



Träume verwirklichen

Eigenheim

Am
richtigen
Ort.ch



**Aargauische
Kantonalbank**



Erfüllen Sie sich
den Traum vom
eigenen Zuhause.

Diese Publikation steht Ihnen auch in elektronischer Form (PDF-Format)
unter [akb.ch/prospekte](https://www.akb.ch/prospekte) zur Verfügung.

Inhalt

Rund um die Finanzierung	4
Steuern sparen	6
Vorsorge sichern	7
Checkliste und Tipps	8
Hypothekarprofil für Private	9
Hypothekarmodelle im Überblick	10
Unterlagen für das Beratungsgespräch	12
Wichtige Adressen	14

Rund um die Finanzierung

Wohneigentum ist auch für Sie erschwinglich. Folgende Punkte sind wichtig, damit Sie mit Ihrem neuen Eigenheim glücklich werden!

Die 20:80-Regel

Als Faustregel gilt, dass Sie mindestens 20% der Kaufsumme mit Eigenmitteln und maximal 80% mit einer Hypothek finanzieren können. Der Anteil der Hypothek, welcher zwei Drittel des Verkehrswertes übersteigt, ist im Laufe der Jahre zu amortisieren.

Die 40%-Regel

Zins-, Amortisations- und Nebenkosten (Elektrizität, Heizung, Wasser, Reparaturen usw.) sollten 40% Ihres Nettoeinkommens nicht übersteigen.

Das Eigenkapital

Sie benötigen in der Regel 20% Eigenkapital, am besten in Form von liquiden oder liquidierbaren Vermögensteilen (z.B. Kontoguthaben und Wertschriften). Sie haben auch die Möglichkeit, Eigenkapital in Form von gebundenen Vorsorgegeldern (3. Säule) einzubringen. Unter gewissen Bedingungen ist es auch möglich, Geld der Pensionskasse (2. Säule) einzubringen.

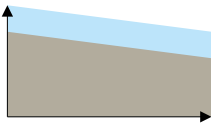


Berechnen Sie online, wie sich
Ihre Finanzierung auf die Kosten auswirkt:
akb.ch/onlinehypothek

Amortisationen

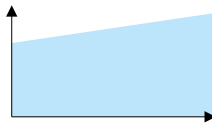
Die Amortisation Ihrer Hypothek kann direkt oder indirekt steuer-günstig über die Säule 3a erfolgen. Details entnehmen Sie aus den folgenden Grafiken:

Direkte Amortisation



Hypothekarschuld / Zins

Der Schuldbetrag nimmt ab, ebenso die Zinsbelastung.



Steuern

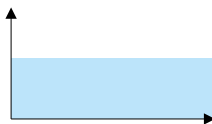
Die Steuern nehmen zu, da Schuldkapital und Zinsbelastung sinken.

Indirekte Amortisation



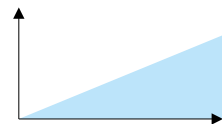
Hypothekarschuld / Zins

Der Schuldbetrag und die Zinsbelastung bleiben konstant.



Steuern

Die Steuern bleiben gleich tief. Diese sind von Grund auf tiefer mit indirekter Amortisation, da jeweils das einbezahlte Kapital zugunsten 3.-Säule-Konto vom Einkommen abgezogen werden kann.



3.-Säule-Konto

Das Guthaben und der Zinsertrag auf dem 3.-Säule-Konto nehmen zu.

Steuern sparen

Mit dem Kauf von Wohneigentum können Sie Ihre Steuerbelastung reduzieren.

Sämtliche Hypothekarzinsen können Sie vom steuerbaren Einkommen abziehen, ebenso die Abzüge für Unterhaltskosten. Im Gegenzug versteuern Sie aber den Eigenmietwert als Einkommen. Sofern die Abzüge höher sind als der Eigenmietwert, sinkt das steuerbare Einkommen entsprechend, und somit sinken die Steuern selbst. Dies ist in der Regel bei einem neuen Eigenheim der Fall.

