

Das erste Eigenheim – Was muss ich bei der Finanzierung beachten?

Immobilien als langfristige Anlageobjekte

Wer in Immobilien investiert, investiert in die Zukunft. Dabei steht regelmäßig weniger die Erwartung in eine Vermögensmehrung durch Wertsteigerungen der Immobilienanlage im Vordergrund für die Anlageentscheidung des Privathaushalts, sondern die Erwartung in die Erlangung wirtschaftlicher Unabhängigkeit. Immobilien kosten allerdings nicht nur bei der Anschaffung, sondern auch durch die dauernde Unterhaltung Geld.

Nebenkosten

Neben den Kosten der Immobilie selbst, d.h. Kaufpreis bzw. Baukosten, sind als weitere Kostenfaktoren zu berücksichtigen: Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, ggf. Finanzierungskosten und Maklerkosten. Als grobe Faustformel nimmt man an, dass diese Grunderwerbsnebenkosten ca. 10 % der Gesamtinvestition ausmachen, so dass ein häufiger Kauf und Verkauf von Immobilien wegen der stets aufs neu anfallenden Nebenkosten regelmäßig unrentabel ist.

Instandhaltungsrücklagen

Mit der Eingangsinvestition ist es nicht getan. Eine Immobilie muss zwecks Werterhalts in Schuss gehalten werden, d.h. Rücklagen für regelmäßige Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sind unabdingbar. Als solide Größe ist hier ein Betrag von 2 % bis 3 % des Immobilienwertes pro Jahr anzusetzen. Für seit dem 1. Januar 2009 ausgestellte Handwerkerrechnungen dürfen 20 % von maximal € 6.000,- von der Steuerschuld abgezogen werden für die Lohnkosten, nicht aber Materialkosten, d.h. Sie erhalten jährlich bis zu € 1.200,- als direkten Zuschuss für Handwerkerlohnkosten vom Staat.

Versicherungen

Laufende Kosten sind für Gebäudeversicherungen zu übernehmen. Wer eine Gebrauchtimmoblie erwirbt, übernimmt automatisch die Gebäudeversicherung des Voreigentümers. Der Versicherungsvertrag läuft dann weiter, wenn er nicht binnen einen Monats nach Eintragung des Neueigentümers im Grundbuch gekündigt wird.

Finanzierung des Bauvorhabens

Der Erwerb einer Immobilie, sei es durch Kauf oder durch Bau, muss regelmäßig finanziert werden. Dabei sollten Eigenheimerwerber folgendes beachten: Es kann niemals sicher davon ausgegangen

werden, dass jeder Interessent für jedes Immobilienvorhaben eine Fremdfinanzierung erhält. Bau- und Immobilienfinanzierer erwarten regelmäßig Sicherheiten und vorhandenes Eigenkapital.

Beleihungsgrenzen

Die zu erwerbende oder zu bauende Immobilie kann zwar als Sicherheit zur Verfügung gestellt werden, wird als alleinige Sicherheit aber selten ausreichen. Denn es wird davon ausgegangen, dass eine Immobilie im Fall ihrer Zwangsverwertung, z.B. durch Zwangsversteigerung oder Notverkauf, nicht ihren vollen Wert einspielt. Daher setzen Finanzierer häufig Beleihungsgrenzen an, die unterhalb des Immobilienwertes liegen. Wenn eine Bank z.B. eine Beleihungsgrenze von 60 % ansetzt, kann eine Immobilie mit einem Marktwert von € 250.000,- lediglich einen Kredit über 60 % hiervon, also € 150.000,- absichern. Der Differenzbetrag muss über weitere Sicherheiten für zusätzliche Kredite oder durch Eigenkapital abgedeckt werden.

Finanzierungsbedarf auch bei Kaufreue

Ein Immobilienerwerb ist eine Lebensentscheidung mit hohem Finanzierungsbedarf und muss daher sehr gut überlegt werden. Bei der Finanzierung sollte daher bedacht werden, dass sie stets langfristig erfolgt und die Kreditrückzahlung nicht durch unerwartete Ereignisse gefährdet wird. Arbeitslosigkeit, Krankheiten oder auch Verdienstauffälle durch Schwangerschaften und Geburten sind immer als „Risikofaktoren“ zu beachten. Ein Bauvertrag oder Immobilienkaufvertrag wird nämlich nicht dadurch unwirksam, dass der Erwerber nach Vertragsschluss sein Interesse an der Durchführung des Immobilienprojektes verliert, z.B. weil er es sich wegen einer Scheidung oder unerwarteten Erkrankung nicht mehr leisten kann. Wer Verträge schließt, trägt grundsätzlich auch das Risiko, sie erfüllen zu müssen, wenn es unerwartet schwer fällt oder man an der Vertragsdurchführung nicht mehr interessiert ist.

Skepsis gegenüber Lockangeboten – auf Sicherheiten achten!

Auf dem Bausektor locken regelmäßig unseriöse Firmen mit Hausbaupreisen, die deutlich unter denen der Konkurrenz liegen. Hier ist größte Vorsicht geboten. Wer mit unseriösen Baufirmen Geschäfte macht, zahlt im Ergebnis immer drauf. Von Anzahlungen sollte abgesehen werden, wenn keine Sicherheiten, z.B. Bürgschaften, gestellt werden. Immer wieder zahlen Bauherren einem ihnen persönlich unbekanntem Bauunternehmer gutgläubig großzügige Vorauszahlungen auf die Bausumme, um sich im Anschluss zu wundern, dass sie hierfür keine Bauleistung erhalten. Wenn der Bauunternehmer sein Geld bekommen hat, ohne eine Leistung erbracht zu haben, und die Rückzahlung der Bausumme auch nicht durch Sicherheiten gewährleistet ist, kann es für die Bauherren zum wirtschaftlichen Notstand kommen, wenn sich der Bauunternehmer aus dem Staub macht und eine Bauruine zurücklässt. Unser Rat: Wer unsicher oder unerfahren ist, sollte Geschäfte in

der Größenordnung eines Hausbaus nur mit fachlichem Beistand durch einen Baufachanwalt eingehen. Die Kosten hierfür sind im Verhältnis zur Gesamtbausumme und der wirtschaftlichen Bedeutung eines Bauvorhabens regelmäßig gering.

Fazit

Der Immobilienerwerb ist eine Entscheidung fürs Leben und muss daher gut überlegt und in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht durchdacht sein. Wer sich gut absichern möchte, kann sich zudem Rat durch einen Anwalt holen, der bei der Gestaltung der Verträge hilft, und einen Architekten bzw. Bausachverständigen hinzuziehen. Die Mehrkosten hierfür sind häufig gut investiert.

(Diesen Beitrag sowie alle früheren Beiträge können Sie unter www.khs-flensburg.de nachlesen)

Rechtsanwalt Dietrich Schenke, LL.M.

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

KH&S

in der Kanzlei Dr. Kruse, Hansen & Sielaff,

Rechtsanwälte, Fachanwälte, Notare,

Stuhrs Allee 35, 24937 Flensburg