



Dr. Georg Liessem

Notar

Allgemeine Überlegungen zur Immobilienfinanzierung

Bei der Finanzierung von Eigenheimen gibt es im Prinzip vier verschiedene Standardmodelle:

a) Das Hypothekendarlehen (auch Grundschuldmodell genannt)

Die klassische Hypothek (heute Grundschuld) mit annuitätischer Tilgung, d.h. der Bauherr bzw. Kreditnehmer nimmt einen Kredit auf, den er in gleichmäßigen Raten monatlich oder quartalsweise zurückzahlt. Dabei ist in der ersten Zeit der Zinsanteil der einzelnen Raten höher und der Tilgungsanteil relativ gering. Gegen Ende der Tilgung ändert sich das Verhältnis entsprechend, so dass in der letzten Rate fast nur Tilgung und keine Zinsen mehr enthalten sind. Die Zinshöhe wird üblicherweise über einen längeren Zeitraum von 5, 10 oder 15 Jahre festgeschrieben. Längerfristige Bindung wird dabei fast immer mit einem höheren Zins bezahlt. Für die höheren Zinsen hat der Kreditnehmer länger die Sicherheit, dass die Zinsen nicht steigen.

Soweit es sich um kein Privathaus handelt und die Zinsen steuerliche Relevanz haben, führt das klassische Hypothekendarlehen dazu, dass am Anfang fast die gesamte Rate in steuerlicher Hinsicht als steuermindernder Aufwand die Steuerlast des Kreditnehmers senkt. Am Ende der Laufzeit gehen diese Vorteile verloren, da die Tilgung keine steuerlich anzuerkennender Aufwand darstellt und der Zinsanteil gering ist.

Wer über Hypothekendarlehen finanziert, sollte überlegen, ob er seinen Gesamtbedarf über zwei (oder mehr) Darlehen mit unterschiedlicher

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

Zinsbindungsfrist abdeckt – ggf. beim selben Kreditinstitut. Damit steht zwar von vorneherein fest, dass im Zweifel eine Hälfte des gesamten Kreditbedarfs am Ende günstiger finanziert war als die andere. Nur welche Hälfte dies war, kann auch der Fachmann nur vermuten, aber nicht mit Sicherheit voraussagen. Wer zum Beispiel die Zinsen je zur Hälfte seines Kreditbedarfs einmal für zwei oder fünf Jahre und einmal für zehn oder fünfzehn Jahre bindet, muss in kürzeren Abständen neu verhandeln und damit etwas mehr Aufwand. Er hat dafür aber auch Vorteile, nämlich:

- Wenn er nach Ablauf der ersten Zinsbindungsfrist neu verhandelt, muss er sich am dann gültigen Markumfeld orientieren. Fällt der Auslauf dieser Zinsbindungsfrist in eine Hochzinsphase wird er nur mit der Hälfte einen höhere Raten bezahlen müssen als zuvor. Würde das gesamte Darlehen in einer Hochzinsphase auslaufen, ist möglicherweise die Erhöhung der Rate so hoch, dass der Kreditnehmer sie gar nicht mehr bezahlen müsste. Fällt der Auslauf in eine Zeit mit noch niedrigeren Zinsen, hat er zweimal gewonnen. Er hat für den kurzlaufenden Kredit weniger Zinsen bezahlt und zudem zahlt er für die Zukunft noch weniger Zinsen.
- Bei jedem Auslaufen der Zinsen sind zudem Sonderzahlungen möglich. Wer also gespart, geerbt oder im Lotto gewonnen hat, kann sich für die Zukunft von Zinsen befreien.
- Sollte wider Erwarten vorzeitig der Verkauf einer Immobilie erforderlich sein, (z.B. überraschender Todesfall, Scheidung, Jobverlust etc.) kann der Kreditnehmer von der Bank die vorzeitige Beendigung des Kreditverhältnisses verlangen. Allerdings kann die Bank für den entgangenen Zinsgewinn eine Entschädigung verlangen, die oft sehr hoch ist. Entscheidend für die Höhe der Entschädigung ist unter anderem die Dauer der Restlaufzeit des Darlehens. Wer jeweils stets nur die Hälfte

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

langfristig bindet, setzt auch nur die Hälfte des Darlehens einer sehr hohen derartigen Vorfälligkeitsentschädigung aus.

Übrigens: Grundbuchtechnisch wird auch bei zwei Darlehen für die selbe Bank nur eine Grundschuld eingetragen. Bei den Notar- und Gerichtsgebühren ergibt sich im Zweifel also kein Unterschied, ob man ein oder zwei Darlehen aufgenommen hat – zumindest solange es sich um die selbe Gläubigerin handelt.

