



Basler
Kantonalbank

Den Traum vom Eigenheim verwirklichen



Schritt für Schritt zu Wohneigentum 3

Worauf Sie beim Erstkauf achten sollten 6

Transferieren oder investieren 8

Unsere bewährten Hypotheken passend kombiniert 9

Alle BKB-Hypotheken auf einen Blick 10

Steuern optimieren und Risiken absichern 12

Die Bank für die Region 13

Ganz nah und sehr persönlich 14

Umfassende Lösungen für Ihre Bedürfnisse 14

Schritt für Schritt zu Wohneigentum

Die moderne Eigentumswohnung in der Innenstadt, das familienfreundliche Reihenhaus im Quartier oder das idyllische Anwesen in der Region. Womöglich haben Sie bereits sehr genaue Vorstellungen von Ihrem künftigen Zuhause.

Beim Kauf, bei der Renovation oder dem Bau Ihres Wunschobjekts müssen Sie weitreichende Entscheidungen treffen. Denn Sie erfüllen sich einen Traum, der Sie auf lange Sicht begleiten wird. Gerne gehen wir diesen Weg gemeinsam mit Ihnen und unterstützen Sie von Anfang an.

Auch bei Ablauf Ihrer bestehenden Festhypothek bei der Basler Kantonalbank oder bei der Ablösung einer Hypothek bei einer Drittbank können Sie sich auf unsere Kompetenz verlassen. Nicht zuletzt sind Immobilien interessante Renditeobjekte. Ob Sie bereits eines besitzen, eines kaufen oder bauen möchten, wir stehen Ihnen zur Seite.

Bei der BKB erwarten Sie mehr als 100 Jahre Erfahrung bei der Finanzierung von Immobilien, eine umfassende Beratung und übersichtliche Hypothekarmodelle. Wir nehmen uns Zeit, hören Ihnen zu und berücksichtigen Ihre gesamten Lebensumstände. Anhand Ihrer Vorgaben und Bedürfnisse finden wir die Finanzierungslösung, die zu Ihnen passt. Damit stellen wir sicher, dass Sie sich in Ihren eigenen vier Wänden wohl fühlen. Heute und in Zukunft.

Ihren Traum vom Eigenheim stellen wir auf ein solides finanzielles Fundament. Mit einfachen Modellen, flexiblen Kombinationen und fairen Preisen.





Das Zuhause entspannt genießen. Dank der passenden Hypothek.

Worauf Sie beim Erstkauf achten sollten

Sobald Sie Wohneigentum kaufen möchten, ergeben sich zahlreiche Fragen. Wir sagen Ihnen, welche Überlegungen Sie sich machen sollten, und stehen Ihnen innerhalb einer persönlichen, individuellen Beratung gerne zur Verfügung.

Die Wahl der Immobilie

Die Lage Ihres künftigen Eigenheims ist ein wichtiges Kriterium. Wollen Sie in der Stadt leben oder auf dem Land? Wünschen Sie eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus mit Garten? Wie gross soll Ihr Eigenheim sein und wie viele Zimmer sollte es haben? Welche Bedürfnisse haben Sie bezüglich der Verkehrsanbindung und der Einkaufsmöglichkeiten?

Rund um die Finanzierung

Wenn Sie ein Wunschobjekt ins Auge gefasst haben, stellt sich die Frage nach der passenden Finanzierung. Wie viel Eigenkapital müssen Sie mitbringen? Was müssen Sie berücksichtigen, damit Sie die laufenden Kosten tragen können? Welche Art der Amortisation entspricht Ihren Bedürfnissen? Erste Antworten auf diese zentralen Fragen finden Sie hier.