Eine weitere, sich in jedem Fall lohnende Möglichkeit zum Steuernsparen ist die indirekte Amortisation der Hypothek via Säule 3a. Eine sehr flexible Form der indirekten Amortisation ermöglicht Ihnen unser Vorsorgekonto Sparen 3.



Die exakten Einsparungen für Sie zeigt Ihnen unser Steuerrechner auf.

akb.ch/digitale-akb/service/berechnungsmodule

Vorsorge sichern

Wir analysieren Ihre persönliche Vorsorgesituation bei Krankheit und Unfall, bezüglich Invalidität und Todesfall. Der Einbezug Ihrer privaten und beruflichen Ziele garantiert Ihnen eine optimal vernetzte Lösung. Eine Finanzplanung nach Ihren Wünschen rundet das Bild ab.

Was ist Ihnen wichtig? Was planen Sie genau? In welchem Zeitraum planen Sie? In welchem Umfang planen Sie? Diese und weitere Fragen rund um Ihr Bauvorhaben besprechen wir gerne mit Ihnen. Nehmen Sie mit uns Kontakt auf.



Checkliste und Tipps

Worauf ich achten muss

- Ort und Lage: Der Weg zur Arbeit, zur Schule, zu den Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln beeinflusst den Wohnortentscheid. Klären Sie den Steuerfuss der Gemeinde ab.
- Die Zeiten ändern sich, der Raumbedarf auch. Die Familie kann wachsen, oder wenn die Kinder volljährig werden, wird sich auch der Raumbedarf wieder verändern.
- Garten: Ein Garten zum Spielen oder für Partys ist etwas anderes als ein Ziergarten mit vielen Blumen oder Gemüse. Wollen Sie überhaupt einen Garten mit den damit verbundenen Arbeiten?
- An welchem Ausbaustandard sind Sie gewöhnt? Auf was können/möchten Sie auf keinen Fall verzichten?
- Je nachdem sind auch die Parkiermöglichkeiten entscheidend: Für wie viele Fahrzeuge müssen heute oder morgen Abstellmöglichkeiten vorhanden sein?
- Studieren und besichtigen Sie verschiedene Eigenheimtypen an Ihrem Wohnort.
- Besuchen Sie Ausstellungen von Fertighausunternehmen, Bad- und Küchen-Showrooms.
- Besuchen Sie Ihre bevorzugte Wohngegend öfter, an verschiedenen Tagen, zu unterschiedlichen Zeiten (Verkehr/Besonnung).
- Lassen Sie sich Pläne und Unterlagen schicken.
- Schöpfen Sie alle Informationsquellen aus (Tageszeitungen, Fachzeitschriften, Internet, Fernsehen, Bekannte).
- Bevor Sie den Kaufvertrag unterschreiben, überprüfen Sie ihn genau oder lassen Sie ihn von Fachleuten begutachten. Überprüfen Sie auch den Vertragspartner.
- Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen.

Hypothekarprofil für Private

Welche Produkte eignen sich für mich?
Wir erarbeiten mit Ihnen Ihr detailliertes und
persönliches Hypothekarprofil.

Profil	Stabil	Ausgewogen	Marktorientiert
Finanzieller Spielraum	Ich kalkuliere knapp	Ich kann kleinere Zinsschwankungen tragen	Ich kann Zinsschwankungen tragen
Risikobereitschaft	Ich will wissen wie viel ich bezahle	Ich akzeptiere moderat schwankende Zinsen	Ich akzeptiere kurzfristig auch grössere Zinsschwankungen
Zinsen Interesse/Kenntnis	Die Entwicklung der Zinssätze verfolge ich passiv	Die Entwicklung der Zinssätze verfolge ich passiv	Die Entwicklung der Zinssätze verfolge ich aktiv

➔

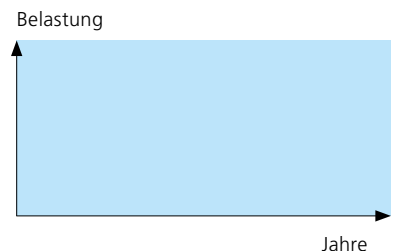
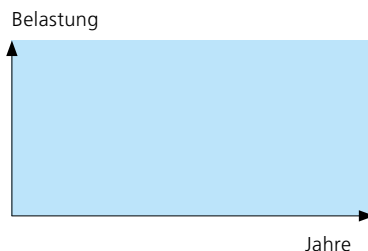
Risikoneigung