Der Hauptunterschied zwischen Grundschuld und Hypothek liegt nämlich darin, dass bei der Hypothek der konkrete Darlehensvertrag im Grundbuch eingetragen wird, während bei der Grundschuld nur eine abstrakte Sicherheit geschaffen wird. Der beurkundende Notar und das Grundbuchamt kennen also die konkreten Darlehensverhältnisse in der Regel bei der Grundschuld nicht.

b) Das Bausparfinanzierungsmodell

Die Bausparfinanzierung erfolgt in der Weise, dass der Käufer einen Bausparvertrag abschließt und eine Bausparsumme ansammelt. Zunächst erfolgt eine Bausparphase, in der ein Eigenkapital angesammelt wird. Nach der vereinbarten Zeit besteht das Recht, ein Darlehen aufzunehmen. Die Idee ist, relativ wenig Zinsen in der Ansparzeit und fest kalkulierbare Zinsen in der Kreditphase. Das Bauspardarlehen wird in Form eines Annuitätenkredits (also wie das Hypotheken- oder Grundschuldmmodell) gewährt.

Da nicht alle, die ein Eigenheim erwerben, zuvor einen Bausparvertrag abgeschlossen haben, würde für die Bausparkassen ein Großteil der möglichen Häuslebauer als Kunden wegfallen. Dies ist aber nicht der Fall. Die von den Bausparkassen angebotene Lösung sieht wie folgt aus: Es wird gleichzeitig ein Bausparvertrag und ein Darlehensvertrag (sog. Vorschaltdarlehen) abgeschlossen. Das Darlehen ist tilgungsfrei. Die Schuld bleibt also zunächst gleich hoch, während

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

der Kunde auf seinem Bausparvertrag anspart. Mit Zuteilungsreife des Bausparvertrages wird das Vorschuldarlehen in Höhe des angesparten Bausparguthabens getilgt und im übrigen durch ein Bauspardarlehen ersetzt.

c) Das Lebensversicherungsmodell

Hier wird ein Festdarlehen aufgenommen, das über eine Lebensversicherungsleistung getilgt werden soll. Das Prinzip ähnelt dem des Bausparvertrages, es werden nur die Zinsen bedient. Gleichzeitig sind die Lebensversicherungsprämien zu zahlen. Bei Fälligkeit der Lebensversicherung wird der Kredit aus der Lebensversicherungszahlung getilgt.

d) Das Investmentfinanzierungsmodell

Diese Finanzierungsart funktioniert in der Weise, dass ein Darlehen aufgenommen wird, für das ebenfalls nur die Zinsen gezahlt werden. Der notwendige Tilgungsanteil wird in ein Investmentsparplan gesteckt. Nach Ablauf der Zeit wird erhofft, dass der Investmentsparplan zu einer kräftigen Vermögensvermehrung geführt hat, aus dem der Kredit getilgt wird und möglicherweise zusätzlich noch Geld übrig bleibt.

Soweit es sich nicht um einen reinen Privatkredit (wie beim selbstgenutzten Eigenheim) handelt, kann diese Finanzierung steuerlich interessant sein. Die Zinsen mindern gleichbleibend die Steuerlast. Die Erträge aus der Kapitalanlage unterliegen oft anderen steuerlichen Grundsätzen, so dass selbst bei Bruttoerträgen, die die gleiche Höhe wie die gezahlten Zinsen haben, trotzdem ein steuerlich relevanter Verlust entsteht, weil die Erträge nicht in voller Höhe der Einkommenssteuer unterliegen.

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

Selbstverständlich ist es möglich, diese vier Finanzierungsvarianten auch nebeneinander anzuwenden. Das heißt bei einem Kaufpreis von beispielsweise 120.000,00 €, kann man 50.000,00 € auf die klassische Weise mit Hypothekendarlehen finanzieren und für die restlichen 70.000,00 € auf eines der alternativ angebotenen Finanzierungsmodelle zurückgreifen. Eine solche Kombination ist vielfach zu empfehlen, da man dann flexibler ist, als wenn die gesamte Summe einziges Darlehen aufgebracht wird.