Eigenkapital

Ihre Vermögenssituation wirkt sich auf die Eigenheimfinanzierung aus. Sagen Sie uns, welche finanziellen Mittel Sie für Ihr Wohneigentum einsetzen möchten. Ihr Anteil an Eigenkapital beträgt in der Regel 20% des von der Bank festgelegten Verkehrswerts. Dabei handelt es sich um den Preis, den Ihr Wunschobjekt am freien Markt erzielen dürfte. Als Eigenkapital können Sie Ihre liquiden Mittel einsetzen. Hierzu gehören beispielsweise Konto- und Sparguthaben,

Wertschriften, aber auch Erbvorbezüge und Vorsorgeguthaben aus der 2. und 3. Säule. Im Beratungsgespräch zeigen wir Ihnen auf, welche Mittel Sie am sinnvollsten für den Kauf verwenden. Dabei berücksichtigen wir sowohl Ihre gesamte finanzielle wie auch Ihre persönliche Situation.

Fremdkapital

Ihr Fremdkapital ist die Hypothek. Damit decken Sie die restlichen Kosten für den Kauf bzw. den Bau Ihres Eigenheims. Die BKB finanziert in der Regel maximal 80% des Kaufpreises bzw. des Verkehrswerts der Immobilie als Hypothek. Aufgeteilt ist das Fremdkapital in eine 1. Hypothek bis max. zwei Drittel des Verkehrswerts. Den Restbetrag bis max. 80% des Verkehrswerts können Sie mit einer 2. Hypothek finanzieren.

Laufende Kosten

Ihr Eigenheim soll für Sie langfristig finanziell tragbar sein. Als Faustregel gilt, dass die laufenden Kosten ein Drittel Ihres Einkommens nicht übersteigen sollten. Zu den laufenden Kosten zählen der Hypothekarzins, die Amortisation sowie die Unterhalts- und Nebenkosten Ihres Eigenheims. Befinden Sie sich in Ihrer zweiten Lebenshälfte, stellt sich die Frage nach der nachhaltigen Tragbarkeit im Rentenalter. Deshalb beleuchten wir bei der persönlichen Beratung insbesondere Ihre finanzielle Situation nach der Pensionierung.

Arten der Amortisation beim Eigenheim

Sie haben zwei Möglichkeiten, Ihre Hypothek zurückzubezahlen: die direkte oder die indirekte Amortisation.

Bei der direkten Amortisation bezahlen Sie jährlich einen gleichbleibenden Betrag an die Hypothek zurück. Ihre Hypothekarschuld reduziert sich jedes Jahr um diesen Betrag. Somit verringern sich auch Ihre Hypothekarzinsen kontinuierlich.

Bei der indirekten Amortisation bleibt die Hypothekarschuld unverändert. Sie leisten eine jährlich gleichbleibende Rückzahlung. Diese zahlen Sie nicht an die Hypothek, sondern beispielsweise auf ein BKB-Sparen 3-Konto ein. Die indirekte Amortisation bietet Ihnen Steuervorteile. Den einbezahlten Betrag und die Hypothekarzinsen können Sie von Ihrem steuerbaren Einkommen abziehen. So bleibt Ihre Hypothek während der gesamten Laufzeit gleich hoch und Sie profitieren von gleichbleibenden Steuerabzügen, sofern sich die Hypothekarzinsen nicht verändern. Spätestens bei Ihrer Pensionierung verwenden Sie das auf Ihr BKB-Sparen 3-Konto einbezahlte Kapital für die Rückzahlung der Hypothek.

Wohneigentum mit Ihrem Vorsorgekapital finanzieren

Für die Finanzierung von selbst genutztem Wohneigentum können Sie Ihre Ersparnisse aus der privaten und der beruflichen Vorsorge innerhalb gewisser Grenzen vorbezahlen oder verpfänden.

Wenn Sie Ihr Vorsorgevermögen beziehen, ergänzen Sie damit Ihre liquiden Mittel, um Ihr Eigenheim zu bezahlen. Dadurch benötigen Sie eine niedrigere Hypothek und senken Ihre künftige Zinsbelastung. Das bezogene Kapital müssen Sie allerdings beim Bezug einmalig versteuern. Durch die entstandene Vorsorgelücke reduzieren sich auch die Leistungen, die Sie oder Ihre Familie von den Pensionskassen bei Invalidität, Tod oder im Alter erhalten.

Eine Verpfändung erlaubt Ihnen in der Regel eine grössere Hypothekarschuld. Weil Sie nun insgesamt eine höhere Hypothek beanspruchen, steigt Ihre Zinsbelastung. Im Gegenzug profitieren Sie von Steuerersparnissen, da Sie die höhere Hypothek und die Zinsen abziehen können.

Welche Variante für Sie geeignet ist, bestimmen Ihre persönliche Situation, Ihre Bedürfnisse und Ziele. Gerne erläutern wir Ihnen die Vor- und Nachteile des Vorbezugs und der Verpfändung im persönlichen Gespräch und erstellen für Sie eine individuelle Finanzierungslösung.

Ihr Eigenheim soll für Sie langfristig finanziell tragbar sein. Als Faustregel gilt, dass die laufenden Kosten ein Drittel Ihres Einkommens nicht übersteigen sollten.

Transferieren oder investieren

Ablösung Ihrer bestehenden Hypothek

Sie haben bereits eine Hypothek bei einer anderen Bank. Ein Transfer zur BKB kann sich auszahlen. Unabhängig davon, ob Sie Ihr Wohneigentum selbst nutzen oder vermieten. Selbst wenn Sie mehrere Hypothekentranchen mit unterschiedlichen Laufzeiten haben, ist eine Ablösung Ihrer bestehenden Hypothek unter Umständen möglich.

BKB-Welcome-Hypothek

Bei selbst genutztem Wohneigentum bieten wir Ihnen mit der BKB-Welcome-Hypothek eine Finanzierungslösung mit besonders attraktiven Konditionen. Sie sichern sich einen festen Zinssatz über eine Laufzeit von 5 bis 10 Jahren. Darüber hinaus profitieren Sie von einer Reduktion von 0,2% pro Jahr auf den Zinssätzen der BKB-Festhypothek.

Unverbindliche Beratung

Der Wechsel zur BKB ist für Sie ebenso einfach wie unkompliziert. Nutzen Sie unsere unverbindliche Beratung. Gerne analysieren wir, ob sich eine Ablösung Ihrer Hypothek für Sie lohnt.

Ein Wechsel Ihrer bestehenden Hypothek zur BKB kann sich auszahlen. Insbesondere bei selbst genutztem Wohneigentum profitieren Sie mit der BKB-Welcome-Hypothek von besonders attraktiven Konditionen.

Renditeobjekte

Renditeobjekte bieten eine interessante Alternative zu herkömmlichen Anlagen. Denn Immobilien generieren Ihnen zum einen regelmäßige Mieteinnahmen. Zum anderen bieten Sie eine breitere Diversifikation Ihrer Anlagen. Als Renditeobjekte gelten Mehrfamilienhäuser, Gewerbeimmobilien, Büroliegenschaften sowie gemischt genutzte Liegenschaften.

Beurteilung und Bewertung

Der Wert eines Renditeobjekts wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. So sind beispielsweise die Lage und das wirtschaftliche Umfeld zentral. In Zusammenarbeit mit ausgewiesenen Expertinnen und Experten unterziehen wir Ihr Wunschobjekt einer genauen Beurteilung. Dabei können Sie sich auf unsere langjährige Erfahrung und auf unsere profunden Marktkenntnisse verlassen.

Finanzierung

Die Finanzierungsrichtlinien für Renditeobjekte unterscheiden sich von jenen für selbst genutztes Wohneigentum. Der maximale Betrag an Fremdkapital hängt weitgehend vom Objekttyp und vom Zustand der Immobilie ab. Den Eigenkapitalbedarf dürfen Sie bei Renditeobjekten nicht mit Mitteln aus der privaten und beruflichen Vorsorge decken.

Massgeschneiderte Lösung

Im persönlichen Gespräch zeigen wir Ihnen gerne auf, welche Faktoren es bei der Wahl und der Finanzierung Ihres Renditeobjekts zu beachten gilt. Unter Berücksichtigung Ihrer Einkommens- und Vermögenssituation sowie Ihrer Bedürfnisse und Ziele erarbeiten wir eine massgeschneiderte Finanzierungslösung. Zudem haben Sie auch die Möglichkeit, BKB-Mietzinskonten und -Mieterspardepots zu führen.

