



**IMMOWEALTH
TRAININGS**

WEIL DEIN VERMÖGEN MIT DIR WÄCHST.

Finanzierung

Dokumente – Wofür?

- Für die Bank
- Für Deine eigene Einschätzung und Bewertung
- Eine Dokumentenprüfung vorab ist sinnvoll und notwendig! Ggf. erspart sie Dir schon viele Besichtigungen und damit Zeit.

Welche Unterlagen solltest Du im ersten Schritt anfordern?

- Expose
 - Lage (genaue Adresse), Zustand, Mietsituation, Energieeffizienzklasse
- Protokolle der Eigentümerversammlungen
 - Sonderumlage? Anstehende Reparaturen?
 - Welchen Eindruck macht die Hausverwaltung und die Eigentümergemeinschaft?
- Die letzten Abrechnungen und der Wirtschaftsplan
 - Wie hoch sind die Nebenkosten für den Mieter?
 - Wie hoch ist der Anteil, den Du nicht umlegen kannst?
 - Wie hoch ist die Rücklagenzufuhr und die Rücklage?
- Mietvertrag / Vereinbarung der letzten Mieterhöhung
 - Welche Mieterhöhungen sind im Vertrag vereinbart? Wohin und in welchem Zeitraum kann die Miete noch hinentwickelt werden?

Im 2. Schritt

- Energieausweis
- Teilungserklärung & bemaßte Grundrisse
 - Welche Wohnungen gibt es? Welchen Anteil haben die Wohnungen und welche Flächen? Stimmt die Fläche mit denen des Exposés überein?
Zustand,
- Grundbuchauszug
 - Welche Belastungen gibt es auf der Wohnung
- Vorsicht bei nachträglichen Dachausbauten oder nicht genehmigten Wohnflächen → ggf. beim Bauamt nachprüfen



**IMMOWEALTH
TRAININGS**

WEIL DEIN VERMÖGEN MIT DIR WÄCHST.

Finanzierung

Finanzielle Intelligenz

- Vermeide Konsumschulden und auch Paypal Ratenzahlungen etc.
- Gehe achtsam mit Kreditkarten um
- „Parke“ größere Geldbeträge, auf ein Tagesgeldkonto oder verwahre sie in Form von leicht liquidierbaren Edelmetallen, wie Gold
- Streue Dein Geld auf 2-3 Anlageklassen, in denen Du Dir gute Kenntnisse aneignest.
- Wähle Risikoklassen, die zu Deiner finanziellen Situation und Deiner Persönlichkeit passen

Wie finde ich die richtige Bank?

- Typische Kapitalanlegerfragen:
 - Wieviel bekomme ich finanziert?
 - Zu welchem Zins?
- Suche lieber eine Bank, die Dich in Deiner Strategie und Zielsetzung unterstützt. Das ist viel wichtiger.
- Frage nur, was Dich weiterbringt. Frage nicht, was Dich limitiert.
- Sage: das ist meine Zielsetzung. Ich bin auf der Suche nach einer Bank, die mich dabei begleitet / die mit mir kooperiert. Nimm die Bank mit auf den Weg
- Volumen schlägt Zins (Zins ist absetzbar). Zins ist nicht der wichtigste Faktor

Finanzierungsvermittler vs. Bank

- **Finanzierungsvermittler:** Vermittelt eine Finanzierung. Findet die für mich günstigste Finanzierung, hat viele Banken im Zugriff.
Computerbasierte, einheitliche, sehr eingeschränkte Bewertung
Deiner Bonität
- **Eigenheim:** einmalige Finanzierung, Top Konditionen
- Wenn Du mehr als 2 Wohnungen kaufen möchtest, Bestand aufbauen möchtest, skalieren möchtest, bist Du bei einer regulären Bank besser dran.
- Beziehung zu der Bank aufbauen und langfristig kooperieren.

Investorenbrochure

- Wertschätzung gegenüber der Bank
- Vorbereitung
- Wissen wo Du hinwillst
- Persönliche Vorstellung

Dokumente bei der Immobilienfinanzierung für Privatleute

Bonitätsunterlagen

- Selbstauskunft
- Personalausweis
- Gehaltsnachweise / Einkommensnachweise, Steuererklärungen bei Selbständigen
- Ggf. Kontoauszüge von Vermögen, Depots etc

Für das Objekt:

