

HILFE!

Horst Biallo

ICH KAUFE EINE IMMOBILIE

Alles über Finanzierung,
Tilgung und Steuern



FBV

biajlo.de

Ihr Geld verdient mehr.

HILFE!

Horst Biallo

ICH KAUFE EINE IMMOBILIE

Alles über Finanzierung,
Tilgung und Steuern

FBV

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie. Detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Für Fragen und Anregungen:

info@finanzbuchverlag.de

1. Auflage 2017

© 2017 by FinanzBuch Verlag,
ein Imprint der Münchner Verlagsgruppe GmbH
Nymphenburger Straße 86
D-80636 München
Tel.: 089 651285-0
Fax: 089 652096

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Die im Buch veröffentlichten Ratschläge wurden von Verfasser und Verlag sorgfältig erarbeitet und geprüft. Eine Garantie kann dennoch nicht übernommen werden. Ebenso ist die Haftung des Verfassers beziehungsweise des Verlages und seiner Beauftragten für Personen-, Sach-, und Vermögensschäden ausgeschlossen.

Redaktion: Judith Engst
Korrektorat: Hella Neukötter
Umschlaggestaltung: Melanie Melzer, München
Umschlagabbildung: shutterstock/Pixelbliss
Satz: inpunkt[w]o, Haiger (www.inpunktwo.de)
Druck: Konrad Tritsch GmbH, Ochsenfurt
Printed in Germany

ISBN Print 978-3-89879-907-2
ISBN E-Book (PDF) 978-3-86248-724-0
ISBN E-Book (EPUB, Mobi) 978-3-86248-725-7

Weitere Informationen zum Verlag finden Sie unter

www.finanzbuchverlag.de

Beachten Sie auch unsere weiteren Verlage unter www.m-vg.de

INHALT

Vorwort	5
1. So ermitteln Sie Ihren Finanzierungsbedarf.....	9
<i>Die fünf Gebote der Baufinanzierung</i>	10
<i>Wie hoch ist Ihr Eigenkapital?</i>	12
<i>Die alternativen Geldquellen</i>	17
<i>Wie steht es mit der »Muskel-Hypothek«?</i>	20
<i>Fördermittel von der KfW</i>	21
<i>Was ist die Immobilie überhaupt wert?</i>	24
2. Mit welchen Nebenkosten müssen Sie rechnen?	29
<i>Der Staat langt zu: die Grunderwerbsteuer</i>	29
<i>Exkurs: die Grundsteuer</i>	33
<i>Die Höhe der Makler-Courtage ist nicht »in Stein gemeißelt«</i>	34
<i>Nicht zu unterschätzen: die Notar- und Grundbuchkosten</i>	39
<i>Kosten für die Auflassungsvormerkung</i>	40
<i>Sonstige Nebenkosten nicht vergessen</i>	41
3. Die Baufinanzierer: Wo gibt es Geld?	43
<i>Banken, Direktbanken und Sparkassen</i>	43
<i>Sollzins oder Effektivzins: Wo liegen die Unterschiede?</i>	50
<i>Niedrige Zinsen langfristig sichern</i>	53
<i>Vorzeitig tilgen kann teuer werden</i>	55
<i>BGH urteilte verbraucherfreundlich</i>	56
<i>Sondertilgungen während der Laufzeit</i>	57
<i>Die Nebenkosten der Finanzierung</i>	58
<i>Für »Sprinter«: das Volltilger-Darlehen</i>	62

<i>Disagio – heute meist kein Thema mehr</i>	64
<i>Baugeld von Hypothekendarlehenbanken.....</i>	65
<i>Versicherer, Bausparkassen und freie Vermittler.....</i>	65
<i>Die »Sahnehäubchen« von Staat und Arbeitgeber.....</i>	70
<i>Zuteilungsprognose als Köder.....</i>	72
<i>»Riestern« für das Eigenheim</i>	74
<i>Der Bauspar-Kombi-Vertrag.....</i>	75
<i>Das Finanzamt greift zu.....</i>	77
<i>Unabhängige Kreditvermittler.....</i>	78
4. Die passende Anschlussfinanzierung.....	81
<i>Baugeld »auf Vorrat«: das Forward-Darlehen.....</i>	87
<i>Parallel-Darlehen zur kurzfristigen Überbrückung.....</i>	91
5. Für den Ernstfall vorsorgen	93
<i>Versicherungen, auf die es ankommt</i>	93
<i>Wenn es finanziell eng wird</i>	96
<i>»Erste-Hilfe-Kasten« bei Finanzierungsproblemen</i>	99
6. Glossar: Baufr-Latein verständlich erklärt	103

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 Vollzeiterwerbstätige 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.