Unsere bewährten Hypotheken passend kombiniert



So individuell wie Ihr künftiges Zuhause, so individuell sind die Finanzierungsmöglichkeiten, die wir Ihnen für Ihre Immobilie bieten. Je nach Ihrer Lebenssituation und Ihren Bedürfnissen eignet sich ein einzelnes Modell oder ein Mix aus mehreren Hypotheken.

Der optimale Hypothekennix

Unter Umständen lohnt es sich, verschiedene Hypothekarprodukte und Laufzeiten miteinander zu kombinieren. Denn so können Sie die Zinskosten möglichst tief halten und die Risiken eines Zinsanstiegs reduzieren. Mit einer Kombination aus festverzinslichen Finanzierungsmodellen und Hypotheken mit einem variablen Zinssatz haben Sie einerseits Kostensicherheit, andererseits die Chance, bei sinkenden Zinsen zu partizipieren.

Gestaffelte Laufzeiten

Die Laufzeitstaffelung kann verhindern, dass der Ablauf Ihrer gesamten Hypothek in eine Hochzinsphase fällt. Welcher Mix für Sie am besten

ist, bestimmen wir gemeinsam mit Ihnen. Dabei wählen Sie aus unserer übersichtlichen Palette an bewährten Hypotheken.

Zinsabsicherung: Bei der BKB-Welcome-Hypothek und der BKB-Festhypothek können Sie den Zinssatz bis zu 24 Monate im Voraus fixieren.

Alle BKB-Hypotheken auf einen Blick

	Variable BKB-Hypothek	BKB-Festhypothek	BKB-LIBOR-Hypothek
Eignung	Sie wollen flexibel bleiben.	Sie möchten Ihre Zinskosten genau budgetieren.	Sie gehen von sinkenden oder gleichbleibenden Zinsen aus.
Zinserwartung	Gleichbleibende oder leicht fallende Zinsen	Steigende Zinsen	Gleichbleibende oder fallende Zinsen
Basiert auf	–	–	Geldmarkt
Laufzeit	Unbeschränkt	2–15 Jahre	3 Jahre
Mindestbetrag	Kein Mindestbetrag	CHF 100 000	CHF 100 000
Zinssatz	Anpassung je nach Marktsituation	Fest für die vereinbarte Laufzeit	Anpassung viertel- oder halbjährlich
Vertraglich vereinbarte Amortisation	Direkt oder indirekt über BKB-Sparen 3-Konto (nur bei selbst genutztem Wohneigentum)	Direkt oder indirekt über BKB-Sparen 3-Konto (nur bei selbst genutztem Wohneigentum)	Direkt oder indirekt über BKB-Sparen 3-Konto (nur bei selbst genutztem Wohneigentum)
Objekte	Alle Objekte	Alle Objekte	Alle Objekte
Zinsvergünstigung	–	–	–
Vorteile	Flexibel bleiben	Sich vor steigenden Zinsen schützen	Rasch von sinkenden Zinsen profitieren

	BKB-Welcome-Hypothek	BKB-Klima Plus-Hypothek	BKB-Baukredit
	Sie finanzieren zum ersten Mal ein Eigenheim bei der BKB.	Sie haben eine energieeffiziente Liegenschaft mit einem der folgenden Ausweise: – Minergie – GEAK	Sie wollen eine Immobilie bauen.
	Steigende Zinsen	Abhängig vom gewählten Modell	–
	Festhypothek	Festhypothek oder variable Hypothek	–
	5–10 Jahre	5 Jahre	Bis Bauvollendung
	CHF 250 000 (Gesamthypothek)	CHF 100 000	Kein Mindestbetrag
	Fest für die vereinbarte Laufzeit	Abhängig vom gewählten Modell	Anpassung je nach Marktsituation
	Direkt oder indirekt über BKB-Sparen 3-Konto	Direkt oder indirekt über BKB-Sparen 3-Konto (nur bei selbst genutztem Wohneigentum)	–
	Selbst genutztes Wohneigentum	Alle Objekte	Alle Objekte
	0,2% p.a. auf den Zinssatz der Festhypothek	0,5% p.a. auf den Zinssatz der variablen oder fünfjährigen Festhypothek	–
	Attraktive Zinsvergünstigung sichern	Attraktive Zinsvergünstigung sichern	Von der BKB-Baukostenkontrolle profitieren

Steuern optimieren und Risiken absichern

Der Kauf von Wohneigentum wirkt sich direkt auf Ihre Einkommens- und Vermögenssteuer aus. Mit einer guten Planung können Sie Geld sparen. Mit den geeigneten Versicherungen schützen Sie sich gegen Risiken und vermeiden unliebsame Überraschungen.

Einkommenssteuer

Die Steuerverwaltung betrachtet den Eigenmietwert als fiktives Einkommen aus Ihrem Wohneigentum. Deshalb müssen Sie den Eigenmietwert auch als Einkommen versteuern. Die Hypothekarzinsen und den Unterhalt dürfen Sie hingegen von Ihrem steuerbaren Einkommen abziehen. Sind Ihre jährlichen Hypothekar- und Unterhaltskosten höher als der Eigenmietwert, sinkt Ihre Einkommenssteuer.

Vermögenssteuer

Ihre Liegenschaft müssen Sie als Vermögen versteuern. Dabei berechnet sich die Steuer nicht aufgrund des Verkehrswerts Ihrer Liegenschaft, sondern anhand des Steuerwerts. Von diesem können Sie Ihre Hypothekarschuld abziehen.

Grundstückgewinnsteuer

Verkaufen Sie Ihr Eigenheim gewinnbringend, fällt eine Grundstückgewinnsteuer an. In der Regel können Sie diese Steuerschuld aufschieben, wenn Sie neues, selbst genutztes Wohneigentum erwerben.

Handänderungssteuer

Beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie fällt eine Handänderungssteuer an. Deren Höhe richtet sich nach dem beurkundeten Kaufpreis. Die Aufteilung der Steuer zwischen Kauf- und Verkaufspartei variiert von Kanton zu Kanton.

Bau- und Gebäudeversicherungen

Sowohl beim Bau wie auch beim Erwerb eines Eigenheims sollten Sie frühzeitig an den Abschluss der wichtigsten Versicherungen denken.

Während der Bauphase deckt die Bauherrenhaftpflichtversicherung Sach- und Personenschäden ab. Die Bauwesenversicherung regelt Sachschäden bei Hoch- und Tiefbauten. In der Bauzeitversicherung sind Schäden integriert, die während des Baus durch Brand- oder Elementarereignisse entstehen.

Ist Ihr Eigenheim bezugsbereit, schützt Sie die obligatorische Gebäudeversicherung vor den finanziellen Folgen von Feuer- und Elementarschäden. Die Gebäudehaftpflichtversicherung regelt Ansprüche von Drittpersonen infolge von Sach- und Personenschäden.

Personenversicherungen

Mit einer Lebens- und Erwerbsausfallversicherung sowie einer Todesfallrisikoversicherung sorgen Sie dafür, dass Ihre Angehörigen im Ereignisfall gut abgesichert sind und die Hypothek weiter tragbar bleibt.

Transparent und umfassend beraten

Unsere Spezialistinnen und Spezialisten analysieren Ihre persönliche Situation im Rahmen einer detaillierten Finanzplanung. Ob Steuer- und Erbschaftsfragen, Versicherungslösungen oder Ehe- und Konkubinatsverträge, wir beraten Sie transparent und umfassend.



Die Bank für die Region

Der regionale Immobilienmarkt ist unser vertrautes Zuhause. Seit über 100 Jahren. Deshalb können Sie mit gutem Gewissen auf unsere profunde Erfahrung und unsere soliden Hypothekarlösungen bauen.

Sie sind von Grund auf gut beraten

- Der persönliche Austausch mit Ihnen ist uns sehr wichtig. Erst wenn wir Ihre Ziele und Bedürfnisse von Grund auf kennen, können wir Sie umfassend und ganzheitlich beraten.
- Unsere Angebotspalette ist ebenso breit wie übersichtlich. Seit jeher überzeugen unsere Hypotheken durch Transparenz und faire Konditionen.
- Bei der Festlegung Ihrer persönlichen Finanzierungsstrategie berücksichtigen wir immer Ihre gesamte Lebenssituation, damit Sie sich Ihre Hypothek jederzeit leisten können.

