

HILFE!

Horst Biallo

ICH KAUFE EINE IMMOBILIE

Alles über Finanzierung,
Tilgung und Steuern

FBV

© des Titels »Hilfe! Ich kaufe eine Immobilie« (978-3-89879-907-2)
2017 by FinanzBuch Verlag, Münchner Verlagsgruppe GmbH, München
Nähere Informationen unter: <http://www.finanzbuchverlag.de>

VORWORT

Die Summe nimmt sich beeindruckend aus: Im Jahr 2015 wechselten nach einer Schätzung der amtlichen Gutachterausschüsse Wohnungen, Häuser und Grundstücke für sage und schreibe 210 Milliarden Euro ihre Eigentümer. Die einen sprechen von einem Boom. Die anderen schon von einer Blase. Tatsächlich sind die Preise in den deutschen Groß- und auch in vielen Mittelstädten in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Zur ganzen Wahrheit gehört aber auch: Lange Zeit waren die Immobilienpreise in Deutschland im internationalen Vergleich eher günstig. Es gab also einen gewissen Nachholbedarf. Von einer deutschlandweiten Immobilienblase zu sprechen erscheint mir daher übertrieben.

Sie haben sich zum Bau eines Hauses, zum Kauf einer Eigentumswohnung oder einer Altbauimmobilie mit ganz besonderem Charme entschieden? Wenn Sie Ihr Objekt selbst nutzen wollen, braucht Sie die Diskussion über Boom oder Blase nur mäßig zu interessieren. Sie haben angesichts der extrem niedrigen Zinsen, die Sie langfristig festzurren können, aktuell eine sehr günstige Gelegenheit, eine werthaltige Immobilie in guter Lage zu erstehen.

Eine Immobilie ist eine Sachanlage mit Mehrwert. Sie können darin wohnen, sind unabhängig von einem Vermieter und bauen

eine solide Altersvorsorge auf. Ich mache mir zwar ausdrücklich nicht das Argument von Maklern und Verkäufern zu eigen, die von »mietfreiem Wohnen im Alter« schwärmen. Mietfrei mag zwar stimmen, doch müssen Sie natürlich mit Wohnkosten und einem nicht zu übersehenden Modernisierungs- und Reparaturaufwand rechnen. Denn gemeinsam mit Ihnen kommt auch Ihr Haus oder Ihre Wohnung »in die Jahre«. Aber dennoch: Mit einer entschuldeten Immobilie verfügen Sie im Ruhestand über eine solide wirtschaftliche Säule.

Mitunter werde ich gefragt: »Kann man bei diesen niedrigen Zinsen bei der Baufinanzierung überhaupt noch etwas falsch machen?« Und ob! Im Internet den günstigsten Baufinanzierer zu suchen und dann die Zinsen über 15 oder 20 Jahre festzuschreiben, das reicht eben leider nicht aus. Wie viel Eigenkapital sollten Sie einbringen, damit die Finanzierung nicht »auf Kante genäht« ist? Wie hoch sollten die Tilgungsraten ausfallen, damit die Immobilie bis zum Eintritt in den Ruhestand entschuldet ist? Welche Nebenkosten fallen an – und wie lassen sie sich vielleicht reduzieren? Was versteht man unter Bereitstellungszinsen, Sondertilgungen und Vorfälligkeitsentschädigung? Worin besteht der Unterschied zwischen dem Beleihungswert und der Beleihungsgrenze? Wie ist das Grundbuch aufgebaut, und warum besteht die Bank auf einer erstrangigen Absicherung? Kommt für Sie vielleicht ein Volltilger-Darlehen in Frage?

Wie sichern Sie sich rechtzeitig ein Darlehen zur Anschlussfinanzierung? Und wie sollten Sie sich verhalten, wenn es einmal finanziell eng wird?