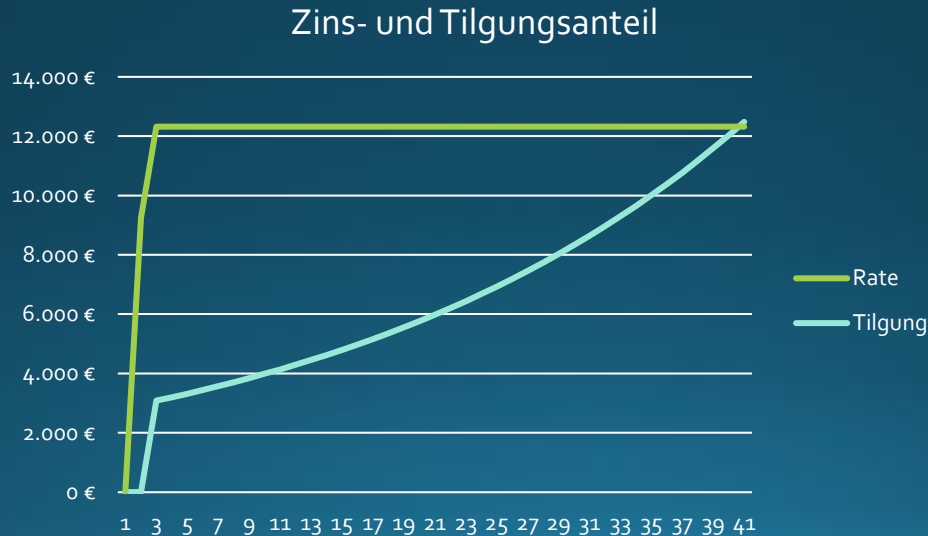
Exposé, Grundbuchauszug, Teilungserklärung, Energieausweis, bemaßte Grundrisse, Mietvertrag, Hausgeldabrechnungen, Eigentümerversammlungsprotokolle

Dokumente bei der Immobilienfinanzierung für Unternehmer

- Die letzten 3 Steuerbescheide
- Ggf. Handelsregisterauszug
- Gründungsurkunde
- Gesellschaftervertrag und Satzung
- Kreditreformauszug
 - ähnlich wie Schufa, aber für Unternehmen
 - Kann man aktiv erfragen, kontrollieren und ggf. nachbessern lassen
- Einkommenssteuererklärung
- Jahresabschlüsse
- BWA ist für Banken nicht verbindlich
- Forecast für die nächsten Jahre

Annuitätendarlehen

- Die Kreditrate besteht aus einem Zinsanteil und einem Tilgungsanteil und bleibt während der gesamten Laufzeit gleich hoch



Endfälliges Darlehen

- Keine Tilgung, sondern nur Zinszahlungen während der Laufzeit
- Zinszahlungen sind von der Steuer absetzbar
- Tilgung am Ende der Laufzeit in einer Summe

Stellschrauben beim Darlehen

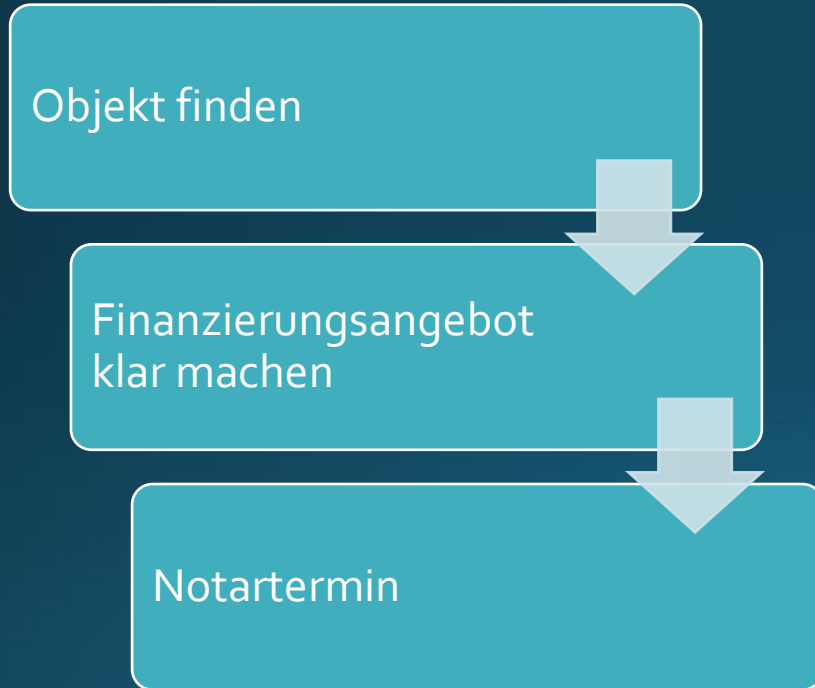
- **Zinsfestschreibung**
 - Bei längerer Zinsfestschreibung ist der Zinssatz etwas höher, aber Du hast ein geringeres oder kein Zinsänderungsrisiko. Nach 10 Jahren kannst Du beliebige Teilbeträge ablösen oder den Kredit komplett ablösen unabhängig von der Zinsbindungsfrist
- **Zinssatz**
 - Sekundär, wenn Du vorhast ein größeres Portfolio aufzubauen
- **Anfänglicher Tilgungssatz**
 - Höhere Tilgung führt i.d.R. zu niedrigerem Zins und natürlich zu kürzeren Laufzeiten. Aber auch zu weniger Cashflow und weniger Kapital für weitere Investitionen.
- **Sondertilgungsmöglichkeit**
 - Vereinbarung, dass man gewisse Beträge / Prozentsätze des Darlehens zusätzlich zu der vereinbarten Tilgung tilgen kann.
- **Bereitstellungszinsfreie Zeit**
 - Während der vereinbarten bereitstellungszinsfreien Zeit fallen keine Zinsen an so lange der Kredit bewilligt aber noch nicht ausbezahlt ist. Nach der bereitstellungszinsfreien Zeit fallen Bereitstellungszinsen in ausgewiesener Höhe an, bis der Kredit ausbezahlt ist.
- **Disagio**
 - Ein Abschlag von der Kreditsumme, der nicht ausbezahlt wird. Dafür ist der Zinssatz günstiger. Macht z.B. Sinn, wenn man in einem bestimmten Jahr viel von der Steuer absetzen möchte, das Disagio voll als Werbungskosten abzugsfähig ist.
- **Bearbeitungsgebühren**
 - Nicht mehr erlaubt. Aber falls doch vorhanden, können auch diese als Werbungskosten komplett abgesetzt werden, wenn sie bei vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens nicht wieder erstattet werden.
- **Eigenkapital / Eigenkapitalersatz?**
 - Bringst Du Eigenkapital ein oder einen Ersatzsicherheit wie bereits abbezahlte Immobilien etc.
- **Tilgung / Tilgungersatz?**
 - In welcher Form wird getilgt? Direkt oder als Ersatz in Bausparer, oder Fond etc.?
- **Option auf Tilgungssatzwechsel**
 - Tilgungssatzwechsel führt oftmals zu Zinssatzwechsel