Geeignete Hypothekarmodelle

Hauptprodukt	Festhypothek mittel- bis langfristig	Festhypothek mittelfristig	Geldmarkthypothek
Ergänzungsprodukt	Variable Hypothek Geldmarkthypothek	Variable Hypothek Geldmarkthypothek	Festhypothek mittel- bis langfristig Variable Hypothek

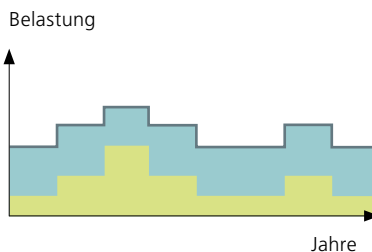
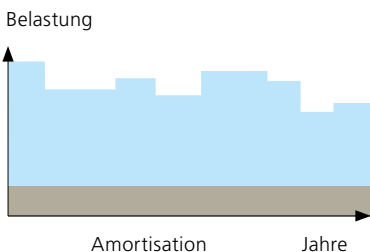
Hypothekarmodelle im Überblick

	Festhypothek	AKB Green Hypothek
Beschreibung	fest für fixe Laufzeit	Festhypothek für nachhaltige Bauherren, welche direkt durch grüne Investorengelder finanziert wird
Laufzeit	2 bis 10 Jahre	2 bis 10 Jahre
Ihr Vorteil	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsabsicherung für fixe Laufzeit • kalkulierbare Budgetplanung 	<ul style="list-style-type: none"> • Bauen oder renovieren nach energetischen Grundsätzen • extern zertifiziert und garantiert die Einhaltung strenger internationaler Nachhaltigkeitsvorschriften • vorteilhafter Zins für die gesamte Laufzeit • keine Minimal-/Maximalbeträge
Zinssatz	fest für die ganze Laufzeit	vergünstigter Zinssatz, fest für die ganze Laufzeit
Zinsbelastung	vierteljährlich auf Verbindungskonto	vierteljährlich auf Verbindungskonto
Vereinbarte Amortisation	direkt oder indirekt via Säule 3a	direkt oder indirekt via Säule 3a
Ausserordentliche Amortisation	gegen Entrichtung einer Vorfälligkeitsprämie möglich	gegen Entrichtung einer Vorfälligkeitsprämie möglich
Kündigung durch Kunde	vorzeitige Auflösung gegen Entrichtung einer Vorfälligkeitsprämie	vorzeitige Auflösung gegen Entrichtung einer Vorfälligkeitsprämie



- Entwicklung der Zinsbelastung
- Kapital oder Amortisation
- Compounded SARON 3 Monate
- Marge
- Kundenzinssatz

Variable Hypothek	Geldmarkthypothek
<ul style="list-style-type: none"> • keine fixe Laufzeit • variabler Zinssatz 	Finanzierung auf Geldmarktbasis (Referenzzinssatz Compounded SARON 3 Monate)
keine fixe Laufzeit	3 Jahre mit einer Zinsperiode von 3 Monaten
<ul style="list-style-type: none"> • flexibel • jederzeit Umwandlung in ein anderes AKB-Produkt möglich 	auf Zinsschwankungen können Sie reagieren, indem Sie die ganze oder einen Teil der Geldmarkthypothek auf das nächste Quartalsende in eine Festhypothek umwandeln
variabel, Anpassung an veränderte Marktverhältnisse	Refinanzierungssatz plus festgesetzte Marge
vierteljährlich auf Verbindungskonto direkt oder indirekt via Säule 3a	vierteljährlich auf Verbindungskonto direkt oder indirekt via Säule 3a
jederzeit möglich	auf Quartalsende möglich
jederzeit mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten möglich	vorzeitige Auflösung gegen Entrichtung einer Vorfälligkeitsprämie



Unterlagen für das Beratungsgespräch

Ihr Eigenheimprojekt besprechen wir sehr gerne mit Ihnen. Um Sie rasch und kompetent beraten zu können, sollten Sie zum Gespräch möglichst viele der folgenden Unterlagen bereits mitbringen.