Diese und viele weitere Fragen will ich auf den folgenden Seiten beantworten. Schritt für Schritt führe ich Sie zu einer soliden Baufinanzierung – das alles so kompakt wie möglich. Sie brauchen heute kein 300-Seiten-Werk mehr, das Sie mit jeder Facette der Baufinanzierung vertraut macht. Im Internet finden Sie eine Fülle von wichtigen Informationen, mit denen Sie das in diesem Büchlein vermittelte Grundwissen individuell anreichern können. Vor allem empfehle ich Ihnen natürlich www.biallo.de. Betrachten Sie diesen Ratgeber als eine Art Kompass, der Ihnen bei der Navigation zu einer soliden und individuell passenden Baufinanzierung verhelfen kann.

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg – und natürlich viel Freude an Ihrem Haus oder Ihrer Eigentumswohnung.

Ihr

Horst Biallo

1. SO ERMITTELN SIE IHREN FINANZIERUNGSBEDARF

Geschafft: Sie haben ein Haus oder ein Appartement gefunden, das genau Ihren Vorstellungen und denen Ihrer Familie entspricht. Ein Schnäppchen ist das Objekt zwar nicht gerade, doch angesichts der guten Ausstattung und der perfekten Lage geht der Preis für Sie in Ordnung. Statt Miete zu zahlen wie in all den zurückliegenden Jahren, bauen Sie nun Wohneigentum auf. Bald werden Sie unabhängig von einem Vermieter sein und können das Leben in den sprichwörtlichen eigenen vier Wänden genießen. Zunächst gilt es jedoch, die Finanzierung unter Dach und Fach zu bringen. Denn nur die wenigsten Zeitgenossen sind in der glücklichen Lage, eine Immobilie allein aus Eigenmitteln zahlen zu können. Für die weitaus meisten Immobilienerwerber handelt es sich vielmehr um die größte Investition ihres Lebens. Das durchschnittliche Nettomonatseinkommen für Vollzeitwerbende lag in Deutschland 2015 bei knapp 2.500 Euro. Wer sich also eine Immobilie für 300.000 Euro kauft, müsste theoretisch zehn Jahre sein komplettes Nettogehalt sparen, um das Objekt allein mit Eigenmitteln erwerben zu können. Das ist natürlich unrealistisch, denn schließlich brauchen Sie und Ihre Familie Geld für Versicherungen, für Ernährung, für Bekleidung, Hobbys und Urlaub. Machen wir es kurz: Die meisten Immobilienkäufer und Bauherren brauchen Fremdkapital. Das ist kein Pro-

blem, und in Zeiten sehr niedriger Zinsen schon gar nicht. Darüber hinaus haben der harte Wettbewerb unter den Baufinanzierern und eine Reihe von Gerichtsurteilen dazu beigetragen, dass es auf dem Baufinanzierungsmarkt heute deutlich verbraucherfreundlicher zugeht als noch vor 20 oder 30 Jahren. Und dennoch gibt es nach wie vor zahlreiche Fallstricke, die Sie kennen sollten, um am Ende nicht in finanzielle Schwierigkeiten zu geraten.

Die fünf Gebote der Baufinanzierung

Bevor wir tiefer in die Materie einsteigen, stelle ich Ihnen meine fünf Gebote einer erfolgreichen Baufinanzierung vor. Ich werde die darin angeschnittenen Themen jeweils noch ausführlicher behandeln, dennoch möchte ich Sie schon an dieser Stelle auf die Essentials hinweisen:

1. Gebot: Kalkulieren Sie immer realistisch. Das gilt für die Beurteilung Ihrer persönlichen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ebenso wie für die tatsächlichen Kosten des Immobilienerwerbs. Unterschätzen Sie nicht die beim Kauf und der Finanzierung anfallenden Nebenkosten. Womit Sie rechnen müssen, erfahren Sie im zweiten Kapitel.

2. Gebot: Nehmen Sie sich Zeit, um die Angebote der zahlreichen Baufinanzierer zu vergleichen. Niemand zwingt Sie, Ihren Kreditvertrag bei Ihrer Hausbank oder bei der nächstgelegenen Sparkasse abzuschließen. Auch einer Bankempfehlung des

Bauträgers sollten Sie nicht blindlings folgen. Vergleichen Sie aber nicht nur die Zinshöhe, sondern zudem die Rahmenbedingungen. Näheres hierzu erfahren Sie im dritten Kapitel.