Die Chancen und Risiken der vier Finanzierungsarten lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die klassische Finanzierungsart mit dem Annuitätendarlehen ist insoweit in Vorteil, als das die Bedingungen von vornherein feststehen mit denen Zins und Tilgung geleistet werden sollen. Wenn der Käufer in Schwierigkeiten kommt oder Unplanmäßiges passiert, können die anderen Varianten vorteilhafter sein. Kritisch ist beim Annuitätendarlehen mit einer befristeten Zinsbindung der Zeitpunkt der Neufestsetzung der Zinsen. Soweit sich die Zinskonditionen allgemein erhöht haben, muss man möglicherweise mit deutlich höheren Belastungen rechnen.

Die Finanzierung mit der Absicherung der Lebensversicherung sichert insbesondere dann, wenn ein Käufer verstirbt. In diesem Fall sind die Erben z.B. der Ehepartner insoweit gesichert, dass sie das Haus in jedem Fall behalten können. Manchmal werden deshalb Annuitätendarlehen mit einer Risikolebensversicherung abgesichert.

Die Finanzierung über Bausparvertrag ist geringfügig teurer. Sie bietet sich insbesondere dann an, wenn der Bausparvertrag und die Bausparphase bereits vor Erwerb des Objektes begonnen hat. Soweit erst nach Kaufvertragsabschluss der Bausparvertrag und eine Vorfinanzierung vereinbart wird, ist es häufig so, dass die Kosten geringfügig höher liegen als ein Annuitätendarlehen. Der Unterschied liegt jedoch meist nur unter einem halben Prozent und ist, wenn das Angebot in sich stimmig ist, nicht so gravierend das man von vornherein einer solchen Finanzierung ablehnend gegenüber stehen sollte. Der Vorteil

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

dieser Form liegt darin, dass meistens über einen sehr langem Zeitraum der Zins kalkulierbar bleibt (oft ohne entsprechenden Mehrpreis über die 10 oder 15 Jahre hinaus) und zudem in der Zeit der Inanspruchnahme des Bauspardarlehens beliebige Tilgungen möglich sind.

Bei der Finanzierung mit Lebensversicherung zahlt man zum einen den Versicherungsschutz und zum anderen ist der Effektivzins nicht hundertprozentig im Vorfeld feststellbar, da die Lebensversicherung den Käufern/Kreditnehmer an Überschüssen beteiligt. Insoweit kann der Mehrpreis, den eine Versicherungsfinanzierung gegenüber einem klassischen Darlehen kostet, durchaus interessant sein.

Das vierte und modernste Modell ist die Verknüpfung von Kredit und Investmentsparen. Diese Kombination setzt jedoch voraus, dass man in Aktien und ähnlichen Wertpapieren eine sichere Zukunft sieht. Sollte sich die Erfahrung aus der Vergangenheit fortsetzen, in der sich Investmentinvestitionen sehr gut rentieren, ist diese Variante die günstigste. Sollte sich jedoch über den langen Zeitraum, den eine Eigenheimfinanzierung in der Regel benötigt, der Markt und die Ertragschancen deutlich verschlechtern, bleibt es ständig bei der hohen Kreditbelastung, eine Tilgung erfolgt nicht. Zudem ist immer zu prüfen, inwieweit Banken die Investmentfinanzierung mittragen.

Festzuhalten bleibt, dass man nicht von vornherein sagen kann, dass ein Finanzierungsmodell besser oder schlechter ist als das andere. Es kommt sehr auf den Einzelfall und die persönlichen Bedürfnisse an. Wer risikobewusst ist, wird sicherlich einen Festkredit mit geringer Tilgung und ein Investmentsparen daneben anstreben. Wer Sicherheit wünscht, wird sich eher den Versicherungen anvertrauen. Wer klassisch und mit langer Vorausschau, sicher seine Belastungen kennen und eine allmähliche Tilgung der Kredite bewerkstelligen will, ist mit dem herkömmlichen Annuitätendarlehen oder der Bausparvertragslösung gut bedient.

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

Bitte haben Sie Verständnis, dass ich Sie zwar gerne über Finanzierungsmethoden allgemein berate. Als Notar bin ich jedoch kein Markforschungsinstitut oder Finanzierungsvermittler. Deshalb werde ich mich nicht zur Qualität des von Ihnen ausgesuchten Finanzierungsinstituts oder zur Kostengünstigkeit der Angebote, die Ihnen unterbreitet werden, äußern können. Mit vorstehender Darstellung hoffe ich, Ihnen einen ersten Überblick über die am Markt angebotenen Finanzierungsmöglichkeiten und damit einen Systemvergleich gegeben zu haben. Da die Finanzierungsbranche findig ist, gibt es sicher auch noch Angebote, die einen fünften Weg gehen und oben nicht aufgeführt sind.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Georg Liessem

- N o t a r -

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de