

GRATIS E-BOOK DOWNLOAD

**10 TIPPS & CHECKLISTEN
FINANZIERUNG**

Ihrer Traumimmobilie



Zur freundlichen Beachtung

Dieses Werk ist durch das Urheberrecht geschützt. Zuwiderhandlungen werden straf- und zivilrechtlich verfolgt. Ohne schriftliche Genehmigung des Autors ist jegliche – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Verbreitung nicht gestattet, sei es

- in gedruckter Form,
- durch fotomechanische Verfahren,
- auf Bild- und Tonträgern,
- auf Datenträgern aller Art.

Außer für den Eigengebrauch ist untersagt: das elektronische Speichern, insbesondere in Datenbanken, und das Verfügbarmachen für die Öffentlichkeit zum individuellen Abruf, zur Wiedergabe auf Bildschirmen und zum Ausdruck beim jeweiligen Nutzer. Dies schließt auch Pod-Cast, Videostream usw. ein.

Das Übersetzen in andere Sprachen ist ebenfalls vorbehalten.

Die Informationen in diesem Werk spiegeln die Sicht des Autors zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dar. Bitte beachten Sie, dass sich gerade im Internet die Bedingungen ändern können.

Sämtliche Angaben und Anschriften wurden sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt. Trotzdem kann von Autor und Verlag keine Haftung übernommen werden. Eine Beratung bezüglich Ihrer individuellen Situation bei einem Rechtsanwalt, Unternehmens- oder Steuerberater ist in jedem Fall angeraten.

10 Finanzierungstipps

Mit Ruhe und Geduld zum Ziel

Heut zu Tage ist ein Kredit nichts Schlimmes mehr. Jeder kommt irgendwann in die Situation, einmal etwas finanzieren zu müssen. Aber der Markt ist groß und es gibt viele Fußangeln so wie schwarze Schafe. Ist der Vertrag erst einmal geschlossen, ist es meist schwer noch etwas zu ändern. Daher ist es wichtig, vorher alles richtig zu machen und nur zu unterschreiben, wenn man ein wirklich gutes und belegbares Gefühl hat. Diese 10 Tipps sollen helfen, erfolgreich zur guten Finanzierung zu kommen und grobe Fehler zu vermeiden.

1. Ruhe bewahren

Bei jedem Finanzierungsvorhaben gilt der alte Spruch: „wer langsam läuft, kommt schneller zum Ziel“. Besonders bei einer Finanzierung ist Eile der schlechteste Berater den es gibt. Wie schnell wurde eine wichtige Kondition übersehen oder bei einem Vergleich nicht alle Parameter angeschaut? Gerade bei größeren Finanzierungen, zum Beispiel für Immobilien oder anderen Investitionen kann das fatale Folgen haben. Fatal bedeutet in diesem Fall teuer! Schließlich verleiht jede Bank Geld mit dem Ziel, es zu vermehren. Und jede Bank spielt auch damit, dass viele Kunden, die eine Finanzierung suchen, unter einem gewissen Druck stehen. Daher sollte sich niemand unnötig solchen Dingen aussetzen. Die gute Planung und die richtige Übersicht helfen, die Finanzierung zu optimieren.

2. Sorgsam planen

Die Planung ist das A&O bei einer Finanzierung. Noch bevor das erste Gespräch mit einer Bank oder der erste Vergleich im Netz stattfindet sollte der potenzielle Kreditnehmer sich seinen eigenen Plan aufstellen und am besten auch immer den worst case im Auge haben. Die Fragen die hier gestellt werden müssen sind nahezu dieselben, die auch später die Bank stellt. Die wichtigste Frage ist wohl: Wie hoch sollte die Finanzierung sein? Habe ich zum einen genug Puffer und ist zum anderen der Betrag auch nicht überhöht? Die nächste Frage bezieht sich auf die Tilgung. Eine einfache Haushaltsanalyse hilft hier weiter. Wie viel Geld habe ich übrig um den Kredit zu befriedigen? Habe ich genug Reserven, wenn es einmal eng wird und etwas

Unvorhergesehenes geschieht. Über welche Zeit will ich die Finanzierung zurückführen? Mit dieser sorgsamten Planung sind dann bereits die Randbedingungen festgelegt.

3. Erkundigen

Wer glaubt, mit diesen Informationen könnte er nun kurz einen Vergleichsrechner füttern und alles ist gut, der irrt. Wer sagt, dass das Ergebnis, der Rechner optimal ist? Nein, der nächste Weg führt einmal auf die Seiten der Banken und dem Studium der üblichen Laufzeiten und Zinssätze. Nur mit diesen Informationen kann der Kunde die Ergebnisse der Vergleichsrechner wirklich beurteilen. Je nach Höhe der Finanzierungssumme, spielen hier schon zehntel Prozentpunkte eine große Rolle. Schließlich muss man wissen, dass ja auch die Vergleichsrechner bestimmte Ziele verfolgen.