- Der BKB-Eigenheimindex vermittelt Ihnen zweimal jährlich einen verständlichen Überblick über die Preisentwicklung von Wohneigentum in der Nordwestschweiz.

Sie setzen auf eine sichere Bank

Mit der BKB haben Sie eine ökonomisch, ökologisch und sozial verantwortungsbewusste Bank an Ihrer Seite. Und Sie setzen auf eine sichere Bank. Unsere Tätigkeit erfolgt im gesetzlichen Auftrag des Kantons Basel-Stadt. Die Staatsgarantie gibt Ihnen eine zusätzliche Sicherheit.

Wir geben einiges zurück

Seit 1899 sind wir als traditionsreiche Universalbank eng mit Basel verbunden. Der Stadt und der Region haben wir viel zu verdanken. Deshalb leisten wir mit einem breitgefächerten Sponsoring in den Bereichen Sport, Kunst, Kultur und Gesellschaft unseren Beitrag für ein lebendiges Basel. Natürlich engagieren wir uns auch für den regionalen Wirtschaftsstandort. KMU und Start-ups unterstützen wir mit unserem speziellen Finanzierungsangebot.

Unsere Angebotspalette ist ebenso breit wie übersichtlich. Seit jeher überzeugen unsere Hypotheken durch Transparenz und faire Konditionen.

Ganz nah und sehr persönlich

Wir freuen uns darauf, Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Gemeinsam mit Ihnen. Gerne informieren wir Sie in einem persönlichen Beratungsgespräch detailliert über unsere Finanzierungs-

modelle. Mit unserem dichten Filialnetz in Basel und Riehen sind wir auch in Ihrer unmittelbaren Nähe. Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.

Umfassende Lösungen für Ihre Bedürfnisse

Als unabhängige Beraterbank unterstützen wir Sie mit viel Erfahrung und Kompetenz bei allen finanziellen Anliegen. Unsere Broschüren zu den unterschiedlichen Themenbereichen erhalten Sie kostenlos

in jeder BKB-Filiale. Detaillierte Informationen über unsere Produkte und Dienstleistungen sowie sämtliche Konditionen finden Sie im Internet unter www.bkb.ch



Einfach und flexibel zahlen und sparen



Den Traum vom Eigenheim verwirklichen



Vermögen aufbauen und bewahren



Vorsorgen für eine unbeschwerzte Zukunft



Vorausschauend planen: Finanzen, Steuern und Erbschaften

Rufen Sie uns an unter
061 266 33 33

Schreiben Sie uns via
www.bkb.ch/kontakt

Oder kommen Sie bei uns vorbei.
Ihre nächstgelegene Filiale finden Sie unter
www.bkb.ch/filialen

Basler Kantonalbank
Postfach
4002 Basel

Telefon 061 266 33 33
www.bkb.ch/kontakt
www.bkb.ch



**Basler
Kantonalbank**

Die Ausführungen und Angaben in dieser Broschüre dienen ausschliesslich Informationszwecken. Die Basler Kantonalbank (BKB) übernimmt keine Gewähr für deren Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit. Sie stellen weder ein Angebot oder eine Empfehlung dar noch sind sie als Aufforderung zur Offertstellung zu verstehen. Bevor Sie Entscheidungen treffen, sollten Sie eine professionelle Beratung in Anspruch nehmen. Die jederzeitige Änderung der Angebote bzw. Leistungen der BKB sowie die Anpassung von Preisen bleiben vorbehalten. Einzelne Produkte oder Dienstleistungen können rechtlichen Restriktionen unterworfen sein und sind daher u.U. nicht für alle Kunden bzw. Interessenten verfügbar. Die Verwendung von Inhalten dieser Broschüre durch Dritte, insbesondere in eigenen Publikationen, ist ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der BKB nicht gestattet.