3. Gebot: Günstige Zinsen langfristig sichern. Darlehensverträge mit 15- oder 20-jähriger Laufzeit sind heutzutage keine Seltenheit mehr. Solche langfristigen Verträge geben Ihnen Kalkulationssicherheit und reduzieren das Zinsänderungsrisiko im Hinblick auf die Anschlussfinanzierung. Auch hierzu beachten Sie bitte die Empfehlungen im dritten Kapitel.

4. Gebot: Wenn möglich, Sondertilgungen leisten. Angenommen, Sie erben oder dürfen sich anderweitig über einen unerwarteten Geldsegen freuen. Bevor Sie jetzt über den Kauf von Aktienfonds, Goldbarren oder über andere Formen der Geldanlage nachdenken, reduzieren Sie die Schuldsomme aus Ihrem Baudarlehen. Achten Sie darauf, dass Ihnen die Bank gebührenfreie Sondertilgungen erlaubt. Zinsen für private Kredite können Sie steuerlich nicht geltend machen (anders sieht es aus, wenn Sie Ihr Objekt vermieten). Es liegt somit in Ihrem Interesse, Ihr Darlehen möglichst bald zurückzuzahlen. Spätestens bei Eintritt in Ihren Ruhestand sollte Ihre Immobilie entschuldet sein.

5. Gebot: Auch mit dem schlimmsten Fall rechnen. Meist dauert es 20 oder 30 Jahre, bis eine Immobilie entschuldet ist – mitunter sogar noch länger. In dieser Zeit kann viel passieren. Wie Sie vorsorgen und was Sie unternehmen können, wenn es mal eng wird, erfahren Sie in Kapitel 5.

Wie hoch ist Ihr Eigenkapital?

Grundsätzlich können Sie Ihre Immobilie durchaus zu 100 Prozent finanzieren. Manche Banken sind dazu bereit, sofern die Kunden eine entsprechende Bonität, das heißt Zahlungsfähigkeit, mitbringen. Sinnvoll kann eine 100-Prozent-Finanzierung beispielsweise sein, wenn Sie Ihr Eigenkapital in Aktien angelegt haben und sich die Börse zum Zeitpunkt des Immobilienkaufs in einer tiefen Baisse befindet. Würden Sie Ihre Aktien ausgerechnet dann verkaufen, müssten Sie erhebliche Kursverluste hinnehmen. Die bessere Alternative: Sie finanzieren zunächst zu 100 Prozent, schließen aber zwei Darlehensverträge ab – einen mit einer langen Laufzeit (zehn Jahre oder mehr) und einen mit einer kurzen Laufzeit (etwa fünf Jahre). Die Chancen stehen gut, dass sich die Aktienkurse bis zum Ablauf des Darlehensvertrags mit kurzer Laufzeit wieder erholt haben. Sie lösen dann nach fünf Jahren das kleine, kurzfristige Darlehen ab und bringen somit sozusagen rückwirkend Eigenkapital ein. Den langfristigen Darlehensvertrag führen Sie ganz normal fort. Diese Strategie ist auch dann empfehlenswert, wenn Sie in einigen Jahren einen größeren Geldeingang erwarten (Erbschaft, Ablaufleistung einer Lebensversicherung, Abfindung oder Ähnliches).

Kommen wir von der Ausnahme zur Regel: Üblicherweise bringen in Deutschland Immobilienerwerber Eigenkapital ein. Das ist sogar in Zeiten niedriger Zinsen sinnvoll, denn je mehr Eigenkapital Sie investieren, desto weniger Fremdkapi-

tal (also Baudarlehen) brauchen Sie. Entsprechend geringer sind dann die Finanzierungskosten. Außerdem wohnen Sie dann schneller schuldenfrei in den eigenen vier Wänden. Obwohl es keine Faustregel gibt, wie viel Eigenkapital Sie idealerweise einbringen sollten, empfehlen Verbraucherschützer und Finanzierungsexperten mindestens 20 Prozent des Objektpreises. Als Untergrenze gilt normalerweise ein Eigenkapital von 30.000 Euro.

