die geleisteten Zahlungen. Wenn der Bau abgeschlossen ist und Sie in Ihr Haus einziehen können, «konsolidieren» wir den Baukredit, das heisst, wir wandeln ihn in eine Hypothek um.

Bei langen Bauzeiten und grösseren Beträgen konsolidieren wir Teile Ihres Baukredites auch schon während der Bauphase. Auf diese Weise können Sie Kommissions- und ggf. Zinskosten sparen und schon frühzeitig Festhypothekenkonditionen mit uns vereinbaren.

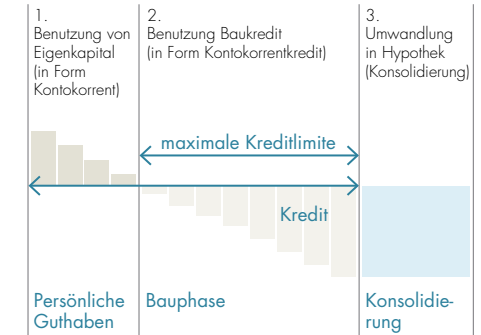
Generalunternehmervertrag

Wenn Sie statt eines konventionellen Architektenvertrags einen Generalunternehmervertrag abschliessen, kaufen Sie Ihr Haus zum Festpreis und bezahlen je nach Baufortschritt im Voraus festgelegte Teilbeträge. So können Sie die Baukosten präzise budgetieren, ausgenommen nachträgliche Sonderwünsche oder ein allfälliger Teuerungsausgleich. Weil Sie Fixbeträge vereinbart haben, haben Sie keine Einsicht in die Ausschreibungen der am Bau beteiligten Handwerker und die tatsächlichen Baukosten. In diesem Fall erfolgt die Finanzierung als Hypothek mit Tranchenauszahlungen.

Wertvolle Informationen rund ums Bauen und Renovieren finden Sie in unserem kostenlosen «Handbuch des Bauherrn».



Objektart	alle
Mindestbetrag	kein Mindestbetrag
Zinssatz	variabel
Laufzeit	bis Bauvollendung
Amortisation	keine
Kündigungsfrist	jederzeit



Der Zinssatz verändert sich je nach Marktsituation.



Worauf die Basler Kantonalbank bei einer Finanzierung achtet

Die Belehnung

Die Basler Kantonalbank finanziert selbst bewohntes Wohneigentum in der Regel bis 80% des Verkehrswertes bzw. des Kaufpreises.

Die restlichen 20% sollten Sie in Form von Eigenmitteln einbringen. Neben Ihrem Ersparten, Bargeld und Kontoguthaben können Sie auch Vorsorgeguthaben aus Ihrer 2. und 3. Säule beziehen.

Ihre Hypothek wird wie folgt aufgeteilt:

1. Hypothek bis ca. zwei Drittel des Verkehrswertes, diese ist durch die Liegenschaft selbst abgesichert.
2. Hypothek bis ca. 80% des Verkehrswertes. Dafür müssen wir einen höheren Zinssatz und eine Zusatzsicherheit in Form einer Todesfallrisikopolice verlangen: Wenn Sie die 2. Hypothek durch zusätzliche Vermögenswerte wie z.B. Verpfändung von Vorsorgeguthaben aus Ihrer 2. und/oder 3. Säule, Rückkaufswerte von Lebensversicherungen oder Wertchriftenvermögen absichern, erhalten Sie diese zu denselben Konditionen wie die 1. Hypothek.

Amortisation

Die 2. Hypothek müssen Sie innerhalb von 15–20 Jahren, spätestens aber bis zum Erreichen Ihres 65. Lebensjahres, zurückzahlen. Für Ihr selbst genutztes Wohneigentum empfehlen wir Ihnen die indirekte Amortisation über ein Sparen 3-Konto. Sie profitieren dabei von steuerlichen Vorteilen.

Tragbarkeit

Die Erfahrung zeigt, dass die Belastung für Ihr Eigenheim ein Drittel Ihres Bruttoeinkommens nicht übersteigen sollte. Auf unserer Website www.bkb.ch finden Sie unsere Hypothekarrechner, die Ihnen erste Anhaltspunkte über Ihre zukünftige Zinsbelastung geben.