Beleihungsobjekt

- Einwertung durch die Bank z.B. Sprengnetter, Tischgutachten vom Bankangestellten, Gutachten
- Beleihungswert
 - Entspricht dem Marktwert abzgl. einem Sicherheitsabschlag (oft ca. 20% manchmal aber auch 0%)
- Beleihungsgrenze / Beleihungsauslauf
 - Bis zu dieser Grenze ist die Bank bereit das Objekt zu finanzieren. Oft ca. 80% vom Beleihungswert, manchmal aber auch 100%



Ablauf



1. Konkretes Objekt finden
2. Kaufzusage an Makler schreiben
3. Finanzierung anfragen bei mehreren Banken / Finanzierungsvermittlern
4. Eine Finanzierungsbestätigung dem Makler schicken
5. Bei Zusage des Maklers eines der Finanzierungen auswählen und mit der Bank / dem Vermittler alles so weit klar machen, dass ein verbindliches Kreditvertragsangebot vorliegt.
6. Kauf der Immobilie beim Notar, Grundschuldbestellung beim Notar
7. Kreditvertrag unterschreiben und abschließen (falls Widerrufsmöglichkeit vorhanden, kann man den Kreditvertrag auch vor dem Notartermin abschließen und den Notartermin auch in diese Widerrufsfrist legen)

Grundschuldbestellung

- Eine Grundschuld ist nicht an ein bestimmtes Darlehen gebunden. Die Sicherungszweckerklärung schafft die Verbindung von Kreditvertrag mit Grundschuld
- Eine Löschung muss beantragt werden durch den Kreditnehmer und bewilligt von der Bank. Eine Grundschuld kann aber auch einfach bestehen bleiben und z.B. zukünftige Kredite absichern
- Eine Bank kann eine Grundschuld auch abtreten an eine andere Bank. Dann muss nicht gelöscht und dann neu eingetragen werden, das ist teuer als Abtretung. Viele Banken bestehen aber auf Löschung und Neueintragung.
- Die Kosten der Grundschuldbestellung (Notar- und Grundbuchgebühren) sind Geldbeschaffungskosten und damit Werbungskosten und können komplett abgesetzt werden.

Bausparvertrag

- Setzt sich aus Anspar- und Darlehenssumme zusammen (meist 50/50 oder 40/60)
- Ist die Ansparsumme erreicht, so ist der Bausparer „zuteilungsreif“, d.h. das Darlehen kann ausbezahlt werden.
- Das Darlehen muss für wohnwirtschaftliche Zwecke verwendet werden.
- Meistens fällt eine Abschlussgebühr an.
- Meistens sind sowohl Anspar- als auch Darlehenszinsen geringer als am Markt.

Bauspar-
summe

Anspar-
summe

Darlehens-
summe