Am Anfang Ihres Finanzierungskonzepts sollte ein realistischer Kassensturz stehen – und zwar schon, bevor Sie nach Ihrer Traumimmobilie suchen. Denn wer erst einmal eine schicke Wohnung oder ein repräsentatives Haus zu entsprechend hohen Preisen in sein Herz geschlossen hat, neigt häufig dazu, sich reich zu rechnen. Das heißt, die vorhandenen Vermögenswerte werden zu optimistisch angesetzt. Schon ein leichtes Aufrunden kann später zu einer Finanzierungslücke von mehreren Tausend Euro führen. Bedenken Sie ferner, dass jeder Kassensturz nur eine Momentaufnahme darstellt. Wertpapierdepots, Fremdwährungsanlagen und Edelmetalle unterliegen deutlichen Kurs- und Preisschwankungen. Ich empfehle Ihnen daher, Sicherheitsabschläge zwischen fünf Prozent für weniger schwankungsanfällige Wertpapiere (Rentenpapiere) und 15 bis 20 Prozent für Aktien, Aktienfonds und Gold vorzunehmen. Die folgende Checkliste hilft Ihnen bei der Ermittlung Ihres Eigenkapitals:

Berechnung Ihres Eigenkapitals

Was ist vorhanden?	Bemerkungen
Guthaben auf Girokonten	
Guthaben auf Anlagekonten (Sparbuch, Festgeld, Tagesgeld- konto usw.)	Kündigungsfristen beachten
Wertpapiere	Tageskurs
Fondsanteile	Tageskurs
Bausparvertrag	nur Guthaben
Kapitallebensversicherung	nur Rückkaufswert
Schmuck, Antiquitäten	Verkehrswert bei Verkauf
Erwartete Verkaufserlöse	
Erwartete Steuererstattungen	
Schenkungen/vorweggenom- mene Erbschaften	
Summe des Eigenkapitals	

Wie viel Kredit können Sie sich leisten?

Nachdem Sie nun Ihr Eigenkapital errechnet haben, wissen Sie, wie hoch in etwa der Finanzierungsbedarf ist. Im zweiten Schritt sollten Sie daher Ihre dauerhafte finanzielle Tragfähigkeit ermitteln, sprich: Wie viel Kredit können Sie sich leisten? Auch hierbei ist es wichtig, realistisch zu kalkulieren und sich nicht nur mit einer Momentaufnahme zu begnügen. Ihr Einkommen und gegebenenfalls das Ihrer Partnerin oder Ihres Partners mag aktuell recht gut sein. Aber sind Sie sicher, dass dies über Jahre

oder gar Jahrzehnte hinweg der Fall sein wird? Nicht immer müssen es Krankheiten, andere persönliche Schicksalsschläge oder Konjunkturkrisen sein. Denken Sie auch über Ihre persönliche Familienplanung nach. Stellt sich Nachwuchs ein, fällt zumindest vorübergehend ein Einkommen weg. Und jeder weiß: Kinder kosten Geld. Das staatliche Kindergeld reicht kaum aus, um diesen zusätzlichen finanziellen Aufwand auszugleichen. Ich empfehle Ihnen also, bei der Berechnung Ihres finanziellen Spielraums immer einen Sicherheitsabschlag von mindestens zehn Prozent vorzunehmen, um einen ausreichenden finanziellen Puffer zu haben. Die nachfolgende Checkliste gibt Ihnen Anhaltspunkte, wie Sie Ihre finanziellen Spielräume berechnen, die zur Bedienung Ihres Baudarlehens (also Zinsen plus Tilgung) zur Verfügung stehen.