Wenn die Eigenmittel knapp sind

Wenn Ihr Eigenkapital nicht ausreicht, können Sie Ihre Pensionskassengelder für die Finanzierung von selbst genutztem Wohneigentum verwenden. Dabei gibt es zwei Möglichkeiten: den Vorbezug oder die Verpfändung.

Vorbezug

Sie beziehen Ihr Vorsorgevermögen und ergänzen damit Ihr Eigenkapital, um Ihr Wohneigentum zu bezahlen. So brauchen Sie eine niedrigere Hypothek und senken Ihre zukünftige Zinsbelastung. Das bezogene Kapital müssen Sie versteuern und die Pensionskassenleistungen im Alter reduzieren sich.

Verpfändung

Sie verpfänden Ihre Vorsorgeguthaben. Mit dieser Sicherheit erhalten Sie eine 2. Hypothek zu den Konditionen der 1. Hypothek. Weil Sie insgesamt eine

höhere Hypothek beanspruchen, steigt Ihre Zinsbelastung. Wenn die 2. Hypothek bis zum Pensionsalter (resp. bis zum 60. Lebensjahr) zurückbezahlt ist, wird die Verpfändung aufgehoben und Sie verfügen über Ihr gesamtes Vorsorgevermögen. Ihre Angehörigen sind durch die obligatorische Todesfallrisikoversicherung geschützt, falls Ihnen etwas zustossen sollte.

Sie können auch einen Teil Ihrer Pensionskassengelder beziehen und einen Teil verpfänden. Welche Variante für Sie am besten ist, hängt von Ihrer persönlichen Situation ab.

Die BKB-Beraterinnen und -Berater klären Ihre individuelle Situation, Ihre Bedürfnisse und Ziele ab. Sie zeigen Ihnen Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten und erstellen Ihre individuelle Finanzierung.



Direkte und indirekte Amortisation

Bis zum Pensionsalter müssen Sie Ihre Hypothek mindestens bis auf 65% des Verkehrswertes der Liegenschaft zurückbezahlt haben. Dafür haben Sie zwei Möglichkeiten: die direkte und die indirekte Amortisation.

Direkte Amortisation

Sie bezahlen jährlich einen gleich bleibenden Betrag an die Hypothek zurück. Ihre Hypothekarschuld reduziert sich Jahr für Jahr um diesen Betrag. Somit verringern sich auch Ihre Hypothekarzinsen.

Indirekte Amortisation

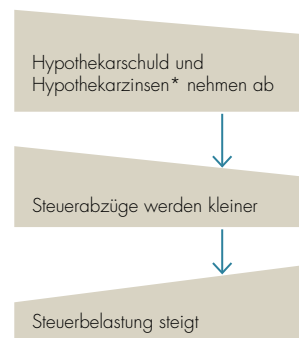
Bei der indirekten Amortisation bleibt die Hypothekarschuld unverändert.

Sie leisten eine Rückzahlung, zahlen diese aber nicht an die Hypothek, sondern auf ein Sparen 3-Konto bei der Basler Kantonalbank ein. Dies bietet Ihnen steuerliche Vorteile: Sie können den einbezahlten Betrag in der Steuererklärung von Ihrem Einkommen abziehen. Die Hypothekarzinsen können Sie ebenfalls vom Einkommen abziehen.

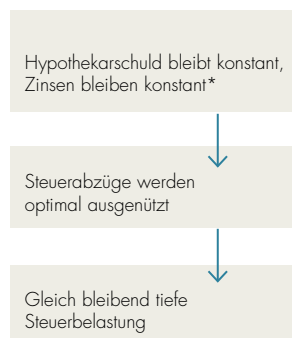
Weil bei der indirekten Amortisation die Hypothek und die Zinsbelastung gleich bleiben, bleibt auch der Steuerabzug gleich.

Spätestens bei der Pensionierung wird das zugunsten Ihres Sparen 3-Kontos einbezahlte Kapital für die Rückzahlung der Hypothek verwendet.

Direkte Amortisation



Indirekte Amortisation



* Bei gleich bleibendem Zinssatz

Steuern sparen mit Wohneigentum?

Einkommenssteuer

Wohneigentum beeinflusst Ihre Einkommenssteuer auf zwei Arten: Einerseits müssen Sie den Eigenmietwert Ihres Wohneigentums als Einkommen versteuern, da die Steuerverwaltung den Eigenmietwert als fiktives Einkommen aus dem Wohneigentum ansieht. Andererseits können Sie die Hypothekarzinsen sowie den Unterhalt von Ihrem steuerbaren Einkommen abziehen. Sind die jährlichen Hypothekar- und Unterhaltskosten höher als der Eigenmietwert, sinkt Ihre Einkommenssteuer.

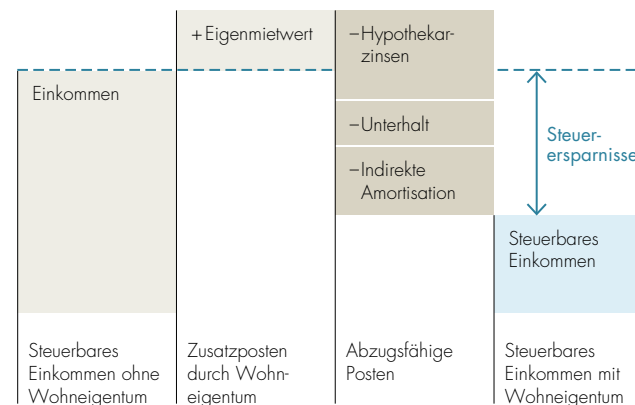
Die Berechnungen des Eigenmietwertes und der abzugsfähigen Unterhaltskosten sind kantonale unterschiedlich.

Vermögenssteuer

Sie müssen Ihre Liegenschaft als Vermögen versteuern. Die Steuer wird nicht vom Verkehrswert, sondern vom Steuerwert der Liegenschaft berechnet. Davon können Sie Ihre Hypothekarschuld abziehen. Darum kann es aus steuerlicher Sicht sinnvoll sein, eine Hypothek auf das Wohneigentum aufzunehmen.

Die besten Antworten

Alle Fragen rund um die Themen Finanzierung und Steuern besprechen Sie am besten mit den erfahrenen Spezialisten der Kantonalbank. So kommen Sie am schnellsten und am einfachsten zu den richtigen Antworten und zu einer individuellen Lösung.



Checkliste

Gerne beraten Sie die Kundenberaterinnen und Kundenberater der Basler Kantonalbank – auch wenn noch kein konkretes Projekt vorliegt.

Falls Sie aber bereits über die folgenden Unterlagen verfügen, können Sie diese gern zur Besprechung mit Ihrem Kundenberater oder Ihrer Kundenberaterin mitbringen.

Persönliche Unterlagen

- Pass/ID
- Lohnausweis oder Kopie der aktuellen Steuererklärung

Objektunterlagen (bei allen Objekten)

- Situationsplan
- Aktueller Grundbuchauszug
- Baupläne/Baubeschrieb
- Kubische Berechnung
- Nachweis der Gebäudeversicherung
- Verkehrswertschätzung (sofern vorhanden)
- Baurechtsvertrag (sofern im Baurecht)
- Fotos des Objektes

Zusätzlich bei Eigentumswohnungen

- Nettowohnflächenberechnung
- Stockwerkeigentümergebüdnungsakt mit Wertquotenaufteilung und Reglement Stockwerkeigentümer
- Nutzungs- und Verwaltungsreglement

Zusätzlich bei Mehrfamilienhäusern

- Aktueller Mieterspiegel

Zusätzlich bei Baukrediten

- Kostenvoranschlag

Weitere Unterlagen für Zusatzsicherheiten

- Lebensversicherungspolice (inkl. Rückkaufswert) und/oder Todesfallrisikopolice
- Pensionskassenausweis
- Wertschriftenverzeichnis

Zusätzlich für Selbstständigerwerbende/ juristische Personen

- Unterschriebene Bilanz und Erfolgsrechnung der letzten drei Jahre (inkl. Revisionsstellenbericht)