4. Vergleichen

Ist alles erfolgreich erledigt, dann schlägt die Stunde der Vergleichsrechner. Davon gibt es im Internet recht viele. Aber diese sind mit Vorsicht zu genießen und es wäre grob fahrlässig sich nur auf einen Rechner zu verlassen. All diese Rechner müssen schließlich finanziert werden und es kann auch nicht jeder Rechner alle Angebote berücksichtigen. Aber diese Tools sind ein guter Anhaltspunkt. So sollte der Kunde sich Angebote der 3 oder 4 günstigsten Kreditgeber zukommen lassen.

5. Prüfen

Liegen die Angebote vor, so gilt es, sie eingehend zu prüfen. Das Studium des "Kleingedruckten" ist unerlässlich. Auch kann nur geraten werden, alle Angebote selber nochmals mit spitzem Stift durchzurechnen. Sind dann die adäquaten Angebote gefunden, so sollte Kontakt mit den Beratern der Bank aufgenommen werden. Manchmal können diese auf Nachfragen noch bessere Konditionen bieten. Natürlich bedarf es hier etwas Verhandlungsgeschickes.

6. Nicht unter Druck setzen lassen

Das Gespräch mit dem Berater ist aber auch ein weiterer Knackpunkt. Viele Berater sind Verkaufsprofis, die den Kunden elegant und subtil unter Druck setzen. „Dieses Angebot kann ich Ihnen nur heute bieten“ ist da noch die offensichtlichste Methode.

Auf jeden Fall darf der Kunde sich nicht unter Druck setzen lassen. Wie oben erwähnt ist Druck und Zeitmangel ein schlechter Ratgeber. Schnelle Unterschriften werden später zum Problem, weil irgendetwas zu Ungunsten übersehen wurde! Es ist immer besser, den Vertrag mit Heim zu nehmen, zu lesen und gegebenenfalls noch einmal von einem Fachkundigen gegenlesen zu lassen.

7. Genau lesen!

Nur das genaue Lesen und Verstehen des Vertrages hilft, Probleme zu vermeiden. Insbesondere sind hier die Zinsen und die Rückzahlungsmodalitäten zu beachten. Die Frage, was geschieht, wenn eine Rate ausfällt sollte genau so geklärt sein wie die Frage der vorzeitigen Ablösung. Der Vertrag ist ja schließlich die Grundlage der Finanzierung

8. Die Unterschrift

Die Unterschrift will, wie bereits erwähnt, gut überlegt sein. Oftmals gibt es danach kein zurück mehr. Es ist die klare Willensbekundung beider Seiten, den Vertrag wirklich zu erfüllen.

9. Auszahlung

Sind die Formalien endlich abgewickelt, so kommt es zur Auszahlung. Hier sind die Wertstellung und der Buchungstag von Bedeutung, denn erst ab diesem Termin fallen die Zinsen an. Manchmal nehmen so etwas die Banken nicht ganz genau und bei geschickter Buchung muss der Kunde einen Monat mehr Zinsen zahlen.

10.Rückzahlung

Die Rückführung ist der Abschluss der erfolgreichen Finanzierung. Es empfiehlt sich hier, die Termine einzuhalten. Sollte einmal eine Rate nicht erfüllt werden können oder soll die Rückführung gar für einen bestimmten Zeitraum ausgesetzt werden, so ist es wichtig, frühzeitig mit der Bank zu reden. Übrigens kann auch die vorzeitige Ablösung der Finanzierung zum Problem werden. Manche Banken verlangen hier eine exorbitante Vorfälligkeitsentschädigung, welche die Finanzierung sogar teurer machen kann, als wenn der Kredit, ganz normal über die Laufzeit befriedigt worden wäre.

Checklisten

Diese Checkliste soll Ihnen die Finanzierung Ihrer Immobilie erleichtern und stellt die wichtigsten Punkte, die es dabei zu beachten gilt, kurz und knapp dar:

- Zu Ihrer Person
- Bei Selbstständigen
- Vermögensaufstellung
- Ihre Verbindlichkeiten
- Unterlagen zur Immobilie
- Sonstige Unterlagen zur Immobilie
- Zum Notartermin

Zu Ihrer Person

- Personalausweis
- Einkommensnachweis
- Als Arbeitnehmer, einen Gehaltsnachweis der letzten drei Monate
- Einkommenssteuerbescheid der letzten zwei Jahre
- Nachweis, dass kein Arbeitsverhältnis auf Probe besteht (Arbeitsvertrag)
- Gesamtvermögensnachweis
- Belege aller sonstigen Einnahmen, die regelmäßig bei Ihnen eingehen. Hierzu gehören Rentenzahlungen, Zweiteinkommen, Mieteinnahmen, etc.