Berechnung Ihres finanziellen Spielraums

1. Haushalts-Einnahmen pro Monat

- Nettoeinkommen
- Nettoeinkommen Partner/in
- Kapitalerträge (sofern nach Immobilienkauf noch vorhanden)
- Sonstige regelmäßige Einnahmen

Monats-Nettoeinkommen insgesamt.....Euro

2. Haushalts-Ausgaben pro Monat

- Täglicher Bedarf (Essen und Trinken)
- Sonstige Haushaltsausgaben
- Wohnnebenkosten
- Kleidung
- Auto, Bus, Bahn
- Versicherungen
- Laufende Kreditverpflichtungen (außer Baudarlehen)
- Unterhaltsverpflichtungen
- Private Altersvorsorge/Sparverträge

Monats-Ausgaben insgesamt.....Euro

Nächster Schritt:

Monats-Nettoeinkommen:

Minus Monats-Ausgaben:

Minus Sicherheitsabschlag (etwa 10 %):

= freie Mittel

Jetzt kennen Sie die Last, die Sie monatlich maximal tragen können. Wie viel Kredit Sie sich damit leisten können – also Ihre individuelle Schuldentragfähigkeit –, hängt naturgemäß vom Zinssatz Ihres Darlehens ab. Der Betrag lässt sich mithilfe einer einfachen Formel ermitteln. Sie lautet:

$$\frac{\text{Maximal tragbare Monatslast in Euro} \times 12 \text{ Monate} \times 100}{\text{Zinssatz} + \text{Tilgung}}$$

Wenn Sie nun nicht gleich zum Taschenrechner greifen möchten, gibt Ihnen die nachfolgende Tabelle einen groben Überblick (die Beträge sind gerundet):

Maximale Monatsrate, die Sie leisten können in €	1,5 % Zinsen	2,0 % Zinsen	2,5 % Zinsen	3,0 % Zinsen
500	171.400	150.000	133.333	120.000
750	257.000	225.000	200.000	180.000
1.000	343.000	300.000	267.000	240.000
1.200	411.428	360.000	320.000	288.000
1.400	480.000	420.000	373.400	336.000
1.500	514.300	450.000	400.000	360.000

Quelle: Eigene Berechnungen

Die alternativen Geldquellen

Bis vor einigen Jahren war es durchaus üblich, sich nach alternativen Geldquellen umzuschauen, um die Höhe des Baudarlehens zu reduzieren. Vor allem der eigene Arbeitgeber und nahe Verwandte waren als Kreditgeber willkommen. Natürlich handelt es sich auch dabei um Darlehen. Das heißt, das Geld vom

Chef oder von nahen Verwandten darf nicht als Eigenkapital angesehen werden. Sie müssen diese Kredite selbstverständlich ebenfalls mit Zinsen zurückzahlen.

Grundsätzlich sind manche Arbeitgeber bereit, besonders engagierten Leistungsträgern oder Experten, die auf dem Arbeitsmarkt schwer zu bekommen sind, ein Darlehen zu gewähren. Dies vor allem dann, wenn die Geschäfte brummen und sich das Unternehmen in einer gesunden wirtschaftlichen Verfassung befindet. Sie als Arbeitnehmer begeben sich damit allerdings in ein zusätzliches Abhängigkeitsverhältnis gegenüber Ihrem Chef. Scheiden Sie aus dem Unternehmen aus, müssen Sie das Darlehen zurückzahlen.

Besonders engagierte Leistungsträger oder Experten, die auf dem Arbeitsmarkt selten zu finden sind, haben normalerweise recht gute Karten, von Ihrem Arbeitgeber ein Darlehen zu erhalten, wengleich die Bereitschaft dazu in wirtschaftlich schwierigeren Zeiten erfahrungsgemäß sinkt. Der Arbeitgeber hofft, den Arbeitnehmer (also Kreditnehmer) stärker an das Unternehmen zu binden. Zum einen soll sich der Mitarbeiter bzw. die Mitarbeiterin in Betriebsnähe ansiedeln, wodurch die Bereitschaft, das Unternehmen zu wechseln, normalerweise sinkt. Zum zweiten besteht die erwähnte Rückzahlungspflicht des Darlehens bei vorzeitigem Ausscheiden aus dem Betrieb. Darüber hinaus muss sich der Arbeitgeber am marktüblichen Zinssatz orientieren. Kommt er Ihnen allzu weit entgegen, kann Ärger mit dem Finanzamt ins Haus stehen. Der Fiskus fordert dann unter Umständen die Versteuerung der gesparten

Zinsen als »geldwerter Vorteil«, sprich als zusätzliches Einkommen.