Objektunterlagen

- Situationsplan
- Baupläne
- Ausführlicher Baubeschrieb
- Verkehrswertschätzung
- Grundbuchauszug
- Kaufvertrag oder -vertragsentwurf
- Gebäudeversicherungsausweis
- Detaillierter Kostenvoranschlag für Renovation oder Umbau
- Baurechtsvertrag oder -vertragsentwurf, wenn Land im Baurecht überbaut werden soll
- Begründungsurkunde, Nutzungs- und Verwaltungsreglement bei Stockwerkeigentum
- SIA-Kubatur

Persönliche Informationen

- Eigenmittelzusammenstellung
(z.B. Konto- oder Depotauszüge, Steuererklärung)
- Angaben über die Einkommenssituation (z.B. Lohnausweis)
- Pensionskassenausweis
- Evtl. vorhandene Lebensversicherungspolicen
- Betreuungsauskunft
- Steuererklärung

Zusätzlich für Neubauten

- Detaillierter, möglichst auf Handwerkerofferten beruhender Kostenvoranschlag
- Baubewilligung

Wichtige Adressen

Informationsstellen

Hauseigentümerverband Aargau

5401 Baden
Telefon 056 200 50 50
hev-aargau.ch

Hauseigentümerverband Solothurn

4500 Solothurn
Telefon 032 625 18 04
hev-solothurn.ch

Kanton Aargau

Fachstelle Energie des Aarg. Baudepartements

Entfelderstrasse 22, 5000 Aarau
Telefon 062 835 28 80

Kanton Solothurn

Energiefachstelle des Kantons Solothurn

Untere Sternengasse 2, 4500 Solothurn
Telefon 032 627 94 11

Beobachter Ratgeber

- Der Weg zum Eigenheim
- Erwerb von Stockwerkeigentum

Schweizerischer Hauseigentümerverband

- Immobilien-Ratgeber
- Praxis-Ratgeber zum Hausbau

Welche Schritte Sie zu Ihrem Eigenheim führen und wie Sie dieses am vorteilhaftesten finanzieren, zeigen wir Ihnen gerne bei einem persönlichen Gespräch. Unsere Kundenberaterinnen und Kundenberater stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

5001	Aarau	Tel. 062 835 77 77
5401	Baden	Tel. 056 556 66 01
5242	Birr-Lupfig	Tel. 056 464 20 80
5620	Bremgarten	Tel. 056 648 28 88
4805	Brittnau	Tel. 062 745 88 44
5200	Brugg	Tel. 056 448 95 95
5312	Döttingen	Tel. 056 268 61 11
5442	Fislisbach	Tel. 056 204 22 00
5070	Frick	Tel. 062 871 68 78
5722	Gränichen	Tel. 062 855 50 80
5080	Laufenburg	Tel. 062 874 42 62
5600	Lenzburg	Tel. 062 888 50 60
4312	Magden	Tel. 061 843 73 00
5507	Mellingen	Tel. 056 491 90 00
4313	Möhlin	Tel. 061 853 73 00
5630	Muri	Tel. 056 675 80 80
8965	Mutschellen	Tel. 056 648 24 24
5415	Nussbaumen	Tel. 056 296 20 20
5036	Oberentfelden	Tel. 062 738 33 33
4665	Oftringen	Tel. 062 553 55 89
4600	Olten	Tel. 062 207 99 99
5734	Reinach	Tel. 062 765 80 50
4310	Rheinfelden	Tel. 061 836 31 31
4852	Rothrist	Tel. 062 785 60 85
5707	Seengen	Tel. 062 767 90 80
5643	Sins	Tel. 041 789 71 11
8957	Spreitenbach	Tel. 056 555 70 55
5034	Suhr	Tel. 062 842 89 89
5430	Wettingen	Tel. 056 437 33 33
5103	Wildeggen	Tel. 062 893 36 36
5610	Wohlen	Tel. 056 619 95 11
4800	Zofingen	Tel. 062 745 81 11

Stand November 2023. Änderungen sind jederzeit möglich.