Bei Selbstständigen

- Einnahme- und Überschussberechnungen
- Einkommenssteuerbescheide und -Erklärungen der letzten drei Jahre
- eine aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung, welche Sie bei Ihrem Steuerberater bekommen
- aktuelle Kontoauszüge und entsprechende Mietverträge und Anlagen der Steuererklärung, falls Sie über Miet- oder Pachteinahmen verfügen
- Belege aller sonstigen Einnahmen, die regelmäßig bei Ihnen eingehen. Hierzu gehören Rentenzahlungen, Zweiteinkommen, Mieteinnahmen, etc.

Vermögensaufstellung

- Alles, was sich in Ihrem Vermögen befindet
- Immobilien (mit den entsprechenden Nachweisen)
- Eigenkapital in Form von Bargeld, Bankguthaben, Wertpapieren (Depotauszüge) Hinweis: Eigenkapital kann bei sanierungs- bzw. renovierungsbedürftigen Immobilien auch in Form von Arbeitseinsatz Ihrerseits eingebracht werden.
- Bausparverträge
- Lebensversicherungen
- Schuldversicherungen zu Ihren Gunsten

Ihre Verbindlichkeiten

- Leasingverträge
- Darlehen für andere Immobilien
- Private Kredite
- Ratenkredite z. B. für die Wohnungseinrichtung
- Bürgschaften, für die Sie als Bürge verantwortlich sind
- Mietverträge Ihrer gemieteten Immobilie
- Überziehungskredite
- alle sonstigen Verbindlichkeiten, zu denen Sie finanziell verpflichtet sind

Unterlagen zur Immobilie

- einen aktuellen und beglaubigten Grundbuchauszug, welches leicht beim zuständigen Grundbuchamt angefordert werden kann.
- Lageplan, Grundriss
- Versicherungspolice zur Gebäudeversicherung
- bautechnische Unterlagen wie: Wohn- und Nutzflächenbedingungen, Baubeschreibungen, Grundrisse und Querschnitte
- Innen- und Außenaufnahmen der Immobilie
- bei Eigentumswohnungen: Teilungserklärung
- bei Neubauten: Baugenehmigung
- bei vermietetem Objekt: Mietverträge
- falls vorhanden, Wertgutachten

Weitere notwendigen Unterlagen zur Immobilie

- Teilungserklärung beim Kauf einer Eigentumswohnung
- Baukostenaufstellung bei Neubau oder Sanierung
- Erbbaurechtsvertrag bei einem Erbbaugrundstück
- evtl. Vertragsentwurf des notariellen Kaufvertrags

Zum Notartermin benötigen Sie

- Finanzierungszusage
- Grundschuldbestellungsurkunde
- Bestätigung der Gemeinde auf Ihr Vorkaufsrecht zu verzichten

Checkliste - Unterlagen für die Bank

Diese Unterlagen müssen Sie zur Bank mitbringen, wenn Sie eines der folgenden Vorhaben finanzieren wollen.

Hausbau:	Hauskauf:	Wohnungskauf:
Baupläne	Baupläne	Grundrisszeichnung der Wohnung
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Wohn- und Nutzflächenberechnung	Verkaufsprospekt od. Bauplan
Berechnung des umbauten Raumes	Berechnung des umbauten Raumes	Teilungserklärung
Lageplan mit Gebäude	Lageplan mit Gebäude	Wohnnebenkostenberechnung
Baubeschreibung	Baubeschreibung	Baupläne
Kostenvoranschlag/-aufstellung	Aktueller Grundbuchauszug	Lageplan mit Gebäude
Werkvertrag	Flurkarte	Baubeschreibung + Aktueller Grundbuchauszug
Aktueller Grundbuchauszug oder Ausfertigung des Grundstückskaufvertrages	Katastrerauszug (Katasteramt)	Flurkarte
	Gebäudeversicherungsnachweis	Katastrerauszug (Katasteramt)
	Fotos des Gebäudes	Gebäudeversicherungsnachweis
	Verkaufspreis	Foto des Gebäudes
		Verkaufspreis
		Kaufvertrag oder Kaufvertragsentwurf (bei endgültiger Darlehenszusage)
		Bei Vermietungsobjekt Mietverträge und Mieteinnahmeverzeichnis