Wenn's ums Geld geht, hört normalerweise die Freundschaft auf. Daran sollten Sie denken, wenn Sie ein Verwandten-Darlehen annehmen. Es funktioniert ähnlich wie das erwähnte Arbeitgeber-Darlehen. Sie erhalten Geld zu besonders günstigen Konditionen, und der Kreditgeber begnügt sich mit einer nachrangigen Absicherung im Grundbuch. Das ist insofern wichtig, als die finanzierende Bank auf jeden Fall auf einer erstrangigen Absicherung im Grundbuch besteht (siehe Infokasten »Ein Blick in das Grundbuch«).

In Zeiten sehr niedriger Zinsen sind Arbeitgeber- oder Verwandten-Darlehen allerdings wenig sinnvoll, denn wirklich günstiger dürften diese alternativen Geldquellen kaum sein. Eine andere Situation kann freilich entstehen, wenn das Zinsniveau für Baudarlehen wieder signifikant steigt. Damit ist aber kurz- bis mittelfristig nicht zu rechnen. Allerdings können diese alternativen Geldquellen dann interessant sein, wenn Ihr Finanzierungsbedarf die Beleihungsgrenze für die von Ihnen ins Auge gefasste Immobilie überschreitet. Dann nämlich verlangen die Baufinanzierer in der Regel Zinszuschläge. Mithilfe eines Arbeitgeber- oder Verwandten-Darlehens können Sie den Finanzierungsbedarf unterhalb der Beleihungsgrenze halten.

Vorsicht, Geldwäsche! Seien Sie auf der Hut, wenn Ihnen ein Verwandter ein Darlehen in bar auszahlen möchte. Ich will niemandem böse Absichten unterstellen, aber es könnte sich um

versuchte Geldwäsche handeln. Das Verwandten-Darlehen sollte daher auf Ihr Konto überwiesen werden, und Ihr Verwandter muss in der Lage sein, jederzeit schlüssig erklären zu können, woher das Geld kommt. Sonst droht sowohl Ihnen als auch Ihrem scheinbar so großzügigen Verwandten im schlimmsten Fall ein Strafverfahren.

Eine wesentlich bessere Lösung stellen Schenkungen als vorweggenommene Erbschaften dar. Wenn Sie von Ihren Eltern später ohnehin eine größere Erbschaft erwarten, können Sie sich einen Teil davon schon jetzt schenken lassen. Im Rahmen der recht hohen Freibeträge zahlen Sie keine Steuern auf diese Schenkung. Zins und Tilgung sparen Sie ebenfalls. Der steuerliche Freibetrag macht bei Schenkungen an Kinder oder Stiefkinder 400.000 Euro pro Kind und Elternteil aus. Ihre Eltern können Ihnen also insgesamt 800.000 Euro schenken (je 400.000 Euro von der Mutter und dem Vater), ohne dass der Fiskus die Hand aufhält. Bei komplizierten Vermögens-Konstruktionen empfiehlt es sich allerdings, einen Steuerberater oder Fachanwalt zu Rate zu ziehen, um in jedem Fall auf der sicheren Seite zu sein.

Wie steht es mit der »Muskel-Hypothek«?

Klingt eigentlich logisch: Wer den Preis der Immobilie senkt, indem er eigene Arbeit in das Objekt investiert, spart Geld und muss ein geringeres Darlehen aufnehmen. Nicht von ungefähr spricht man in diesem Zusammenhang von der »Muskel-Hypothek«. Die funktioniert jedoch nur, wenn der Bauherr oder