

1. Hypothek

Die 1. Hypothek ist der Teil einer Liegenschaftsfinanzierung welcher $\frac{2}{3}$ des Kaufpreises oder Verkehrswertes nicht übersteigt. Der übersteigende Betrag wird in der Form einer 2. Hypothek finanziert. Die 2. Hypothek hat normalerweise einen höheren Zinssatz (rund 1% höher).

2. Hypothek

Die 2. Hypothek ist der Teil einer Liegenschaftsfinanzierung welcher über $\frac{2}{3}$ des Kaufpreises oder Verkehrswertes liegt. Normalerweise werden 2. Hypotheken bis zu einer Höhe von 80% des Wertes gewährt. Die 2. Hypothek hat in der Regel einen höheren Zinssatz als die 1. Hypothek (rund 1% höher).

Amortisation

Normalerweise werden Hypotheken mit rund 1% der gesamten Hypothek pro Jahr zurückbezahlt bzw. amortisiert. Höhere Rückzahlungen sind jederzeit möglich. Die 2. Hypothek ist bis spätestens zum Erreichen des Rentenalters zu amortisieren. Die Rückzahlung kann auch in ausserordentlichen Rhythmus unter der Berücksichtigung von Kündigungsfristen und Laufzeiten erfolgen.

Belehnung

Verhältnis zwischen Hypothek und Verkehrswert bzw. Kaufpreis einer Liegenschaft in Prozenten.

Direkte Amortisation

Das Schuldkapital der Hypothek sinkt mit jeder Amortisationszahlung; die Zinsbelastung reduziert sich bei gleichbleibendem Zinssatz ebenfalls. Selbst unter Berücksichtigung der etwas tieferen Zinszahlungen bei direkter Amortisation lohnt sich dank der steuerlichen Vorteile die indirekte Amortisation.

Eigene Mittel

Anteil an der gesamten Anlagesumme, die der Käufer selber aufbringt: Differenz zwischen dem Liegenschaftswert (Verkehrswert oder Anlagesumme) und dem Fremdkapital. Grundsätzlich verlangen Kreditgeber Eigenmittel in der Höhe von mindestens 20% der Anlagesumme.

Grundbuchauszug

Enthält genaue Angaben zu einer Liegenschaft, z.B. Eigentümer, Kaufdatum, Parzellennummer, Servitute.

Indirekte Amortisation

Nur möglich bei selbstgenutzten Wohnobjekten. Statt die Hypothek direkt zurückzuzahlen, investieren der Hypothekarschuldner in das Vorsorgesparen-3-Konto (Säule 3a). Damit steigt das Vorsorgeguthaben, während der Hypothekarbetrag gleich bleibt. So sorgen der Hypothekarschuldner für das Alter vor und spart Steuern. Denn er könnte die so getätigten indirekten Amortisationen sowie die vollen Hypothekarzinsen vom steuerbaren Einkommen abziehen. Das Geld auf dem Vorsorgekonto Sparen 3 der Aargauischen Kantonalbank kann jederzeit bezogen werden, um die Hypothek zurückzuzahlen. Nach einem getätigten Erstbezug können nur noch Bezüge im 5-Jahresrhythmus gemacht werden.

Katasterplan

Enthält Strassen, Parzellengrenzen, Gebäude. Wird vom Grundbuchamt bei jeder Veränderung der Liegenschaft nachgeführt.

Konsolidierung

Umwandlung eines Baukredites in eine Hypothek aus dem Produktesortiment.

Säule 3a

Private Vorsorge bei Banken oder Versicherungen. Ersparnisse aus der Selbstvorsorge (z.B. Vorsorgekonto Sparen 3 der Aargauischen Kantonalbank) können zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum eingesetzt werden. Der Bezug von Geldern ist alle 5 Jahre möglich.

Situationsplan

Zeigt die Lage eines Grundstücks und der Gebäude in der entsprechenden Gemeinde, Strasse etc.

Tragbarkeit

Vergleich des jährlichen Bruttoeinkommens mit der jährlichen Belastung für Zins, Amortisation und Nebenkosten. Diese Kosten sollen grundsätzlich nicht höher sein als ein Drittel des Bruttoeinkommens.

Unterhalt

Kosten für Arbeiten, die für die Werterhaltung einer Liegenschaft aufgewendet werden.

Verkehrswert

Von Fachpersonen geschätzter Wert, der den Marktwert widerspiegelt.

Verwaltungsreglement Stockwerkeigentum

Bestimmungen über die gemeinschaftliche Verwaltung und Benutzung der gesamten Liegenschaft sowie eine Aufzählung der Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer.